Uchwała Nr VII/41/03
Rady Miejskiej w Kolonowskiem
z dnia 16 czerwca 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr Sp 1, obejmującego działki Nr 216, 226/1 227
oraz część działki Nr 219 przy ulicy Guznera w Spóroku.
Na podstawie art. 10, 11 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.), art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z pó?n. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kolonowskiem Nr XXXVIII/227/02 z dnia 20 czerwca 2002 r.- Rada Miejska w Kolonowskiem uchwala, co następuje:

§1. Uchwala sie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr Sp1, obejmujący działki Nr 216, 226/1, 227 oraz część działki Nr 219 przy ulicy Guznera w Spóroku.
§2.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr Sp1, obejmujący działki Nr 216, 226/1, 227 oraz część działki Nr 219 przy ulicy Guznera w Spóroku składa się z:
1) ustaleń planu zawartych w uchwale,
2) rysunku planu na mapie w skali 1:500, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.
2. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania wraz z infrastrukturą, określone w art. 10 ust. 1 w punktach 1-10 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wynikającym z określonych planem rodzaju funkcji terenu.
3. Celem opracowania planu, wymienionego w ust. 1 jest przeznaczenie terenu byłego przedszkola na zabudowe mieszkaniową niską z usługami niesprecyzowanymi (mogą to być usługi rzemiosła, handlu, gastronomii i inne o podobnym charakterze); przeznaczenie terenu byłej szkoły na usługi kultury np.wiejski dom społeczny z towarzyszącym terenem sportowym i placem zabaw dla dzieci; przeznaczenie terenu obecnego placu zabaw na zabudowe mieszkaniową niską z usługami niesprecyzowanymi.
§3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dla terenów, o których mowa w §1 uchwały;
2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
4) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć obowiazujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym obszarze, określonego symbolem literowym i wyznaczonego obowiązującymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi i liniami wewnetrznęgo podziału terenów;
6) **przeznaczeniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca funkcję danego terenu lub obiektu i może być określone symbolem literowym i liniami wewnętrznego podziału;
7) **urządzeniach budowlanych** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możiwość użytkowania obiektu lub terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: sieci, przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym urządzenia oczyszczania i gromadzenia ścieków, przejazdy, ogrodzenia, parkingi i place postojowe, place pod śmietniki;
8) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć budynki pomocnicze, gospodarcze, garaże, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia terenu lub budynku, a także lokale użytkowe;

9) **tymczasowym obiekcie budowlanym** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do tymczasowego użytkowania, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem;
10) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających ulic i innych urządzeń powszechnie dostępnych lub określonych za dostępne przez władze
samorządowe;
11) **zabudowie mieszkaniowej niskiej** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową nie przekraczająca dwóch kondygnacji nadziemnych i poddasza użytkowego, obejmującą budynki jednorodzinne oraz budynki wielorodzinne zawierające dwa mieszkania, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;
12) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na wydzielonej działce lub zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;
13) **usługach** - należy przez to rozumieć ogólnodostępny budynek użyteczności publicznej, zespół budynków lub teren, przeznaczone do wykonywania funkcji: kultury, sportu, handlu, gastronomii, rzemiosła oraz innych podobnych funkcji;
14) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na terenie;
15) **odległościach i strefach ograniczeń zabudowy** - należy przez to rozumieć ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniej1cych i planowanych funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub terenów stosownie do wymaganych standardów technicznych, bądź nie powodowania lub uniknięcia zagrożeń i uciążliwości;
16) **zagrożeniach i uciążliwościach** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany przekraczające standardy określone w przepisach odrębnych, a w szczególności szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gruntu lub wód, zalewanie wodami;
17) **środowisku** - rozumie się przez to ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat;
18) **znaczącym oddziaływaniu na środowisko** - należy przez to rozumieć oddziaływania przedsiewzieć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływania rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
19) **walorach krajobrazowych i kulturowych środowiska** - rozumie się przez to wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka.

§4. PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. **MN/UX** - ustala sie jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej z usługami niesprecyzowanymi (mogą to być usługi handlu, gastronomii rzemiosła i inne o podobnym charakterze) wraz z urządzeniami budowlanymi i jako przeznaczenie towarzyszące: parkingi - (KP). Na terenach tych:
1) adaptuje się istniejący budynek byłego przedszkola oraz przeznacza się wolną działkę na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej z usługami;
2) określa się udział usług o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych);
3) nakazuje się, aby intensywność zabudowy i utwardzenia działek nie przekraczały 70% ich powierzchni (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działek należy użytkować jako czynną biologicznie;
4) ustala się zakaz realizacji przedsięwzieć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących powodować zagrożenia i uciażliwości określone w przepisach szczególnych;

5) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobe) oraz cieżkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);

6) parkingi i garaże dla zabudowy mieszkaniowej i usług winny być zlokalizowane w całości w obrębie granic działek: parkingi w ilościach określonych w §8, ust.4, pkt 1 i 2 niniejszej uchwały; garaże w ilości maksimum 2 stanowiska na działce.

2. **U** - ustala sie jako przeznaczenie podstawowe - UK,UX lub towarzyszące - (US) - tereny usług na wydzielonych działkach z urządzeniami budowlanymi:

a) usługi kultury UK,

b) usługi niesprecyzowane UX.

c) usługi sportu (US), i jako przeznaczenie towarzyszące: parkingi - (KP).

Na terenach tych:

1) adaptuje się budynek byłej szkoły na cele usług kultury - UK i usług niesprecyzowanych - UX;

2) adaptuje sie istniejący plac sportowy - (US) i przeznacza pod lokalizację boiska sportowego wielofunkcyjnego oraz placu zabaw wraz z elementami małej architektury, zieleni1 towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu;

3) ustala się zakaz budowy budynków na terenie oznaczonym symbolem (US), na terenie tym dopuszcza się budowę tymczasowych obiektów budowlanych;

4) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących powodować zagrożenia i uciążliwości określone w przepisach szczególnych;

5) ustala sie zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);

6) parkingi dla nowego lub modernizowanego budynku powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony lub modernizowany, w ilościach określonych w §8, ust. 4, pkt 2 niniejszej uchwały.

§5. LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTALTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Zabudowa mieszkaniowa niska z usługami na terenach oznaczonych symbolem MN/UX:

1) dla budynku istniejącego(byłe przedszkole) nakazuje sie zachować kształt dachu oraz ganek od strony wschodniej budynku;

2) ustala sie wysokość planowanego budynku mieszkalnego, która nie może przekraczać 2 kondygnacji, (w tym poddasze użytkowe w dachu stromym) i 11,0m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy;

3) dla budynku planowanego zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 300 - 450 kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce;

4) ustala sie poziom podpiwniczenia budynku mieszkalnego na wysokości poziomu parteru nie wyżej niż 1,5 m nad poziomem terenu, natomiast w przypadku występowania wody gruntowej na głębokości mniej niż 1,0 m pod powierzchnią terenu, zaleca się projektowanie budynków bez podpiwniczenia;

5) ustala się, że wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 1 kondygnacji z dachem wysokim;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczeń na rysunku planu.

2. Obiekty usługowe na terenach oznaczonych symbolem UK,UX:

1) w razie przebudowy lub odtworzenia budynków istniejących ich wysokość nie może przekraczać wysokości istniejącego budynku dwukondygnacyjnego;

2) ustala się, że wysokość budynków gospodarczych i towarzyszących nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej z dachem wysokim;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczeń na rysunku planu.

3. Obiekty usługowe - budynki użyteczności publicznej, drogi i chodniki należy wyposażyć w rozwiązania techniczne lub urządzenia zapewniające niezbędne warunki do korzystania z nich przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.

§ 6. ZASADY I WARUNKI PODZIALU TERENÓW

1. Dla terenu usług oznaczonego symbolem UK,UX,(US),(KP) określa się:

1) granice terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi ulic oraz granicami własności terenu, które są oznaczone na rysunku planu;

2) linie wewnetrznego podziału terenu, wydzielające tereny przeznaczenia towarzyszącego jak: teren usług sportowych (US) i teren parkingu (KP), które są oznaczone na rysunku planu.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej z usługami, oznaczonych symbolem MN/UX określa sie:

1) granice terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi ulic oraz granicami własności terenu, które są oznaczone na rysunku planu;

2) linie wewnetrznego podziału terenu, wydzielające tereny przeznaczenia towarzyszącego - teren parkingu (KP), które są oznaczone na rysunku planu.

§ 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. Zasady ochrony zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 "Opole-Zawadzkie" i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie", określone w przepisach szczególnych i decyzjach administracyjnych należy stosować w obszarze planu.

2. Należy w pełni respektować zasady ochrony środowiska określone w przepisach szczególnych na obszarze chronionego krajobrazu "Lasy Stobrawsko - Turawskie", w którego granicach jest położony obszar planu.

3. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko określa siś w sposób nastepuj1ący:

1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązuje zasada stosowania paliwa proekologicznego dla celów grzewczych i bytowych zgodnie z zapisem §9, ust 4 niniejszej uchwały;

2) w zakresie gospodarki ściekowej:

a) zakazuje wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych

b) nakazuje się uregulowanie gospodarki ściekami bytowymi oraz ściekami pochodzącymi z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z ustaleniem §9, ust. 2 i 3 niniejszej uchwały;

3) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się:

a) wymóg prowadzenia zorganizowanej selektywnej zbiórki odpadów, czasowego ich gromadzenia oraz wywóz na składowisko komunalne poza obszarem opracowania planu,

b) zakaz składowania odpadów komunalnych oraz innych odpadów na obszarze planu;

4) w zakresie zachowania i ochrony istniej1cego ukształtowania powierzchni ziemi:

a) nakazuje sie na obszarze planu zachowanie istniejącego ukształtowania powierzchni terenu, ograniczając prace niwelacyjne do niezbednego minimum,

b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dla terenów normowanych MN dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

5. Nakazuje sie zachowanie istniejących wartościowych drzew, zespołów zadrzewień i krzewów;

6. Przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów stosować gatunki pochodzenia rodzimego właściwe dla lokalnego siedliska.

§ 8. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji i wprowadza się nastepującą klasyfikację funkcjonalną wg oznaczeń:

1) **KZ** - ulica klasy zbiorczej układu obsługującego; Ulica Guznera, w ciągu drogi powiatowej nr 27-816 przylega do zachodniej granicy opracowania - pas drogowy tej ulicy położony jest poza granicami planu i nie ustala się w planie jego szerokości; - normatywna szerokość pasa ulicy w liniach rozgraniczenia - 15,0 m ;

2) **KD** - ulica klasy dojazdowej układu obsługującego - szerokość w liniach rozgraniczenia ustalona w planie - 10,0 m .

2. W liniach rozgraniczenia ulic dopuszcza sie:

1) ruch kołowy i postój pojazdów (jezdnie, wjazdy na teren),

2) ruch pieszy i ruch rowerowy (chodniki),
3) infrastrukturę techniczną podziemną na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
4) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczenstwa ruchu, jak: obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

3. (**KP**)- ustala sie jako przeznaczenie towarzyszące - teren parkingów samochodowych wraz z dojazdami i zielenią.

4. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych w obrębie terenu (KP) w ilościach wynikających ze wskaźników obsługi motoryzacji:
1) w zabudowie mieszkaniowej niskiej z usługami oznaczonej symbolem MN/UX - 0.5 - 1.0 stanowiska/mieszkanie oraz dla usług wg pkt 2,
2) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami UK,UX,(US):
a) 1- 2 stanowisk/100 m2 powierzchni użytkowej usług,
b) 1,5 - 2 stanowisk/10 miejsc konsumpcyjnych,
c) 1 stanowisko/10 jednoczesnych użytkowników.

§9. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
a) źródło zaopatrzenia w wodę - z istniejących ujęć wodociągowych na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci,
b) sieci wodociągowe magistralne i rozdzielcze winny być prowadzone w obrębie pasów ulicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem dostepności wody dla celów pożarowych;

2. W zakresie gospodarki ściekami bytowymi:
1) Odprowadzenie ścieków bytowych, docelowo należy włączyć do sieci kanalizacji sanitarnej gminnego grupowego systemu odbioru i oczyszczania ścieków bytowych, określonego w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kolonowskie";
2) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej we wsi Spórok, odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, lokalizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
3) bezodpływowe zbiorniki winny być sukcesywnie opróżniane, a nieczystości wywożone do oczyszczalni ścieków;
4) ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacyjnej w pasach drogowych i ulicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
5) zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nastepujące wymogi:
1) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
2) docelowo ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do krytej gminnej kanalizacji deszczowej, do której powinny być podłączone wpusty deszczowe i rynny budynków;
3) ustala się odprowadzenie ścieków pochodzących z opadów i roztopów, po ich uprzednim oczyszczeniu w odstojnikach szlamowych, piaskownikach i separatorach do okolicznych odbiorników po uzgodnieniu z ich właścicielami, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
4) określa się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych, a także za zgodą właścicieli i użytkowników, przez tereny o innym przeznaczeniu w sposób nie powodujący kolizji z podstawową funkcją terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
1) zastosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwie proekologicznym (olej opałowy, gaz przewodowy oraz energia elektryczna),
2) dopuszczenie stosowania paliw stałych dla celów grzewczych w budynkach istniejacych, do czasu późniejszej modernizacji obecnego systemu grzewczego,

3) stosowanie paliwa stałego do celów grzewczych, w obiektach innych niż wymienione w pkt. 2, może być dopuszczone jedynie wyjątkowo, pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych.

5. W zakresie elektroenergetyki ustala sie:
   a) zwiększenie mocy szczytowej wynikające z planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na obszarze planu wyniesie 20 kW,
   b) zasilanie ze stacji transformatorowej Spórok Wieź poza granicami opracowania planu.
6. W zakresie łączności:
   1) zaleca się prowadzenie sieci łączności w liniach rozgraniczających ulic,
   2) poza terenami ulic, sieci łączności należy prowadzić jako podziemne na terenach zainwestowania, a jako napowietrzne na terenach pozostałych.
7. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala sie:
   1) wymóg wyposażenia działek w miejsca na pojemniki lub kontenery do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i wywozu na składowisko odpadów, w ramach zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami przez specjalistyczne służby zgodnie z przepisami szczególnymi,
   2) zakaz składowania odpadów komunalnych bądź obojętnych na terenach jakiejkolwiek funkcji planu, a gospodarowanie pozostałymi odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   3) wywóz odpadów na składowisko odpadów poza obszarem opracowania planu w ramach gminnego systemu usuwania odpadów.

§10. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1. Dla ochrony krajobrazu wsi na obszarze planu ustala się nastepujące warunki: planowane lub poddane przebudowie budynki winny nawiązywać bryłą, formą dachu, kierunkiem usytuowania kalenicy oraz gabarytem do zabudowy sąsiedniej.
2. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych należy:
   a) powiadomić o znalezisku Służbę Ochrony Zabytków, Oddział Wojewódzki w Opolu,
   b) przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne przez specjalistyczne placówki.

§11. Tereny planowane do przeznaczenia określonego planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostepnienia gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia wynikających z ustaleń planu.

§12. Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego chwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Kolonowskie przy zbyciu nieruchomości:
   a) tereny mieszkaniowe - MN: 10,0 %
   b) tereny usług - U: 15,0 %,
   c) tereny pozostałych funkcji planu: 5,0 %.

§13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kolonowskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Kolonowskiem
Herbert Wacławczyk