Uchwała NR X/60/2003
Rady Miejskiej w Kolonowskiem
z dnia 27 listopada 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 3 dla części miasta Kolonowskie – OSIEDLE FOSOWSKIE.

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm. Dz. U. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229 i Nr 154 poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Kolonowskiem uchwala, co następuje:

Rozdział I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 3 dla części miasta Kolonowskie – osiedle Fosowskie, zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Ustalenia planu są spójne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego oraz zasadami polityki przestrzennej, przyjętymi przez Radę Miejską w Kolonowskiem w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolonowskie".

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

1) zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, MJ, MM i MW,
2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
3) usług publicznych oświaty oraz sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem UPo i UPs,
4) komercyjnych usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem UCs,
5) komercyjnych usług handlu, oznaczone na rysunku planu symbolem UCh,
6) koncentracji usług komercyjnych , oznaczone na rysunku planu symbolem UCc,
7) komercyjnych usług obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem UCk,
8) lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZLo i ZLr,
9) zieleni publicznej i izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP i ZI,
10) produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ, RP i RO,
11) przemysłu oraz składowania i magazynowania, oznaczone na rysunku planu symbolem PP i PS,
12) urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ITs, ITe i ITt,
13) obiektów i urządzeń komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KT,
14) tras komunikacji kolejowej i drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KK, KUz, KUl, KUd i KUw,
15) wód otwartych , oznaczone na rysunku planu symbolem WW.

2. Do czasu zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania, o ile nie jest on sprzeczny i docelowo nie uniemożliwi zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

§ 3. Ustalenia planu zostały wyrażone w postaci:

1) treści niniejszej uchwały, zawierającej ustalenia w zakresie podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenów, o których mowa w §2, zasad dokonywania geodezyjnych podziałów własnościowych, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz standardów obsługi komunikacyjnej i zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
2) rysunku planu sporządzonego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 2000, stanowiącej integralną część niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami zawartymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

a) granica obszaru objętego planem,
b) granice terenów o różnych kategoriach przeznaczenia – ściśle określone,
c) granice terenów o różnych kategoriach przeznaczenia – orientacyjne,
d) symbole terenów o różnych kategoriach przeznaczenia,
e) granica ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu zabudowy robotniczej – strefa typu „B",
f) granica terenów zagrożonych powodzią ,
g) obiekty budowlane wykazujące cechy zabytkowe, objęte ochroną konserwatorską,
h) stanowiska archeologiczne,

i) drzewa i ciągi drzew objęte ochroną,
j) obowiązujący sposób sytuowania budynku i kalenicy dachu,
k) obowiązująca oraz nieprzekraczalna linia zabudowy,
l) wymagana korekta podziału własnościowego.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Przebieg granic terenów o różnych kategoriach przeznaczenia – ściśle określonych, nie podlega zmianom. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających – orientacyjnych w dostosowaniu do potrzeb.

2. Przy zagospodarowaniu terenów o różnych kategoriach przeznaczenia oprócz ustaleń, o których mowa w § 3 i 4, obowiązują przepisy odrębne, zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, czy też zawierające inne ograniczenia odnośnie prowadzenia określonych rodzajów działalności przez właścicieli lub inne osoby dysponujące gruntami.

§ 6. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały,
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 2.000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały,
3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz Normy Polskie i Normy Branżowe,
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać w granicach terenów o różnych kategoriach przeznaczenia,
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć, inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
6) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowanej do wielkości działki/nieruchomości (lub jej części) położonej w granicach terenu o właściwej kategorii przeznaczenia, będącej we władaniu właściciela/inwestora,
7) **intensywności zainwestowania** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowanej oraz przeznaczonej pod utwardzone dojścia i dojazdy do wielkości działki/nieruchomości (lub jej części) położonej w granicach terenu o właściwej kategorii przeznaczenia, będącej we władaniu właściciela/inwestora,
8) **obowiązującej linii zabudowy** – to obowiązek sytuowania budynków przeznaczenia podstawowego na linii zabudowy, określonej rysunkiem planu lub treścią uchwały;
9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – to zakaz sytuowania budynków bliżej krawędzi jezdni lub granicy pasa drogowego, niż pozwala na to ustalona rysunkiem planu lub treścią uchwały nieprzekraczalna linia zabudowy; nieprzekraczalną linię zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi,
10) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, krawieckie, szewskie, naprawy sprzętu AGD i RTV, fotograficzne, pralnicze, kosmetyczne, renowacji odzieży, zegarmistrzowskie, optyczne, elektrotechniczne, odnawiania mieszkań i inne np. administracji, zarządzania i finansowe itp., nie powodujące uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy chronionej poprzez emisję hałasu, zanieczyszczenie powietrza, czy też oddziaływanie zapachowe, a także nie powodujące uciążliwości wynikających z ruchu samochodów w porze nocnej (22oo-6oo),
11) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć rzemiosło produkcyjne takie jak usługi stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie, piekarskie, cukiernicze, warsztaty naprawcze samochodów osobowych oraz inne, nie stanowiące uciążliwości dla środowiska i sąsiednich terenów o funkcjach chronionych,
12) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z wyłączeniem kształtu lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego,
13) **drugiej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć sytuowanie drugiego budynku mieszkalnego na istniejącej działce/nieruchomości, lub też sytuowanie budynku mieszkalnego na wydzielonej z działki/nieruchomości działce, nie przylegającej bezpośrednio jednym bokiem do drogi/ulicy publicznej (tj. na dz iałce wymagającej wydzielenia własnej drogi dojazdowej).

2. Jeśli w dalszych przepisach niniejszej uchwały cokolwiek zaleca się, należy rozumieć przez to brak obowiązku (nakazu) wykonania zalecanej czynności przez inwestora.

Rozdział II.

PRZEZNACZANIE TERENÓW, WARUNKI ICH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA , WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA I OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 7. 1. **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z przeznaczeniem podstawowym pod jednorodzinne domy mieszkalne oraz zabudowę wielorodzinną max. do 6 mieszkań w budynku.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) budynki gospodarcze i garażowe,
   2) usługi handlu detalicznego, gastronomii , usługi bytowe i usługi rzemieślnicze,
   3) obiekty administracyjno-socjalne,
   4) zieleń izolacyjna, ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
   5) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,
   6) urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu MN ustala się:
   1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków i ochrony p-poż., przy uwzględnieniu charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
   2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) intensywność zainwestowania – max. 80% powierzchni działki.
      b) intensywność zabudowy – max. 60 % powierzchni działki,
      c) budynki przeznaczenia podstawowego – obowiązująca linia zabudowy wyznaczona elewacją frontową budynków sąsiednich lub zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość max. 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 6,5m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki) oraz 12m do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy); dach symetryczny – spadzisty o kątach nachylenia 25-45o, sytuowany kalenicą równolegle do ulicy (z wyłączeniem budynków wyższych i sytuowanych inaczej, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości i sposobu sytuowania dachu, z możliwością nadbudowy o dach wysoki oraz jego adaptacji na cele użytkowe); dopuszcza się lokalizację usług handlu detalicznego, gastronomii i usług bytowych w parterze budynku,
      d) budynki przeznaczenia dopuszczalnego - wolnostojące lub dobudowane, dostosowane do architektury budynku mieszkalnego; nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi; nieprzekraczalna wysokość max. 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki) oraz 8m do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy), z wyłączeniem budynków wyższych, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości z możliwością nadbudowy o dach wysoki,
      e) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 - 3m oraz w granicy działki,
      f) teren położony pomiędzy linią zabudowy, a granicą pasa drogowego ulicy KUz, oraz w przypadkach wskazanych rysunkiem planu, przeznaczyć pod zieleń izolacyjną - wysoką,
      g) zakaz lokalizacji budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy (zgodnie z §6 pkt.13) oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
   3) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
      a) istniejące działalności gospodarcze, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one negatywnie oddziaływać na środowisko zamieszkania, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów odrębnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzjach administracyjnych,
      b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
   4) Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:
      a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wykazujących cechy zabytkowe, wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do wszelkich prac budowlanych, remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla: budynek mieszkalny – leśniczówka (konstr. drew. pocz. XXw.) ul. Opolska,
      b) w sąsiedztwie istniejącego stanowiska archeologicznego wszelkie prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym, na podstawie zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków; osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne muszą spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku.
   5) Standardy obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na teren działki o przeznaczeniu podstawowym z ulic KUz, KUl i KUd; w granicach działki zapewnić min. 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde mieszkanie,

b) wjazd na teren działki z przeznaczeniem dopuszczalnym za zgodą i na warunkach właściwego zarządcy drogi; w granicach działki lub w granicach działki i pasa drogowego zapewnić min. 3 miejsca postojowe na każde 100m2 powierzchni użytkowej usług.

§ 8. 1. **MJ** – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z przeznaczeniem podstawowym pod jednorodzinne domy mieszkalne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) budynki gospodarcze i garażowe,
   2) zieleń izolacyjna, ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
   3) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,
   4) urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu MJ ustala się:
   1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) intensywność zainwestowania – max. 40% powierzchni działki,
      b) intensywność zabudowy – max. 20% powierzchni działki,
      c) budynki przeznaczenia podstawowego – obowiązująca linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki) i 11m do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy); dach spadzisty-symetryczny o kątach nachylenia 30-45o i kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu; zakaz lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalnych w granicy działki oraz drugiej linii zabudowy (zgodnie z §6 pkt.13),
      d) budynki przeznaczenia dopuszczalnego - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 3,5m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki) oraz 8m do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy); kształtem dachu nawiązać do budynku mieszkalnego; dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5-3m oraz w granicy działki,
      e) teren położony pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a granicą pasa drogowego ulicy KUz, przeznaczyć pod zieleń izolacyjną - wysoką,
   2) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
      a) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
   3) Standardy obsługi komunikacyjnej:
      a) wjazd na teren działki z ulicy KUz na warunkach zarządcy, docelowo wjazd z drogi KUl,
      b) w granicach działki zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając garaż.

§ 9. 1. **MM** – teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) budynki gospodarcze i garażowe,
   2) ogrody przydomowe i działkowe,
   3) zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą,
   4) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,
   5) urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu MM ustala się:
   1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków i ochrony p-poż., przy uwzględnieniu charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
   2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) intensywność zainwestowania – max. 80% powierzchni działki,
      b) intensywność zabudowy - istniejąca + (-)5% powierzchni działki,
      c) budynki przeznaczenia podstawowego – obowiązująca linia zabudowy - historyczna, określona elewacją frontową budynków istniejących; obowiązująca wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze) i istniejąca wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki) i kalenicy dachu; zachować

kształt, kąty nachylenia i rodzaj pokrycia dachu; dopuszcza się adaptację poddasza na cele mieszkalne; doświetlenie poddasza użytkowego lukarnami lub oknami połaciowymi sytuowanymi w osiach istniejących okien,

d) budynki przeznaczenia dopuszczalnego – wyłącznie jako dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego: nieprzekraczalna linia zabudowy określona jego elewacją ogrodową; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż istniejąca wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki); zachować historyczny kształt i rodzaj pokrycia dachu; nakaz likwidacji substandardowej zabudowy garażowej (tymczasowych garaży blaszanych),

e) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki.

3) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:

a) w trakcie prac remontowo-budowalnych stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynki o funkcjach chronionych przed oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego i wibracjami, w tym szczególnie stosować konstrukcje odporne na drgania i wibracje, od strony terenu KK lokalizować pomieszczenia nie związane ze stałym przebywaniem ludzi (węzły sanitarne, garderoby, ciągi komunikacyjne itp.) oraz stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas,

b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wykazujących cechy zabytkowe, wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do wszelkich prac budowlanych, remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:

- budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Arki Bożka nr 21-27, 11-19 i 3-9
- budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Piastowska nr 28, 29, 30,33 i 34
- budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie szeregowym ul. Dworcowa nr 13-27, 29-43, 45-51 i 53-55,
- towarzyszące budynki gospodarcze i garażowe,

b) przebudowa, modernizacja i remont budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego wymaga zachowania ukształtowania bryły budynków, kształtu i pokrycia dachu, lukarn doświetlających poddasze, zewnętrznego wystroju architektonicznego, podziałów elewacji oraz kształtu otworów okiennych,

5) Standardy obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na teren – z ulicy KUz, KUl lub KUd,

b) zapewnić miejsca postojowe w ilości – min. 1 m.p. na 3 mieszkania w zabudowie wielorodzinnej, wliczając garaże.

§ 10. 1. **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi handlu, gastronomii, usługi bytowe i administracji oraz składy i magazyny, z wyłączeniem stanowiących zagrożenie dla ruchu kolejowego (materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pylących),

2) ogrody przydomowe i działkowe oraz zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą,

3) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,

4) urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu MW ustala się:

1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków i ochrony p-poż., przy uwzględnieniu charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.

2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) intensywność zainwestowania – max. 80% powierzchni terenu/działki,

b) intensywność zabudowy – istniejąca +(-) 10% powierzchni terenu/działki,

c) budynki przeznaczenia podstawowego – nieprzekraczalna linia zabudowy istniejąca, określona elewacją frontową budynku przyulicznego lub zgodnie z przepisami odrębnymi; nieprzekraczalna wysokość - istniejąca tj. 3-4 kondygnacje nadziemne i istniejąca wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki);

zachować kształt i kąty nachylenia dachu; dopuszcza się adaptację poddasza na cele mieszkalne tylko w przypadku powiększenia powierzchni istniejących mieszkań; zakaz adaptacji poddasza na nowe lokale mieszkalne,

d) budynki przeznaczenia dopuszczalnego – nieprzekraczalna linia zabudowy określona przepisami odrębnymi; nieprzekraczalna wysokość max. 3 kondygnacje nadziemne (w tym, użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż istniejąca wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki); dach spadzisty o kątach nachylenia 20-45o; lokalizacja nowych budynków przeznaczenia dopuszczalnego wymaga zachowania odległości od granicy terenu tras komunikacji kolejowej (KK) i skrajnego toru linii, określonej przepisami odrębnymi (tj. min. 10m od obszaru kolejowego oraz 20m od skrajnego toru),

e) zaleca się adaptację parterów budynków przyulicznych na funkcje usługowe przeznaczenia dopuszczalnego,

f) wykonać pas zieleni izolacyjnej - wysokiej o szerokości min. 5m wzdłuż terenu KK, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zakaz lokalizacji nowych budynków przeznaczenia podstawowego.

3) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:

a) w trakcie prac remontowo-budowlanych stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynki o funkcjach chronionych przed oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego i wibracjami, w tym szczególnie stosować konstrukcje odporne na drgania i wibracje, od strony terenu KK lokalizować pomieszczenia nie związane ze stałym przebywaniem ludzi (węzły sanitarne, garderoby, ciągi komunikacyjne itp.) oraz stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas,

b) zaleca się likwidację budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10m od terenu tras komunikacji kolejowej KK oraz mniej niż 20m do skrajnego toru,

c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wykazujących cechy zabytkowe, wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do wszelkich prac budowlanych, remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:

- budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Dworcowa 7-9 i 11,

b) przebudowa, modernizacja i remont budynków robotniczego osiedla kolejarzy wymaga zachowania ukształtowania bryły budynków, kształtu dachu, podziałów elewacji oraz kształtu i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,

c) zaleca się w trakcie prac związanych z ocieplaniem budynków przeznaczenia podstawowego zachować, w miarę możliwości, zewnętrzny wystrój architektoniczny.

5) Standardy obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na teren – z drogi publicznej KUl lub z wydzielonych dróg wewnętrznych,

b) zapewnić mi ejsca postojowe w ilości min. 1 m.p./ 3 mieszkania, wliczając garaże.

§ 11. 1. **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną z towarzyszącymi usługami handlu detalicznego, kultury, gastronomii, informacji i łączności, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej, administracji i usług bytowych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) istniejące usługi handlu hurtowego,

2) budynki gospodarcze i garażowe, w tym szczególnie zespół garaży dla terenu MM,

3) ogrody przydomowe, zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą,

4) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,

5) urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu MU ustala się:

1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków i ochrony p-poż oraz wymaganych odległości od obszaru kolejowego (KK) i skrajnego toru linii kolejowej, a także pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej oraz ustaleń niniejszego paragrafu.

2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) intensywność zainwestowania – max. 55% powierzchni działki,
b) intensywność zabudowy – istniejąca lub max. 35% powierzchni działki,
c) budynki przeznaczenia podstawowego – obowiązująca linia zabudowy – historyczna, określona elewacją frontową budynków istniejących; nieprzekraczalna wysokość max.. 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze) oraz istniejąca wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki) i kalenicy dachu; zachować kształt i kąty nachylenia dachu; dopuszcza się adaptację poddasza na cele mieszkalne; doświetlenie poddasza użytkowego lukarnami lub oknami połaciowymi sytuowanymi w osiach istniejących okien,
d) budynki przeznaczenia dopuszczalnego – sytuować na zapleczu budynków przyulicznych; nieprzekraczalna wysokość max. 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki) oraz 8m do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy); kształt dachu i kąty nachylenia dostosować do budynku przeznaczenia podstawowego; lokalizacja nowych budynków przeznaczenia dopuszczalnego wymaga zachowania odległości od granicy terenu tras komunikacji kolejowej (KK) i skrajnego toru linii, określonej przepisami odrębnymi (tj. min. 10m od obszaru kolejowego oraz 20m od skrajnego toru),
e) wykonać pas zieleni izolacyjnej - wysokiej o szerokości min. 5m wzdłuż terenu KK, zgodnie z przepisami odrębnymi,
f) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5-3m oraz granicy działki .

3) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
a) w trakcie prac remontowo-budowlanych stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynki o funkcjach chronionych przed oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego i wibracjami, w tym szczególnie stosować konstrukcje odporne na drgania i wibracje, od strony terenu KK lokalizować pomieszczenia nie związane ze stałym przebywaniem ludzi (węzły sanitarne, garderoby, ciągi komunikacyjne itp.) oraz stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas,
b) dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne drzew objętych ochroną, wskazanych na rysunku planu,
c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrebnymi.

4) Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wykazujących cechy zabytkowe, wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do wszelkich prac budowlanych, remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
- budynek mieszkalno-usługowy ul. Piastowska dz. nr 173 i 174
b) przebudowa, modernizacja i remont budynków przeznaczenia podstawowego wymaga zachowania ukształtowania bryły budynków, kształtu i pokrycia dachu, lukarn doświetlających poddasze, zewnętrznego wystroju architektonicznego, podziałów elewacji oraz kształtu otworów okiennych.

5) Standardy obsługi komunikacyjnej:
a) wjazd na teren – z ulicy KUz i KUd,
b) zaleca się w granicach terenu lub w granicach terenu i pasa drogowego drogi KUd zapewnić miejsca postojowe w ilości – min. 1 m.p./ 3 mieszkania w zabudowie wielorodzinnej, wliczając w to garaże, oraz min. 3 m.p. na każde 100m2 powierzchni usług.

§ 12. 1. **UPo** - teren usług publicznych oświaty, z przeznaczeniem podstawowym pod szkoły, obiekty i terenowe urządzenia sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) usługi o charakterze publicznym, w tym kultury i administracji,
2) pojedyncze mieszkania służbowe,
3) zabudowa gospodarcza i garażowa,
4) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,
5) urządzenia komunikacji wewnętrznej,
6) podziemne obiekty obrony cywilnej w budynku i na terenie.

3. Dla terenu UPo ustala się:
1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków i

ochrony p-poż., przy uwzględnieniu charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.

2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) intensywność zainwestowania – max. 90% powierzchni terenu,

b) intensywność zabudowy – max. 40 % powierzchni terenu,

c) budynki i obiekty budowlane przeznaczenia podstawowego – nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi; nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze) lecz nie więcej niż istniejąca wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki) i kalenicy dachu; zachować kształt i kąty nachylenia dachu; dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe; doświetlenie poddasza użytkowego lukarnami lub oknami połaciowymi sytuowanymi w osiach istniejących okien,

d) budynki przeznaczenia dopuszczalnego – nieprzekraczalna linia zabudowy 8m od granicy pasa drogowego, nieprzekraczalna wysokość max. 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki); kształt i kąty nachylenia dachu zaleca się dostosować do budynku szkolnego,

e) pomieszczenia i obiekty służące obronie cywilnej, należy zachować i utrzymać w należytym stanie - wszelkie zmiany winny być uzgodnione z właściwymi organami obrony cywilnej.

3) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:

a) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Standardy obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na teren z ulicy KUl i KUd,

b) w granicach terenu zapewnić lokalizację min. 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 13. 1. **UPs** – teren usług publicznych sportu i rekreacji, z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty i terenowe urządzenia sportu i rekreacji z zielenią urządzoną.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) obiekty socjalno-sanitarne,

2) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,

3) urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu UPs ustala się:

1) Zakaz dokonywania wtórnych podziałów terenu.

2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) intensywność zainwestowania – max. 80% powierzchni terenu,

b) intensywność zabudowy - max. 20% powierzchni terenu,

c) obiekty przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy KUl oraz granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi; nieprzekraczalna wysokość max. 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki) dachu oraz 8m do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy); dach symetryczny- spadzisty o kątach nachylenia 30-45o,

d) zapewnić wysokiej jakości rozwiązania architektoniczne obiektów kubaturowych i plenerowych.

3) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:

a) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Standardy obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na teren z ulicy KUl,

b) w granicach działki, lub w granicach pasa drogowego drogi KUd, zapewnić właściwą ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 10 m.p..

§ 14. 1. **UCs** – teren komercyjnych usług sportu i rekreacji z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty sportów kwalifikowanych i rekreacyjnych (kręgielnia, korty tenisowe, siłownie itp.).

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) towarzyszące usługi rekreacji oraz gastronomii i handlu detalicznego,

c) pojedyncze mieszkania służbowe oraz zabudowa mieszkalna jednorodzinna,

d) budynki gospodarcze i garażowe,

e) ogrody przydomowe, zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą,
f) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,
g) urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu UCs ustala się:
1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków i ochrony p-poż., przy uwzględnieniu charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zainwestowania – max. 70% powierzchni terenu,
b) intensywność zabudowy – max. 50% powierzchni terenu,
c) budynki przeznaczenia podstawowego – nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy terenu tras komunikacji kolejowej KK , zgodnie z przepisami odrębnymi (tj. min. 10m od obszaru kolejowego oraz min. 20m od skrajnego toru); nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi; nieprzekraczalna wysokość max. 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 11m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (kalenicy); zapewnić wysokie walory architektoniczne obiektów kubaturowych i plenerowych,
d) budynki przeznaczenia dopuszczalnego – nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość max. 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 7m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki) oraz 11m do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy); dach spadzisty o kątach nachylenia 30-45o; dopuszcza się rozbudowę budynku o drugie mieszkanie lub budowę jednego jednorodzinnego budynku mieszkalnego w granicach terenu; stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynki przed oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego i wibracjami, w tym szczególnie stosować konstrukcje odporne na drgania i wibracje, od strony terenu KK lokalizować pomieszczenia nie związane ze stałym przebywaniem ludzi (węzły sanitarne, garderoby, ciągi komunikacyjne itp.) oraz stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas;
e) towarzyszące usługi rekreacji, gastronomii i handlu detalicznego oraz pojedyncze mieszkania służbowe wykonać jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego,
3) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
a) wykonać pas zieleni izolacyjnej – wysokiej o szerokości min. 5m wzdłuż terenu KK, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) dopuszczalnego poziomu hałasu na terenie – nie normuje się;
c) dopuszczalny poziom hałasu na wydzielonych działkach zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanych w granicach terenu - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4) Standardy obsługi komunikacyjnej:
a) wjazd na teren z ulicy KUd; na wjazd na teren z terenu KK uzyskać zgodę jego zarządcy,
b) w granicach terenu zapewnić właściwą ilość miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo, jednak nie mniej niż 7 m.p.

§ 15. 1. **UCh** – teren komercyjnych usług handlu z przeznaczeniem podstawowym pod usługi handlu detalicznego, gastronomii i rozrywki, kultury, administracji, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej informacji i łączności, usługi bytowe i rzemieślnicze.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
a) inne usługi o profilu zbliżonym do przeznaczenia podstawowego,
b) towarzyszący jednorodzinny budynek mieszkalny, lub mieszkania służbowe wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego,
c) budynki gospodarczo-garażowe,
d) zieleń ozdobna z małą architekturą,
e) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,
f) urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu UCh ustala się:
1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zainwestowania – max. 80% powierzchni terenu,
b) intensywność zabudowy – max. 50% powierzchni terenu,

c) budynki przeznaczenia podstawowego i budynek mieszkalny – obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość max. 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 6m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki) i 11m do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy); zaleca się dach spadzisty – symetryczny o kątach nachylenia 30-45o; zapewnić wysokie walory architektoniczne obiektu,

d) pozostałe budynki przeznaczenia dopuszczalnego – sytuować w drugiej linii zabudowy; nieprzekraczalna wysokość max. 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej (gzymsu, attyki) oraz 8m do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy),

e) zachować ogólną dostępność terenu przed elewacją frontową obiektów usługowych.

2) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:

a) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Standardy obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na teren z ulicy KUz na warunkach określonych przez zarządcę,

b) w granicach terenu zapewnić właściwą ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, jednak nie mniej niż 3 m.p. na każde 100 powierzchni usług.

§ 16. 1. **UCc** – teren koncentracji usług komercyjnych, z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty administracyjno-socjalne, wystawienniczo-sprzedażowe, ochrony ludzi i mienia, usługi handlu hurtowego i detalicznego, łączności, administracji, parki przedsiębiorczości, giełdy, targi i targowiska, składy i magazyny oraz usługi rzemieślnicze, w tym szczególnie służące obsłudze sąsiednich terenów przemysłowych PP.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) rzemiosło usługowe,

2) pojedyncze mieszkania służbowe w budynkach administracyjno-socjalnych,

3) istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny,

4) zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą,

5) obiekty obrony cywilnej w obiektach i na terenie,

6) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,

7) urządzenia komunikacji wewnętrznej,

8) parkingi dla samochodów ciężarowych.

3. Dla terenu UCc ustala się:

1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków i ochrony p-poż., przy uwzględnieniu charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.

2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) intensywność zainwestowania – max. 85 % powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – nie ustala się,

c) budynki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość max. 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 11m do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy); zalecany dach symetryczny – spadzisty kątach nachylenia 35-45o (z wyłączeniem istniejącego budynku mieszkalnego, dla którego ustala się zachowanie dotychczasowej wysokości i sposobu sytuowania dachu, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowe);

d) zakaz lokalizacji budynków w granicy działki, z wyłączeniem istniejących,

e) zaleca się adaptację wielorodzinnego budynku mieszkalnego na funkcje przeznaczenia podstawowego, w tym szczególnie administracyjno-socjalną; dopuszcza się jego adaptację z zakazem zwiększania liczby lokali mieszkalnych; w trakcie prac remontowo-budowalnych stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynek przed oddziaływaniem hałasu,

f) obiekty i pomieszczenia służące obronie cywilnej, należy zachować i utrzymać w należytym stanie - wszelkie zmiany winny być uzgodnione z właściwymi organami obrony cywilnej.

3) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:

a) zakaz lokalizacji obiektów i wydzielonych funkcji, w tym służących obsłudze sąsiedniego terenu przemysłowego PP, zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
b) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia na obowiązujących standardów środowiskowych,
c) w rozwiązaniach technicznych zapewnić ochronę zasobów wodnych głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 333 (Opole-Zawadzkie) i GZWP 335 (Krapkowice – Strzelce Op.),
d) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się,
e) dopuszczalny poziom hałasu na terenie wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usytuowanej w granicach terenu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wykazujących cechy zabytkowe, wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do wszelkich prac budowlanych, remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
- budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Opolska 31,

5) Standardy obsługi komunikacyjnej:
a) wjazd na teren z ulicy KUz za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę; zaleca się ograniczenie liczby wjazdów na teren z ulicy KUz; zapewnić dostępność komunikacyjną terenu z wewnętrznej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUw,
b) w granicach terenu/działki zapewnić właściwą liczbę miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo.

§ 17. 1. **UCk** – teren obsługi komunikacji i ruchu turystycznego, z przeznaczeniem podstawowym pod urządzenia i obiekty usług technicznych motoryzacji i stacje paliw.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) myjnie samochodowe,
2) towarzyszące usługi handlu i gastronomii,
3) obiekty gospodarcze i garażowe,
4) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,
5) urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu UCk, ustala się:
1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków i ochrony p-poż., przy uwzględnieniu charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zainwestowania – 90% powierzchni działki,
b) intensywność zabudowy – max. 50 % powierzchni działki,
c) budynki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość max. 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 7m od poziomu terenu do okapu dachu oraz 11m do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
d) urządzenia i instalacje stacji paliw sytuować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i Polską Normą, a także zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości dla obiektów, urządzeń i instalacji, od stref zagrożenia wybuchem,
e) woda dla myjni samochodowej – w obiegu zamkniętym, uzupełniana z wodociągu komunalnego.
3) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny ich oddziaływania, w tym szczególnie środowisko wodno – gruntowe, zgodnie z przepisami odrębnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić przy wydaniu pozwolenia na budowę,

b) w rozwiązaniach projektowych obiektów, urządzeń i instalacji zapewnić bezpieczne dla środowiska rozwiązania techniczne, zabezpieczające przed przenikaniem produktów naftowych do gruntu, wód gruntowych i wgłębnych oraz cieków wodnych, a także minimalizujące emisję par produktów naftowych do powietrza atmosferycznego w procesach napełniania zbiorników magazynowych stacji paliw oraz wydawania tych produktów; rozwiązania techniczne muszą uwzględniać zalecenia z przeprowadzonych badań hydrogeologicznych i geologiczno – inżynierskich oraz minimalizować możliwość powstania sytuacji awaryjnych, uczynić je przewidywalnymi i zapewnić kontrolę ich przebiegu (monitoring stanu zanieczyszczenia gruntu),

c) działalność obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, hałasu, wibracji, oraz stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia na terenach sąsiednich,

d) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.

4) Standardy obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd i wyjazd na teren z drogi KUz, poprzez realizację w jej pasie drogowym dodatkowych odcinków pasów ruchu; parametry techniczne zjazdu publicznego dostosować do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze oraz wymiarów gabarytowych pojazdów; projekt budowlany w tym zakresie uzgodnić z właściwym zarządem drogi,

b) zapewnić min. 0,15 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na 1 miejsce konsumpcyjne usług gastronomii.

§ 18. 1. **ZLo** - teren lasów, wyłączony z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące lasy, w tym położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko - Turawskich.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) urządzenia związane z gospodarką leśną ,

2) obiekty służące gospodarce leśnej,

3) drogi dojazdowe do gruntów leśnych oraz istniejące drogi dojazdowe do terenów MN.

3. Dla terenu ZLo ustala się:

1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zachować dotychczasowy sposób użytkowania, ukształtowania i pokrycia terenu, dostosowania gatunku drzew do typu siedliska i prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej , w dostosowaniu do obowiązujących przepisów odrębnych,

b) zakaz wygradzania i zmiany stosunków wodnych terenu.

2) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:

a) zaleca się przywrócić pierwotne stosunki wodne, w przypadku istotnego ich naruszenia,

b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.

3) Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

a) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, określonych przez właściwe zarządzenie Wojewody Opolskiego, stosować wprowadzone nim zasady ochrony i gospodarowania terenem.

§ 19. 1. **ZLr** - teren zalesień, wyłączony z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym pod lasy gospodarcze.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) uprawy polowe i użytki zielone,

2) ogrody działkowe i uprawy wieloletnie i parki publiczne,

3) zbiorniki wodne, w tym służące produkcji rolnej,

4) drogi transportu rolnego,

5) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu ZLr ustala się:

1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dostosować gatunki drzew do typu siedliska,

b) zakaz wygradzania terenu, lokalizacji gospodarstw rolnych urządzeń oraz obiektów służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu.

2) Warunki ochrony środowiska:

a) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych terenu.

§ 20. 1. **ZP** – teren parków i skwerów z przeznaczeniem podstawowym pod parki, publiczne place zabaw dla dzieci, skwery i zieleńce z towarzyszącymi urządzeniami rekreacji i wypoczynku.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) terenowe urządzenia sportu i rekreacji oraz elementy małej architektury,

2) szalet publiczny i podziemne obiekty obrony cywilnej,

3) istniejące budynki gospodarcze,
4) komunikacja wewnętrzna oraz niezbędne parkingi dla samochodów osobowych,
5) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu **ZP** ustala się:
1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zainwestowania - max. 40% powierzchni terenu,
b) intensywność zabudowy – istniejąca,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych – od krawędzi jezdni , zgodnie z przepisami odrębnymi,
d) zakaz dokonywania podziałów wtórnych oraz wygradzania terenu, z wyłączeniem żywopłotów formowanych,
e) wykonać komponowane nasadzenia zieleni z pojedynczymi drzewami wysokimi oraz z udziałem zieleni zimozielonej,
f) zapewnić wysokie walory architektoniczne naziemnych obiektów i urządzeń, w tym szczególnie obiektów małej architektury i urządzeń technicznych (ławki, oświetlenie itp.),
2) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
a) zakaz wycinki istniejącego drzewostanu,
b) dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne drzew objętych ochroną, wskazanych na rysunku planu,
c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.
3) Standardy obsługi komunikacyjnej:
a) wejście i wjazd na teren z ulic publicznych.

§ 21. 1. **ZI** – teren zieleni izolacyjnej, wyłączony z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń wysoką i średniowysoką, zapewniającą terenom o funkcjach chronionych izolację od terenów o funkcjach uciążliwych i tras komunikacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne,
2) urządzenia służące ochronie akustycznej terenów o funkcjach chronionych (ekrany akustyczne), w przypadkach uzasadnionych brakiem możliwości zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu,
3) zalesienia oraz przydomowa zieleń urządzona z małą architekturą,
4) budynki gospodarcze i garażowe, usługi handlu i rzemiosło usługowe, na terenach posiadających bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej,
5) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu **ZI** ustala się :
1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zainwestowania – max. 30% powierzchni działki,
b) intensywność zabudowy – max. 20% powierzchni działki,
c) zapewnić zadrzewienie terenu z dużym udziałem gatunków zimozielonych,
d) zakaz dokonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 15 m od skrajnego toru linii kolejowej (z wyłączeniem drzew, których wysokość nie przekroczy 10m), zwiększania istniejącej liczby lokali mieszkalnych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków o funkcjach chronionych.
2) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
a) zaleca się likwidację istniejących budynków mieszkalnych lub ich adaptację na cele administracyjno-socjalne, magazynowo-składowe lub produkcyjne; w trakcie prac remontowo-budowlanych stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynki o funkcjach chronionych przed oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego i wibracjami, w tym szczególnie stosować konstrukcje odporne na drgania i wibracje, od strony terenu KK lokalizować pomieszczenia nie związane ze stałym przebywaniem ludzi (węzły sanitarne, garderoby, ciągi komunikacyjne itp.) oraz stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas,
b) dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne drzew objętych ochroną, wskazanych na rysunku planu,
c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się; dopuszczalny poziom hałasu na zachowanej (istniejącej) działce zabudowy wielorodzinnej – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3) Standardy obsługi komunikacyjnej:
a) wjazd na teren - z drogi KUw i KUl.

§ 22. 1. **ZZ** - teren trwałych użytków zielonych, wyłączony z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym pod łąki i pastwiska z towarzyszącymi remizami zadrzewień i zakrzewień.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) istniejące grunty ornych,
2) sztuczne zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa, przy spełnieniu wymogów § 38,
3) drogi transportu rolnego i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
4) urządzenia służące gospodarce wodnej.
3. Dla terenu ZZ ustala się:
1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zabudowy i zainwestowania – istniejąca (0%),
b) obowiązek przekształcenia istniejących gruntów ornych w użytki zielone oraz ograniczenia użytkowania gospodarczego do niezbędnego minimum, lub dostosowania go do funkcjonowania przyrody ożywionej.
2) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
a) zakaz przekształcania użytków zielonych w grunty orne i uprawy wieloletnie, skracania i prostowania przebiegu powierzchniowych cieków wodnych, dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu, z wyłączeniem zmian służących ochronie przeciw powodziowej,
b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.
3) Standardy obsługi komunikacyjnej:
a) wjazd na teren z dróg transportu rolnego.
§ 23. 1. **RP** – teren rolny, bez prawa do zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym pod pola uprawne i użytki zielone.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) ogrody działkowe i przydomowe , uprawy wieloletnie i zalesienia,
2) sztuczne zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa,
3) drogi transportu rolnego,
4) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu RP ustala się:
1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej prowadzić z zachowaniem wymogów technicznych i środowiskowych, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, a w przypadku realizacji sieci podziemnych wszelkie prace ziemne wykonać pod nadzorem archeologicznym,
b) wzmocnić walory przyrodnicze terenu poprzez wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zapewnić optymalne dla produkcji roślinnej stosunki wodne gleb.
2) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
a) zakaz likwidacji istniejącej zieleni śródpolnej i przydrożnej,
b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.
3) Standardy obsługi komunikacyjnej:
a) wjazd na teren z dróg transportu rolnego.
§ 24. 1. **RO** - teren upraw ogrodniczych, z przeznaczeniem podstawowym pod ogrody przydomowe, uprawy ogrodnicze oraz wieloletnie.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) pola uprawne i użytki zielone oraz zieleń ozdobna z małą architekturą,
2) sztuczne zbiorniki wodne, w tym służące do rekreacji (baseny),
3) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu RO ustala się:
1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zainwestowania – max. 20% powierzchni działki,
2) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3) Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:
a) na terenach (RO), położonych w strefie typu „B” zachować istniejącą zieleń wysoką,
b) dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się.
§ 25. 1. **PP** - teren przemysłowy, z przeznaczeniem podstawowym pod zakłady przemysłowe, w tym szczególnie przemysłu budowlanego, maszynowego, metalurgicznego, drzewnego oraz mineralnego, z wyłączeniem instalacji do unieszkodliwiania azbestu i produktów zawierających azbest.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) inne zakłady przemysłowe, o produkcji niekonfliktowej z przeznaczeniem podstawowym,
2) zaplecza administracyjno – techniczne i socjalne,
3) składy, magazyny i budynki gospodarcze,
4) bazy transportowe,
5) zakłady montażowe i rzemiosła produkcyjnego,
6) usługi ochrony ludzi i mienia,
7) istniejąca jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa,
8) zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą,
9) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
10) zakładowe stacje paliw oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej drogowej i kolejowej,
11) anteny nadawcze emitujące promieniowanie niejonizujące na samodzielnych konstrukcjach, za zgodą zarządcy terenu tras komunikacji kolejowej (KK),

3. Dla terenu PP ustala się:
1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków i ochrony p-poż., przy uwzględnieniu charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu. Dokonany wtórny podział terenu musi zapewnić obsługę wydzielonych działek terenu PP i UCc z wewnętrznej drogi dojazdowej.
2) Zakaz :
a) składowania na wolnym powietrzu, lub w obiektach niezadaszonych, substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych, w tym szczególnie ropopochodnych,
b) lokalizacji na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej produkcji i składów materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pylących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego.
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zainwestowania - max. 90 % powierzchni działki,
b) intensywność zabudowy – max. 60% powierzchni terenu,
c) zabudowa przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy działki 8m, nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy terenu tras komunikacji kolejowej (KK) i skrajnego toru linii, zgodnie z przepisami sodrębnymi (tj. min. 10m od obszaru kolejowego oraz min. 20m od skrajnego toru); nieprzekraczalna wysokość max. 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12m od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy), z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości,
d) wszelkie place składowe, dojazdy manewrowe i parkingi, usytuowane w sąsiedztwie terenu KK, muszą mieć utwardzoną nawierzchnię ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenu KK,
e) lokalizacja uciążliwych obiektów produkcyjnych i towarzyszących musi uwzględniać ochronę terenów o funkcjach chronionych - zgodnie z rysunkiem planu wykonać pas zieleni izolacyjnej – wysokiej o szer min. 5m z dużym udziałem gatunków zimozielonych; usytuowanie zadrzewień nie może zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego,
f) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów pożarowych,
g) zaleca się likwidację istniejących jednorodzinnych budynków mieszkalnych lub ich adaptację na cele administracyjno-socjalne lub składowe; w trakcie prac remontowo-budowlanych stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynki o funkcjach chronionych przed oddziaływaniem hałasu i wibracjami, w tym szczególnie stosować konstrukcje odporne na drgania i wibracje oraz stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas.
4) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
a) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz inne rodzaje działalności, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one negatywnie oddziaływać na środowisko, wymagają sporządzenia kompleksowego przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów odrębnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzjach administracyjnych,
b) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić przy wydawaniu pozwolenia na budowę,

c) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych; stosować rozwiązania techniczne minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, pochodzących z działalności produkcyjnej terenu PP,

d) rozwiązania techniczne inwestycji winny zapewnić ochronę zasobów wodnych głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 333 (Opole-Zawadzkie) i GZWP 335 (Krapkowice – Strzelce Op.),

e) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się; dopuszczalny poziom hałasu na terenie wydzielonych działek istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Standardy obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na teren - jak dotychczas z drogi KUz oraz z drogi KUl i KUw,

b) w granicach terenu wydzielić drogi komunikacji wewnętrznej zapewniające obsługę terenu UCc

c) zapewnić właściwą liczbę miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo.

§ 26. 1. **PS** - teren składowania i magazynowania – z przeznaczeniem podstawowym pod zaplecza obsługi rolnictwa, zaplecza techniczne budownictwa, bazy służb komunalnych i transportowych, składy, magazyny, hurtownie, targi i targowiska oraz zakłady rzemiosła produkcyjnego i usługowego.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zakłady przemysłu drzewnego (tartaki, stolarnie, instalacje do wyrobu płyt pilśniowych, wiórowych, sklejek lub mebli),

2) zaplecza administracyjno – techniczne i socjalne jednostek gospodarczych,

3) istniejące przedszkole publiczne,

4) pojedyncze mieszkania służbowe w budynkach administracyjno-socjalnych,

5) budynki gospodarcze i garażowe,

6) zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą,

7) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,

8) urządzenia komunikacji wewnętrznej drogowej i kolejowej.

3. Dla terenu PS ustala się :

1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków i ochrony p-poż., przy uwzględnieniu charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu. Dokonany wtórny podział terenu musi zapewnić obsługę wydzielonych działek z wewnętrznych ulic zakładowych powiązanych z istniejącymi drogami publicznymi.

2) Zakaz lokalizacji:

a) lokalizacji inwestycji o funkcjach sprzecznych lub konfliktowych z przemysłem istniejącym oraz przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,

b) składowania na wolnym powietrzu, lub w obiektach niezadaszonych, substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych, w tym szczególnie ropopochodnych,

c) lokalizacji na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej produkcji i składów materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pylących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego.

3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) intensywność zainwestowania - max. 80 % powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – max. 60% powierzchni działki,

c) budynki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy KUl zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy terenu tras komunikacji kolejowej (KK) i skrajnego toru linii, określonej przepisami odrębnymi (tj. min. 10m od obszaru kolejowego oraz 20m od skrajnego toru); nieprzekraczalna wysokość max. 3 kondygnacje naziemne (w tym użytkowe poddasze) lecz nie więcej niż 12m od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu; zaleca się dach symetryczny – spadzisty o kątach nachylenia 20-45o,

d) wszelkie place składowe, dojazdy manewrowe i parkingi, usytuowane w sąsiedztwie terenu KK, muszą mieć utwardzoną nawierzchnię ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenu KK,
e) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów pożarowych,
f) wymagana likwidacja istniejącego przedszkola publicznego i adaptacja budynku na cele przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.

4) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
a) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz inne rodzaje działalności, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one negatywnie oddziaływać na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów odrębnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzjach administracyjnych,
b) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić przy wydawaniu pozwolenia na budowę,
c) wymagane stosowanie rozwiązań techniczno – technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko,
d) rozwiązania techniczne inwestycji winny zapewnić ochronę zasobów wodnych głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 333 (Opole-Zawadzkie) i GZWP 335 (Krapkowice – Strzelce Op.),
e) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
f) dopuszczalny poziom hałasu na terenie - nie ustala się; dopuszczalny poziom hałasu na terenie wydzielonej działki przedszkola publicznego, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Standardy obsługi komunikacyjnej:
a) wjazd na teren – istniejący z drogi KUz lub z KUd i wewnętrznych ulic zakładowych,
b) w granicach działki zapewnić właściwą ilość miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

§ 27. 1. **ITs** – teren urządzeń kanalizacji sanitarnej, z przeznaczeniem podstawowym pod projektowane przepompownie ścieków komunalnych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
a) zieleń niska,
b) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu ITs ustala się:
1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zainwestowania – 100 % powierzchni terenu.
2) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
a) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.
3) Standardy obsługi komunikacyjnej:
a) zapewnić dostęp z terenu dróg/ulic publicznych lub wewnętrznych.

§ 28. 1. **ITe** - teren urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące i projektowane urządzenia zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną (stacje transformatorowe).

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
c) obiekty gospodarczo-techniczne,
d) zieleń niska,
e) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej,
f) urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu ITe ustala się:
1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
b) intensywność zainwestowania – 90 % powierzchni terenu.
2) Warunki ochrony i kształtowania środowiska:
b) dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne drzew objętych ochroną, wskazanych na rysunku planu,
c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.

3) Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:
a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wykazujących cechy zabytkowe, wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla: wieża ciśnień ul. Dworcowa.
4) Standardy obsługi komunikacyjnej:
a) zapewnić dostęp z terenu dróg/ulic publicznych lub wewnętrznych.

§ 29. 1. **ITt** – teren urządzeń telekomunikacyjnych z przeznaczeniem podstawowym pod anteny nadawczo-odbiorcze emitujące promieniowanie niejonizujące.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) zieleń niska,
2) towarzyszące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu ITt ustala się :
1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zainwestowania – 100% powierzchni terenu,
2) Warunki ochrony środowiska:
a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić przy wydawaniu pozwolenia na budowę,
b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.
3) Standardy obsługi komunikacyjnej:
a) zapewnić dostęp z terenu dróg/ulic publicznych lub wewnętrznych.

§ 30. 1. **KT** – teren obiektów komunikacji kolejowej, z przeznaczeniem podstawowym pod towarzyszące terenem KK usługi, warsztaty i składy wraz z komunikacją wewnętrzną i technologiczną.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) budynki gospodarcze i garażowe, magazyny i zakłady rzemiosła produkcyjnego i usługowego oraz hurtownie,
2) zieleń izolacyjna oraz urządzenia służące ochronie przed hałasem (ekrany akustyczne),
3) obiekty obrony cywilnej w obiektach i na terenie,
4) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu KT ustala się:
1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków i ochrony p-poż., przy uwzględnieniu charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) intensywność zainwestowania – max. 90% powierzchni terenu,
b) intensywność zabudowy – max. 40% powierzchni terenu,
c) budynki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy terenu tras komunikacji kolejowej (KK) i skrajnego toru linii, określonej przepisami odrębnymi; nieprzekraczalna wysokość max. 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze),
d) zakaz lokalizacji na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej produkcji i składów materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pylących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego na terenie KK,
3) Warunki ochrony środowiska:
a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić przy wydawaniu pozwolenia na budowę,
b) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie - nie ustala się.
4) Standardy obsługi komunikacyjnej:
a) zapewnić dostęp z terenu dróg/ulic publicznych lub wewnętrznych.

§ 31. 1. **KK** – teren tras komunikacji kolejowej, z przeznaczeniem podstawowym pod linię kolejową o znaczeniu krajowym.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) obiekty i urządzenia techniczne związane z obsługą linii kolejowej,
   2) towarzyszące obiekty techniczne i związane z obsługą podróżnych i ruchu kolejowego,
   3) urządzenia służące ochronie przed hałasem (ekrany akustyczne),
   4) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej, w tym oczyszczalnie ścieków,
   5) urządzenia komunikacji wewnętrznej i technologicznej.

3. Dla terenu KK ustala się:
   1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) modernizacja pierwszorzędnej linii kolejowej nr 61 relacji Kielce - Fosowskie do parametrów technicznych pozwalających na osiągnięcie prędkości przejazdu 120km/h dla pociągów pasażerskich i 80-100km/h dla pociągów towarowych,
      b) modernizacja pierwszorzędnej linii kolejowej nr 144 relacji Kalety - Wrocław do parametrów technicznych pozwalających na osiągnięcie prędkości przejazdu 120km/h dla pociągów pasażerskich i 80-100km/h dla pociągów towarowych na odcinku Opole – Fosowskie, oraz 100km/h dla pociągów pasażerskich i 80 km/h dla pociągów towarowych na odcinku Fosowskie – Kluczbork ,
      c) modernizacja pierwszorzędnej linii kolejowej nr 175 relacji Kłodnica - Kluczbork do parametrów technicznych pozwalających na osiągnięcie prędkości przejazdu 100km/h dla pociągów pasażerskich i 80 km/h dla pociągów towarowych,
      d) lokalizacja obiektów budowlanych wymaga spełnienia warunków określonych przepisami odrębnymi.
   2) Warunki ochrony środowiska:
      a) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz inne rodzaje działalności, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one negatywnie oddziaływać na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów odrębnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzjach administracyjnych,
      b) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić przy wydawaniu pozwolenia na budowę,
      c) rozwiązania techniczne inwestycji winny zapewnić ochronę zasobów wodnych głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 333 (Opole-Zawadzkie) i GZWP 335 (Krapkowice – Strzelce Op.),
      d) zapewnić ochronę sąsiedniej zabudowy o funkcjach chronionych przed hałasem i wibracjami, w tym szczególnie zachować dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami planu,
      e) odprowadzenie wód opadowych z terenu KK – zgodnie z przepisami odrębnymi,
      f) dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się.

§ 32. 1. **KUz** – tereny dróg i ulic publicznych, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejącą drogę/ulicę wojewódzką relacji Ozimek-Zawadzkie - klasy zbiorczej (Z1/2).

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) urządzenia komunikacji, w tym związane z eksploatacją tras,
   2) sieci i urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
   3) zieleń izolacyjna i mała architektura.

3. Dla terenu KUz ustala się:
   1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) wykonać bezkolizyjne skrzyżowanie drogi wojewódzkiej z terenem tras komunikacji kolejowej KK – zaleca się wykonać skrzyżowanie dwupoziomowe,
   2) Szerokość pasa drogowego:
      a) dla istniejących odcinków dróg/ulic na terenie zabudowanym, zgodnie z rysunkiem planu; zaleca się wykonanie korekt szerokości pasa drogowego do min. 20m,
   3) Zalecane elementy przekroju:
      a) jezdnia min. 7m,
      b) ścieżka rowerowa jednostronna - dwukierunkowa o szer. 2,4m
      c) pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi.
   4) Warunki ochrony środowiska:

a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić przy wydawaniu pozwolenia na budowę,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód i ziemi – zgodnie z § 39 ust. 2 oraz przepisami odrębnymi,

d) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.

§ 33. 1. **KUl** – tereny dróg i ulic publicznych, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące i projektowane drogi/ulice powiatowe i miejskie - klasy lokalnej (1/2).

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) urządzenia komunikacji,

2) zieleń izolacyjna i mała architektura,

3) sieci i sieci lokalnej infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu KUl ustala się:

1) Dopuszcza się zachowanie w projektowanym pasie drogowym istniejącej zabudowy mieszkalnej do czasu modernizacji szerokości pasa drogowego. Właściciel/zarządca zachowuje prawa określone ustaleniami niniejszego planu i przepisami odrębnymi.

2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na terenach zabudowanych zaleca się stosować studzienki wpustowe z osadnikiem.

b) na skrzyżowaniu jednopoziomowym ulicy miejskiej nr 2131 O z linią kolejową (KK) zachować trójkąt widoczności, określony przepisami odrębnymi.

3) Szerokość pasa drogowego:

a) dla istniejących ulic – dotychczasowa, jednak nie mniej niż 12m, z zaleceniem wykonania korekty szerokości pasa drogowego do 15m,

b) dla ulic projektowanych – min. 12m, jednak zgodnie z rysunkiem planu.

4) Zalecane elementy przekroju:

a) jezdnia – szer. min. 5,5m ,

b) chodnik – jedno- lub dwustronny o szer. min. 2m,

c) wzdłuż ulicy miejskiej nr 2131O (ul. Arki Bożka) ścieżka rowerowa jednostronna o szer.2,4m,

d) jednostronny pas zieleni – o szer. min. 2,5m,

e) przyuliczne pasy postojowe dla samochodów osobowych o szer. 2,5 lub 5m, w zależności od możliwości lokalizacji, w ilości min. 1 m.p. na 5 mieszkań usytuowanych w ciągu ulicy.

5) Warunki ochrony środowiska:

a) dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne drzew objętych ochroną, wskazanych na rysunku planu.

§ 34. 1. **KUd** – tereny dróg i ulic, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące i projektowane drogi/ulice publiczne i wewnętrzne – klasy dojazdowej (1/2).

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) urządzenia komunikacji,

2) zieleń izolacyjna i małej architektury ,

3) sieci i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu KUd ustala się:

1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na terenach zabudowanych zaleca się stosować studzienki wpustowe z osadnikiem,

b) dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne drzew objętych ochroną, wskazanych na rysunku planu,

2) Szerokość pasa drogowego:

a) dla istniejących ulic – dotychczasowa, z zaleceniem wykonania korekty szerokości pasa drogowego do szer. 10m, jednak zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla ulic projektowanych – min. 10m w liniach rozgraniczających, jednak zgodnie z rysunkiem planu.

3) Zalecane elementy przekroju:

a) jezdnia – szer. min. 5m,

b) jednostronny chodnik – szer. min. 2,0 m,

c) przyuliczny pas postojowy dla samochodów osobowych o szer. min. 2,5m, w ilości min. 1 m.p. na 5 mieszkań usytuowanych w ciągu ulicy.

§ 35. 1. **KUw** - teren wewnętrznych ulic zakładowych, z przeznaczeniem podstawowym pod wewnętrzne drogi i ulice zakładowe dla obsługi terenów przemysłowych PP, magazynowo-składowych PS i koncentracji usług komercyjnych UCc.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) urządzenia komunikacji,
2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu KUw ustala się:
1) zalecana szerokość ciągu w liniach rozgraniczających - min. 10m,
2) elementy przekroju oraz nawierzchnię dostosować do wymogów bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.
§ 36. 1. **WW** – teren wód otwartych, z przeznaczeniem podstawowym pod powierzchniowe wody cieków wodnych, stanowiących główne osie lokalnego systemu ekologicznego (rzeka Mała Panew).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
1) urządzenia służące gospodarce wodnej,
2) urządzenia przeciwpowodziowe.
3. Dla terenu wód otwartych (WW) ustala się:
1) Warunki ochrony środowiska:
a) zakaz wprowadzania do wód odpadów, ciekłych odchodów zwierzęcych oraz spławiania śniegu wywożonego z terenów zanieczyszczonych, w szczególności z terenów przemysłowych,
b) zakaz odprowadzania ścieków, nie spełniających norm wymaganych przepisami odrębnymi,
c) zakaz używania farb produkowanych na bazie związków organiczno-cynowych (TBT) do konserwacji technicznych konstrukcji podwodnych,
d) ograniczyć wykorzystanie gospodarcze wód do niezbędnego minimum, zapewniając prawidłowy bilans wód w zlewni.

Rozdział III.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE

§ 37. 1. Ustala się granice ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu zabudowy robotniczej, o jednakowych cechach architektoniczno-przestrzennych–strefa ochrony konserwatorskiej typu „B”.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
1) Obowiązek:
a) rewaloryzacji obiektów wykazujących cechy zabytkowe oraz obowiązek ujęcia ich w gminnej ewidencji dóbr kultury,
b) dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie skali i gabarytów zabudowy, kształtu dachu oraz zewnętrznych podziałów elewacyjnych,
c) uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków dla modernizacji obiektów istniejących i lokalizacji obiektów nowych w zakresie ochrony wartości zabytkowych,
2) nadrzędność wymogów konserwatorskich nad wszystkimi innymi oraz obowiązek stosowania odstępstw od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie, w przypadkach uzasadnionych ochroną dóbr kultury – na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
3) nakaz zachowania i rewaloryzacji zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej:
a) historycznego układu traktów ulicznych i placów, ich przekrojów oraz nawierzchni z zaleceniem stosowania nawierzchni z materiałów naturalnych,
b) ukształtowania zieleni wysokiej,
c) historycznych układów budynków i linii zabudowy, gabarytów i wysokości budynków, kształtów dachów i wystroju architektonicznego zewnętrznego,
4) Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w zakresie określonej przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie dostosowania rozwiązań przestrzennych do nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w zakresie określonej przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie dostosowania rozwiązań przestrzennych do walorów kulturowych terenu oraz wpływu obiektu na krajobraz kulturowy.
§ 38. 1. Ustala się granicę terenów zagrożonych powodzią (zasięg powodzi z 1997r.) i w niej zakaz:

1) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
2) sadzenia drzew lub krzewów oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych,
3) dokonywania zmian ukształtowania terenu prowadzących do zwiększenia zagrożeń powodziowych,
4) lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, z wyłączeniem możliwości odtworzenia budynków istniejących.

2. Ustala się obowiązek:
1) likwidacji wszelkich zbiorników na ścieki bytowo-gospodarcze po realizacji centralnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
2) wyniesienia poziomu (+)-0,0 nowych budynków nad poziom wód maksymalnych.

Rozdział IV.

ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 39. Ustala się następujące warunki wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenu objętego planem:

1. Warunki rozwoju sieci wodociągowej:
1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych i produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – w oparciu komunalne ujęcie wody w Kolonowskiem, rozdzielczą siecią wodociągową istniejącą oraz rozbudowaną, prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
2) w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, dopuszcza się realizację sieci wodociągowej poza terenami, o których mowa w ust. 1, za zgodą właściciela lub władającego terenem,
3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów produkcyjnych - z istniejących lub projektowanych lokalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych na podstawie pozwolenia wodno-prawnego, przy zachowaniu innych ustaleń planu,
4) zakaz lokalizacji magistrali wodociągowych o średnicy większej niż 160mm wzdłuż terenu tras komunikacji kolejowej (KK).

2. Warunki rozwoju sieci kanalizacyjnych:
1) odprowadzenie ścieków bytowych na komunalną oczyszczalnię ścieków przewidzianą do lokalizacji w rejonie wsi Staniszcze Małe, systemem grawitacyjno-tłocznym kanalizacji sanitarnej prowadzonej na terenach zabudowanych, wolnych od zabudowy i w granicach pasa drogowego dróg/ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; czasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników wybieralnych z odprowadzeniem na istniejące oczyszczalnie ścieków; zakaz lokalizacji indywidualnych systemów oczyszczania ścieków na terenach o funkcjach mieszkaniowych (MN, MJ, MM, MW, MU) i usługowych (UPo, UPs, UCs, UCh, UCc, UCk) oraz rolniczego wykorzystania ścieków,
2) odprowadzenie ścieków przemysłowych do zorganizowanego systemu kanalizacji zakładowej z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków, po spełnieniu wymagań i warunków określonych przepisami odrębnymi,
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych i dróg wojewódzkich, a także z parkingów i powierzchni szczelnej obiektów magazynowania i dystrybucji paliw o natężeniu odpływu określonym przepisami odrębnymi, powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód i ziemi do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi; wody opadowe odprowadzane do wód i ziemi z pozostałych terenów oraz z dachów obiektów nie wymagają oczyszczania.

3. Warunki rozwoju sieci i zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) poprawa zaopatrzenia osiedla Fosowskie w energię elektryczną poprzez budowę nowych stacji transformatorowych 15kV, zgodnie z rysunkiem planu:
a) na terenach zabudowanych należy realizować linie kablowe nn; dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących linii 15 kV napowietrznych i kablowych, pod warunkiem pozostawienia linii w istniejących osiach,
b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych, w tym także wymiany na inny typ,

2) zaopatrzenie w energię elektryczną nowych odbiorców przemysłowych – na warunkach technicznych wydanych przez właściwy Zakład Energetyczny, z obowiązkiem sytuowania nowych stacji transformatorowych na terenie odbiorcy,

3) oświetlenie uliczne, zasilane kablowo lub napowietrznie, sytuować w pasach drogowych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie latarń poza pasem drogowym za zgodą właściciela terenu.

4. Warunki rozwoju telekomunikacji:

1) zaleca się stosować przy rozwoju sieci konfiguracje gwiaździsto – wieloboczną,

2) na terenach koncentracji mieszkalnictwa i usług, a także na projektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej – obowiązkowo stosować linie podziemne; na pozostałych terenach dopuszcza się stosownie linii napowietrznych.

5. Warunki zaopatrzenia w ciepło:

1) Zaopatrzenie w ciepło nowych obiektów - z indywidualnych źródeł ciepła na paliwa niskoemisyjne lub na paliwa stałe, z wykorzystaniem urządzeń niskoemisyjnych; zaleca się stosowanie paliw lub urządzeń niskoemisyjnych w obiektach istniejących.

2) Ustala się docelowe zaopatrzenie miasta w gaz. Wprowadzenie sieci gazu na teren objęty planem możliwe z kierunku Ozimka lub Zawadzkiego; prowadzenie sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Odprowadzenie odpadów:

1) odpady bytowe - minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w sposób selektywny (wynikający z ich składu fizyko-chemicznego) w sposób bezpieczny dla środowiska; odprowadzenie na składowisko komunalne,

2) odpady niebezpieczne – minimalizować ilość odpadów; gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach i przekazywać do unieszkodliwienia upoważnionym jednostkom gospodarczym,

3) odpady inne niż niebezpieczne – minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w sposób selektywny (wynikający z ich składu fizyko-chemicznego) w sposób bezpieczny dla środowiska; wykorzystać gospodarczo lub unieszkodliwić w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Rozdział V.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 40. 1. Zgodnie z art.10 ust.3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe, w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczaniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia planu stały się obowiązujące:

1) tereny oznaczone symbolem MN, MJ i MU - 20%,

2) tereny oznaczone symbolem UCs, UCh, UCc, UCk, PP i PS - 30%.

2. Ustala się na poziomie 0 % stawkę, procentową, o której mowa w ust. 1, dla pozostałych terenów.

§ 41. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kolonowskiego.

§ 42. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kolonowskiem

Herbert Wacławczyk