Uchwała Nr X/53/99
Rady Miejskiej w Kolonowskiem
z dnia 28 czerwca 1999 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr StW2 dla części miejscowości Staniszcze Wielkie.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 115, poz. 139 z pozn. zm.) - Rada Miejska w Kolonowskiem uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalno-usługowego i nieuciążliwego rzemiosła przy ul. Żeromskiego w Staniszczach Wielkich.

§1 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalno-usługowego i nieuciążliwego rzemiosła przy ul. Żeromskiego w Staniszczach Wielkich.

2. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar obejmujący działki oznaczone nre wid.: 595, 596, 597/1, 597/2, 597/3, 597/4, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 609/2 oraz część działek 606 i 610 - określony na rysunku planu zagospodarowania przestrzennego jako tereny budownictwa mieszkalno usługowego i nieuciążliwego rzemiosła.

Pozostałe tereny, znajdującego się w granicach opracowania rysunku planu, ujawniają sposób użytkowania terenów w okresie sporządzania planu.

§2 Rysunek planu w skali 1:1000 jest integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rysunek planu określa obszary i linie rozgraniczenia terenów, których mowa w §4.

§3 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć wyznaczoną liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji oznaczonej 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 przeznaczenia podstawowego,

4) **zadaniach do realizacji lokalnych celów publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty mające charakter ogólnospołeczny, realizowane w ramach zadań własnych gminy, zadań zleconych oraz wprowadzanych do realizacji w negocjacji przez administrację rządową,

5) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia (naziemne i podziemne), służące funkcji dominujajcej.

§4 Obszar objęty planem, dzieli się na jednostki terenowe wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla ktorych w uchwale wprowadza się odpowiednio symbole i określa się przeznaczenie:

MNu - tereny zabudowy mieszkalno - usługowej,
URZ - tereny nieuciążliwego remiosła,
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej
MZ - tereny zabudowy mieszkalno - zagrodowej,
RP - tereny użytków rolnych (pól, łąk i pastwisk),
LS - tereny lasów,
Tereny do realizacji celów publicznych:
KDV - teren ul. Żeromskiego w ciągu drogi powiatowej Nr 27-804.

§5 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MNu, są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów:

przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa mieszkalno-usługowa.

Możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz przebudowy budynków na cele usługowe w sposób zgodny z obowiazującymi 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, określone niniejszym planem.

Program realizowanych usług nie może przekraczać 150% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Zabrania się lokalizowania w granicach działki: obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogącym pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz wymagających wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby lub ciężkiego tnansportu dostawczego

2) zasady zabudowy dzialki:

odległość iinii zabudowy od terenów dróg na działkach dotychczas nie zabudowanych, nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od terenu drogi wewnętrznej wynosi co najmniej 4,0 m, natomiast nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ul. Żeromskiego wynosi co najmniej 15,0 m (jak określa rysunek planu),

- odległość linii zabudowy od terenu zalesionego co najmniej 17 metrów, a w przypadku lokalizacji budynku z dachem rozprzestrzeniającym ogień, odległość nie może być mniejsza niż 24 metry,
- dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,
- dachy o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe), zalecane krycie dachówką
- możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
- możliwość stosowania podpiwniczenia budynków,
- możliwość lokalizowania budynków usługowego i gospodarczego przeznaczenia na zapleczu działki bądź usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada,
- 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,
- dla potrzeb lokalizowanych usług, ustala się konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w granicach działki,
- ogrodzenie działki nie powinno przekraczać granicy terenu pasa, określonego niniejszym planem,
- dojazdy do działek wyznaczonych planem a nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, wymagają ustanowienia służebności gruntowej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami URZ, są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów:

przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa usługowa i nieuciążliwego rzemiosła.

Możliwość realizacji budowy budynków usługowych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy ksztaltowania zabudowy określone niniejszym pianem.

Program realizowanych obiektów uwzględniać winien istniejące uwarunkowania, powodowane występowaniem wysokiego poziomu wód gruntowych oraz oddziaływaniem linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Ustala się obowiązek zachowania odległości co najmniej 26 metrów od skrajnego przewodu linii wysokiego napięcia do elementów skrajnych budynków na terenie URZ.

Zabrania się lokalizowania w granicach działki: obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych, mogących pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska,

2) zasady zabudowy działki:

- odległość linii zabudowy od terenów dróg:
  nieprzekraczaina odległość linii zabudowy od osi ul. Żeromskiego wynosi co najmniej 15m. od krawędzi jezdni i określa ją rysunek planu,
- dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na dztałkach sąsiednich,
- architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,
- dachy o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe), zalecane krycie dachowką
- budynki bez podpiwniczenia,
- dopuszcza się lokalizację, obiektów kubaturowych lekkiej konstrukcji o charakterze ekspozycyjnym oraz elementach reklamowym,
- dla potrzeb lokalizowanych usług, ustala się konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w granicach działki,
- tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 65% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobną,
- ogrodzenie działki nie powinno przekraczać granicy terenu pasa drogowego ul. Żeromskiego, określonego niniejszym planem,

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN są następujące:

1) zasady zagospodarowania terenów:
przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca ewentualnie bliźniacza.
Dopuszcza się możliwość lokalizowania drobnych usług , nie przekraczających 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych, mogących pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz wymagających wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby lub ciężkiego transportu dostawczego,
2) zasady zabudowy działek:
- odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic: na działkach zabudowanych wyznacza elewacja frontowa budynków, natomiast na działkach dotychczas nie zabudowanych co najmniej 15,0 m od krawędzi jezdni ul. Żeromskiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,
- dachy o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe), zalecane krycie dachowką
- możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
- możliwość stosowania podpiwniczenia budynków,
- ustala się zasady lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu, z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada oraz dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 40% powierzchni działki pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną, tzn. trawniki, zieleń ozdobną, ogrody,
- ogrodzenie działki nie powinno przekraczać granicy terenu pasa, określonego niniejszym planem,

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MZ, są następujące: 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. Tereny stanowią grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntow rolnych i leśnych. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu, określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami RP, są następujące: tereny użytków rolnych - pól, łąk i pastwisk. Tereny stanowią grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie tych gtuntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu , określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenow, oznaczonych symbolami LS, są następujące: tereny stanowią 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 zmiany planu określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami KD:
1) na obszarze stanowiącym przedmiot planu, występuje jedna droga pełniąca funkcję uiicy miejskiej, to jest ul. Żeromskiego w ciągu drogi powiatowej Nr 27-804.
2) parametry pasa drogowego kształtować naieży w sposób następujący:
droga V klasy technicznej:
- szerokość w iiniach rozgraniczenia 15,0 m,
- jezdnia szerokości 6,50 m,
- jednostronny chodnik szer. 1,50 m,
- zieleń izolacyjna urządzona,

3) w pasach drogowych ustala się docelowo lokalizację sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
4) oświetlenie ulicy sieciami elektroenergetycznymi kablowymi.
Wygląd lamp oświetleniowych dostosowany do krajobrazu i otoczenia.
8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wradociągowych.

Nowe odcinki sieci rozdzielczej prowadzić naieży w liniach rozgraniczających dróg, o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe,

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

3) kanaiizacja deszczowa

Odprowadzenie wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej, którą prowadzić należy w liniach rozgraniczających ul. Żeromskiego.

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

5) elektroenengetyka.

W przypadku lokalizacji inwestycji powodujacych zwiększone zapotrzebowanie mocy i w związku z tym potrzebę wybudowania nowych obiektów elektroenergetycznych, na ten cel w projekcie zagospodarowania działki przewidzieć naieży stosowną rezerwę terenu.

W pozostałych przypadkach - zasilanie istniejącymi sieciami napowietrznymi niskiego napięcia, na warunkach uzgodnionych z zażądcą sieci i urządzeń. Zaleca się kablowanie istniejących i projektowanych odcinków sieci.

6) telekomunikacja

Docelowo kanaiizacja kablowa prowadzona, w liniach rozgraniczenia drog.

7) zaopatrzenie w gaz.

Możliwość lokalizacji zbiorników gazu płynnego na terenach działek budowlanych.

W przypadku budowy gazociągu, odcinki sieci rozdzielczej prowadzić naieży w liniach rozgraniczających dróg, o przekrojach zabezpieczających potrzeby grzewcze na terenie projektowanej zabudowy.

8) gospodarka odpadami:

odprowadzenie nieczystosci stałych do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne, na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska, ewentualne odpady technologiczne oraz

poprodukcyjne naieży w pierwszej kolejnosci wykorzystywać w celach przemysłowych lub nieprzemysłowych.

W przypadku wytwarzania odpadów niebezpiecznych lub odpadów innych niż niebezpieczne, w ilości powyżej jednego tysiąca ton rocznie, z wyłączeniem odpadów komunalnych, naieży uzyskać zezwolenie odpowiedniego organu administracyjnego na prowadzenie działalności, w wyniku której powstają odpady. Sposób postępowania z odpadami innymi niż niebezpieczne, wytworzonymi w ilości od jednej tony do jednego tysiąca ton rocznie, z wyłączeniem odpadów komunalnych, wymaga uzgodnienia z burmistrzem w trybie przepisów o odpadach.

§6 Granice nowych podziałów geodezyjnych oznaczone na rysunku, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, określone jako postulowane, nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania co najmniej 20,0 m szerokosci frontu działki budowlanej, mierzonej w linii zabudowy, pozwalającej na jej prawidłowe zagospodarowanie.

§7 Na terenie objętym planem:

1) nie należy lokalizować obiektów o poziomie parteru, wyniesionym ponad 1,30 m 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 zdjąć i zagospodarować przy rekultywacji terenu,

4) projekty inwestycji planowane na obszarze objętym planem, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Oddziałem Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Opolu.

§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 hałąsu w środowtsku, powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyrażone rownoważnym poziomem dźwięku A w dB, na granicy działek terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi oraz zabudowy zagrodowej, określa się następująco:

dla pory dziennej [6.0Q - 22.00] - 50 dB dla pory nocnej [22.00 - 6.00] - 40 dB

§9 W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu , obowiazują 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 projektowanej zabudowy rzemiosła nieuciążliwego - 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, Bumnistrz Miasta i Gminy Kolonowskie pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

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

§12 Uchwałą podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Herbert Wacławczyk