UCHWAŁA Nr VII/29/99
Rady Miejskiej w Kolonowskiem
z dnia 9 marca 1999 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2 w Kolonowskiem w rejonie uiic: Haraszowskie i Pluderskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 ro samorządzie gminnym: (Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz.74 z pozn. zm.) oraz art 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139) - Rada Miejska w Kolonowskiem uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalno-usługowo-rzemieślniczego w Kolonowskiem, rejon ulic Haraszowskiej i Pluderskiej.

§1 Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony na rysunku planu zagospodarowania przestrzennego jako tereny budownictwa mieszkaniowo-usługowo-rzemieślniczego. Pozostałe tereny w granicach opracowania ijawniają sposób użutkowania terenów w okresie sporządzania planu.
§2 Rysunek planu w skali 1:2000 jest integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rysunek planu określa obszary i linie rozgranicające terenów, o których mowa w **§4.**
§3 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:
1) **terenie** - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcjioznaczonej odpowiednim symbolem użytkowania.
2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie.
3) **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć dopuszczalny planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenów do czasu realizacji przeznaczania podstawowego.
4) **zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty mające charakter ogólnospołeczny, realizowanych w ramach zadań własnych gminy, zadań zleconych oraz wprowadzonych do realizacji w drodze negocjacji przez administrację rządową.
5) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć obiekty: usługowo-handlowe, gastronomiczne, rzemiosła, instytucji finansowych, jednostek gospodarczych o charakterze usługowym, nie powodujących negatywnego oddziaływania na środowisko oraz nie wywołujących konfliktów sąsiedzkich,
6) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia (naziemne i podziemne) służące funkcji dominującej.
§4 Obszar objęty planem dzieli się na jednostki terenowe, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla których w uchwale wprowadza się odpowiednio symbole i określa się przeznaczenie:
MNu - tereny zabudowy usługowo-rzemieślniczej,
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej,
UK - tereny usług komercyjnych,
MR - tereny zabudowy mieszkalno - zagrodowej
RP - tereny użytków rolnych (pól, łąk i pastwisk)
LS - teren lasów,
W - teren rzeki Bziniczki,
EE - teren stacji transformatorowej
Tereny do realizacji celów publicznych:
KDV - tereny dróg układu zewnętrznego,
KWV - tereny dróg wewnętrznych.
§5 1.Warunki zbudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **MNu** są następujące:
1) zasady zagospodarowania terenów:
Przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa mieskalno-usługowo-rzemieślnicza. Możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz przebudowy budynków mieszkalnych oraz przebudowy budynków na cele usługowo rzemieślnicze w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
Na działkach dotychczas nie zabudowanych możliwość realizacji budowy budynków mieszkalnych i usługowych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne

zasady i standardy kształtowania zabudowy, kreślone niniejszym planem. Program realizowanych usług nie może przekraczać 100% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Zabrania się lokaiizowania w granicach działki: obiektów i urzadzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz wymagających wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby lub cieżkiego transportu dostawczego.

2) zasady zabudowy działki:

a) odiegłość linii zabudowy od terenów dróg i ulic:
na działkach zabudowanych wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego, na działkach dotychczas niezabudowanych nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od osi dróg wynosi co najmniej 10m i określa ją rysunek planu,

b) odtegłość linii zabudowy od granicy lasu co najmniej 24 m, dotyczy budynków z dachami rozprzestrzeniajajcymi ogień a także służącymi do celów produkcyjnych i magazynowych z pomieszczeniami ze strefą pożarową o obciążeniu ogniowym powyżej 1000 MJ/m2

c) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji nadziemnych,

d) układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,

e) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,

f) dachy o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe), zalecane krycie dachówką

g) możliwość wykorzystania poddasza na ceie mieszkaniowe,

h) możliwość stosowania podpiwniczenia budynków,

i) możiiwość lokalizowania budynków usługowego i gospodarczego przeznaczenia na zapleczu działki bądź usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada,

j) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 35% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,

k) dla potrzeb lokalizowanych usług ustala się konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w granicach działki,

l) ogrodzenie działki od strony drogi nie pawinno przekraczać pasa drogowego, określonego w niniejszym planie,

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania oznaczonych symbolami **MN** są następujące;

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca ewentualnie bliźniacza.

Dopuszcza się możliwość lokaiizowania drobnych usług wbudowanych, nie przekraczających 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

Zabrania się lokaiizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dla mieszkańcow i środowiska oraz wymagających wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby lub ciężkiego transportu dostawczego.

2) zasady zabudowy działek:

a) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic:
na działkach zabudowanych wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego, na działkach dotychczas niezabudowanych nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od osi dróg wynosi co najmniej 10m i określa ją rysunek planu,

b) odległość linii zabudowy od granicy lasu co najmniej 24m, dotyczy budynków z dachami rozprzestrzeniającymi ogień,

c) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,

d) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,

e) dachy o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe), zalecane krycie dachówką

f) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,

g) możliwość stosowania podpiwniczenia budynków,

h) ustala się zasadę lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada oraz dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,

i) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 35 % powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobną, ogrody,

j) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **UK** są następujące

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenia podstawowe - projektowana zabudowa usług komercyjnych. Realizacja budowy budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy kształtowania zabudowy określone niniejszym planem. Zabrania się lokalizowania w granicach działki obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska lub powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska. W zagospcdarowaniu terenów uwzględnić istniejący drzewostan, w szczególności dotyczy zwartych zespołów drzew.

2) zasady zabudowy działki:

a) odległość linii zabudowy od terenów dróg co najmniej 12 metrów od osi jezdni,

b) odległość linii zabudowy od granicy lasu co najmniej 24 m dotyczy budynków z dachami rozprzestrzeniającymi ogień oraz magazynowych z pomieszczeniami ze strefą pożarową o obciążeniu
ogniowym powyżej 1000 MJ/m2,

c) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do trzech kondygnacji naziemnych,

d) architektura udynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,

e) dachy o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe), zalecane krycie dachówką

f) możliwość, stosowania podpiwniczenia budynków,

g) dopuszcza się lokalizacje tymczasowych obiektów kubaturowych lekkiej konstrukcji o charakterze ekspozycyjnym oraz elementów reklamowych

h) dla potrzeb lokalizowanych usług ustala się konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w granicach działki,

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MR** są, następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe - istniejąca zabudowa mieszkalno-zagrodowa. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Dopuszczalna wielkość obiektów produkcji zwierzęcej do 15 DPJ.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych oraz produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dia mieszkańców i środowiska.

2) zasady zabudowy działek:

a) odległość linii zabudowy od terenu ulicy Haraszowskie wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego, inne odległości zgodnie z przepisami warunków technicznych i normami,

b) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,

c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,

d) dachy o symetrycznym układzie połąci (dopuszczalne wielospadowe), zalecane krycie dachówką

e) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,

f) ustala się zasadę lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu działki z możliwością, usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada oraz dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,

g) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać granicy działek,

5. Warunki zabudowy zagospodarowania terenu oznaczonego symboiem **RP** są następujące:

Teren użytków rolnych - pól, łąk i pastwisk. Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu, określonym w przepisach o zagospodarcwaniu przestrzennym.

6. Warunki zabudowy zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **LS** są, następujące:

Teren stanowi grunty leśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne może być dokonane tylko w trybie sporządzenia planu, określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **EE**.

Przeznaczenie podstawowe - projektowana stacja transforrnatorowa.

Wygląd architektoniczny obiektu winien być dostosowany bryłą i skalą do otoczenia. Nie powinien stanowić dominanty przestrzennej.

8. Zagospodarowanie terenu oznaczonego symboiem **W**

Teren rzeki Bziniczki. Obowiązują przepisy prawa wodnego.

9. Zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami **KD** i **KW**,

1) na obszarze stanowiącym przedmiot planu rozróżnia stę następujące drogi, pełniące funkcję ulic miejskich i wewnętrznych dróg osiedlowych:

a) drogi miejskie:
- 01 KD V uiica Haraszowskie - droga gminna
- 02 KD V ulica Pluderska - droga gminna

b) drogi wewnętrzne osiedlowe:
- 03 KW IV - obecnie ul Słoneczna - droga gminna
- 04 KW V - projektowana
- 05 KW V - projektowana
- 06 KW V - obecnie droga gospodarcza
- 07 KW V - obecnie droga gospodarcza

2) parametry pasa drogowego wyżej wymienionych dróg kształtować należy w sposób następujący:

a) 01 KD V - ulica Haraszowskie
- szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0m
- jezdnia szerokości 5,50m
- obustronne chodniki szer. 1,60m
- zieleń izolacyjna urządzona.

b) 02 KD V -ul. Pluderska
- szerokość w liniach rozgraniczenia 8,0m
- jezdnia szerokości 5,0m
- zieleń izolacyjna urządzona.

c) 03 KW IV - ulica Słoneczna
- szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0m
- jezdnia szerokości 5,0m
- obustronne chodniki szer. 1,50m
- zieleń izolacyjna urządzona.

d) 04 KW V - ulica projektowana
- szerokość w liniach rozgraniczających 9 metrów,
- jezdnia szerokości 5,0m
- obustronne chodniki o szerokości 1,40 - 1,60m
- zieleń izolacyjna urządzona.

e) 05 KW V - ulica projektowana
- szerokość w liniach rozgraniczenia 9,0m
- jezdnia szerokości 5,0m
- obustronne chodniki o szerokości 1,40 - 1,60m
- plac do zawracania o wymiarach min. 15,50/12,50m
- zieleń izolacyjna urządzona.

f) 06 KW V - droga gospodarcza
- szerokość w liniach rozgraniczenia 8,0m
- jezdnia szerokości 5,0m
- zieleń izolacyjna urządzona.

g) 07 KW V - droga gospodarcza
- szerokość w liniach rozgraniczenia 8,0m
- jezdnia szerokości 4,50 metrów,
- jednostronny chodnik o szerokości 2,50 metrów,
- zieleń izolacyjna urządzona,

3) w pasach drogowych ustala się docelowo lokalizację sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacji.

4) oświetlenie ulic, sieciami eiektroenergetycznymi kablowymi.

Wygląd lamp oświetleniowych dostosowany do krajobrazu i otoczenia.

11. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejajcych sieci wodociągowych. Nowe odcinki sieci rozdzielczej prowadzić należy w liniach rozgraniczających dróg o przekrojach zabezpieczajacych potrzeby przeciwpożarowe.

2) odprowadzenie ścieków - w okresie przejściowym do szczelnego zbiornika wybieralnego, docalowo do sieci kanalizacji miejskie, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg. W wyjątkowych
przypadkach wynikających z potrzeb technicznych, dopuszcza się, sytuowanie sieci na terenach nieruchomości, na uzgodnionych z właścicielem zasadach dostępności w sytuacjach awaryjnych,

3) kanalizacja deszczowa - kolektory prowadzić należy w liniach rozgraniczających dróg, odprowadzenie wód do rzeki Bziniczki za zgodą zarządcy,

4) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii,

5} elektroenergetyka.

Zasilanie istniejącymi sieciami napowietrznymi niskiego napięcia.

Możliwość realizacji budowy stacji transformatorowych na terenie oznaczonym symbolem EE.

Zaleca się kablowanie-istniejących i projektowanych odcinków sieci, po uzgodnieniu z zarządcą sieci i urządzeń.

W połnocnej części planu ustala się trasę projektowanej linii napowjetrznej 15 kV, wchodzacej w skład programowanego pierścienia 15 kV Kolonowskie,

6) telekomunikacja;

Docelowo, kanalizacją kablową, prowadzoną, w liniach rozgraniczenia dróg.

7) zaopatrzenie w gaz.

Nowe odcinki sieci rozdzielczej prowadzić naieży w iiniach rozgraniczających dróg, o przekrojach zabezpieczających potrzeby grzewcze na terenie osiedla.

8) gospodarka odpadami.

Odprowadzanie nieczystości stałych do pojemników i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne, na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.

§6 Granice nowych podziałow geodezyjnych oznaczone na rysunku planu, stanowiacym załącznik do niniejszej uchwały, określone jako postulowane, nie są ściśle obowiązujace; dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania co najmniej 20,0cm szerokości frontu działki budowlanej mierzonej w linii zabudowy, pozwalającej na prawidłowe jej zagospodarowanie.

§7 Na terenie objętym planem:

1) nie należy lokalizować obiektów o poziomie parteru wyniesionym ponad 1,30 metrów ponad poziom terenu,

2) nie prowadzić odwodnień wgłębnych (np. odwodnienie studniami lub igłofiltrami) aby nie obniżać poziomu wody gruntowej na terenach przyległych,

3) warstwę gleby (humusu) przed przystąpieniem do budowy należy zdiąć i zagospodarować przy rekultywacji terenu.

§8 Na terenie objętym planem, wymagane jest stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływanie na otoczenie w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, wody i gleby oraz wibracji i hałasu. Dopuszczalne poziomy hałesu w środowisku, powodowanego przez poszczegolne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenetgetyczne, wyrażone rownoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy działek terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi oraz zabudowy zagrodowej, określa się następujaco:

dla pory dziennej (6.00 - 22.00) -50

dla pory nocnej (22.00 - 6.00) -40

§9 W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu, obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§10 Dla terenów objętych niniejszym planem, zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości - następującej wysokości:

1) tereny projektowanej zabudowy Mnu - 25%

2) tereny projektowanej zabudowy MN - 25%

3) tereny usłóg komercyjnych - 25%

4} tereny projektowanej komunikacji - 0%

5) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - 0%

6) tereny zainwestowane w dniu uchwalenia planu - 0%

Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszą zmianą, planu, Burmistrz Miasta i Gminy Kolonowskie pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu nieruchomości.

§11 Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określającego granicę polno-leśną gminy Kolonowskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/215/98 Rady Miejskiej w Kotonowskiem ogłoszonż w Dz. Urz. Woj. Op. Nr 15 poz. 78, tracą moc obowiązującą dla obszaru części działek oznaczonych nr ewid. 1262 i 1263.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały obowiązuje przeznaczenie terenu określone tym planem.

§12 Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Kolonowskie.

§13 Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Qpolskiego.

§14 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Herbert Wacławczyk