Uchwała nr XIII/69/04
Rady Miejskiej w Kolonowskiem
z dnia 23 luty 2004r.

w sprawie uchwalania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Krasiejów”.
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. nr 13, poz. 74, z późn. zm.),
Rada Miejska w Kolonowskiem uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Krasiejów”, w części obejmującej grunty wsi Staniszcze Małe i Spórok.

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1 Zmiana planu obejmuje obszar część gruntów wsi Staniszcze Małe i Spórok w gminie Kolonowskie, którego granice wyznaczają: od strony wschodniej, i południowej – granice dotychczasowego terenu górniczego „Krasiejów” utworzonego decyzją koncesyjną Nr 4 / 2000 z dnia 12 maja 2000 r. wydaną przez Ministra Środowiska, od strony zachodniej – granica z gminą Ozimek a od strony północnej – tereny linii kolejowej relacji Opole – Tarnowskie Góry.
§ 2 Ustalenia zmiany planu są zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kolonowskie, zatwierdzonym uchwałą Nr IX/58/03 Rady Miejskiej w Kolonowskiem w sprawie uchwalenia zmiany studium z dnia 21 października 2003 r.
§ 3 Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1) stworzenie podstaw prawnych do wykreowania nowych funkcji: usługowych, mieszkaniowych i rekreacyjno-wypoczynkowych,
2) ochrona interesów publicznych w zakresie:
   a) ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury,
   b) rekreacji i wypoczynku,
   c) komunikacji,
   d) obsługi komunalnej.
3) umożliwienie zaspokojenia lokalnych potrzeb w zakresie mieszkalnictwa i poprawy warunków życia mieszkańców.

§ 4 1. Przedmiotem ustaleń planu są:
a) tereny zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej i pensjonatowej – oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami MN i MP,
b) tereny usług publicznych: usług komercyjnych – obsługi turystycznej, sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolami: U, US,
c) tereny zieleni i wód: lasów i zieleni izolacyjnej - oznaczone na rysunku planu symbolami: ZL, ZI,
d) tereny użytkowane rolniczo z przewagą użytków zielonych – oznaczone na rysunku planu symbolem: RZ,
e) tereny tras komunikacyjnych – dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDd oraz ścieżek rowerowych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.
§ 5 1. Na cele planowanej działalności inwestycyjnej przeznaczono w planie grunty rolne o łącznej powierzchni 4,21 ha, w tym 2,44 ha wymagających zgody Wojewody Opolskiego.
2. Do czasu podjęcia realizacji ustaleń planu grunty wymienione w ust. 1 należy użytkować w sposób dotychczasowy.
§ 6 1. Dla terenów funkcjonalnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne z warunkami jego dopuszczenia,
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
4) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
5) warunki wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
7) warunki scalania i podziału nieruchomości,
8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.

2. Załącznikami do uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:2000 (załącznik nr 1),
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania (załącznik nr 2).

3. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
1) granice terenu objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
3) linie zabudowy – obligatoryjne,
4) linie zabudowy – nieprzekraczalne,
5) granice obszaru wymagającego scalenia i podziału nieruchomości.

4. Orientacyjnymi ustaleniami na rysunku planu są:
1) postulowane linie podziałów geodezyjnych,
2) przebieg projektowanych linii energetycznych 15 kV.

§ 8 Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały,

rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym określającym podstawowe przeznaczenie funkcjonalne,

przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem inny sposób przeznaczenia terenu niż przeznaczenie podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową,

zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,

usługach – należy przez to rozumieć budynek, zespół takich budynków lub teren przeznaczony do pełnienia funkcji zaspokajających potrzeby ludności w zakresie między innymi: handlu, gastronomii, kultury, sportu, wypoczynku i rekreacji, turystyki, odnowy biologicznej i innych tego typu.

przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć substancje i energie wprowadzane do środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, pola elektromagnetyczne, utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia, nie powodujące przekroczenia określonych w przepisach szczególnych standardów jakości środowiska,

przedsięwzięciach mogących znacząco pogorszyć stan środowiska – rozumie się przez to przedsięwzięcia o znacząco ujemnym wpływie na środowisko, określone w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska,

odpadach komunalnych – należy przez to rozumieć odpady powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady nie zawierające odpadów niebezpiecznych pochodzących od innych wytwórców odpadów, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do o**dpadów powstających** w gospodarstwach domowych,

urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej terenu,

koncesji - należy przez to rozumieć zezwolenie na wydobywanie kopaliny z określonego złoża,

terenie górniczym - należy przez to rozumieć teren objęty przewidywanymi wpływami robót górniczych,

udokumentowanym złożu – należy przez to rozumieć naturalne nagromadzenie minerałów i skał o wartości gospodarczej, rozpoznane i udokumentowane, zgodnie z przepisami Prawa geologicznego i górniczego,
iłach kajprowych - należy przez to rozumieć iły i iłołupki przydatne dla przemysłu cementowego, pochodzące z okresu geologicznego określonego nazwą „kajper",
powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej,
strefie ograniczeń użytkowania - należy przez to rozumieć ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejących i planowanych funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub terenów stosownie do wymaganych standardów technicznych,
wysokich walorach estetycznych - należy przez to rozumieć cechę charakteryzującą przedmioty, obiekty, budynki i elementy małej architektury polegającą na ponadprzeciętnej dbałości w projektowaniu i ich realizowaniu oraz nowoczesnej tj. modernistycznej ich stylistyce.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 9
15 ZI - dla terenu oznaczonego tym symbolem ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej, obejmujące pasy zieleni niskiej, średniej i wysokiej, wzdłuż ciągu komunikacyjnego (linii kolejowej).
W granicach terenu:
1) należy zachować zieleń niską, krzewy i drzewa,
2) ustala się możliwość realizacji nasadzeń krzewów i drzew w uzgodnieniu z Zarządcami przyległych terenów komunikacyjnych i rowów melioracyjnych,
3) utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
4) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych,
5) dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego,
6) należy zrealizować ekran osłony akustycznej, jeśli potrzebę jego wykonania określi ekspertyza akustyczna, którą należy dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę dla inwestycji planowanych w terenach: 38 MP, 39 MP, 27 U.

27 U - dla terenu oznaczonego tym symbolem ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług komercyjnych – obsługi ruchu turystycznego, obejmujące budynki handlu, gastronomii i innych usług świadczonych na rzecz turystów z wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
W granicach terenu:
1) ustala się poniższe parametry dla projektowanej zabudowy:
   a) wskaźnik kształtowania zabudowy, określony powierzchnią zabudowy - max. do 30 % powierzchni działki,
   b) udział powierzchni czynnej biologicznie - nie mniej niż 30 % powierzchni działki,
   c) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji (wysokość ok. 5,5 m),
   d) geometria dachu – dachy wyłącznie płaskie,
   e) pokrycie materiałem niepalnym o wysokich walorach estetycznych (żwirek, dach zielony, itp.),
   f) łączna powierzchnia użytkowa obiektów usług nie może przekroczyć 500 m2, przy czym powierzchnia jednego obiektu nie może przekroczyć 200 m2,
   g) stylistyka i forma zabudowy nawiązująca do zabudowy na terenie 25 UKN (teren położony na obszarze gminy Ozimek) i powinna posiadać wysokie walory estetyczne,
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji mieszkania właściciela obiektu,
3) nie dopuszcza się możliwości lokalizacji obiektów tymczasowych,
4) ustala się strefę izolacyjną od strony terenów zabudowy mieszkaniowej – ujawnioną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, w której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej oraz miejsc postojowych,
5) należy zapewnić w ramach działki liczbę miejsc postojowych w dostosowaniu do programu użytkowego obiektu usługowego przyjmując zasadę: 3 miejsca postojowe na każdych 10 użytkowników obiektu lub 10 miejsc na każde 100m2 powierzchni użytkowej,
6) należy zagospodarować tereny zieleni towarzyszącej: niskiej i krzewów ozdobnych z dopuszczeniem nasadzeń drzew,
7) ustala się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury o wysokich walorach estetycznych,

8) dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego,
9) do czasu podjęcia realizacji dopuszcza się dotychczasowy – rolniczy sposób użytkowania.

34 US - dla terenu oznaczonego tym symbolem ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji, obejmujące ekstensywne formy zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego z dużym udziałem powierzchni czynnych biologicznie, w tym: budynki, budowle i urządzenia towarzyszące a także dojazdy, miejsca postojowe oraz zieleń urządzoną, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej.

W granicach terenu:

1) dopuszcza się urządzenie:
   a) płyt do gier w tenisa ziemnego, badmintona, siatkówkę, koszykówkę, mini golf, itp.,
   b) pawilonów sportowych i rekreacyjnych o wysokich walorach estetycznych (wypożyczalni sprzętu, szatni, odnowy biologicznej, sanitariatów, kafejek, itp.),
   c) placów zabaw,
2) ustala się poniższe parametry dla projektowanej zabudowy:
   a) wskaźnik kształtowania zabudowy - max. do 20 % powierzchni terenu,
   b) udział powierzchni czynnej biologicznie - nie mniej niż 70 % powierzchni terenu,
   c) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja, (wysokość do 5,0 m),
   d) geometria dachu – dachy płaskie,
3) należy wyznaczyć miejsca postojowe dla użytkowników obiektów i urządzeń w ilości dostosowanej do rzeczywistego programu usługowego,
4) należy zagospodarować tereny zieleni towarzyszącej: niskiej, krzewów ozdobnych i pojedynczych drzew,
5) ustala się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury o wysokich walorach estetycznych
6) dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego,
7) do czasu podjęcia realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

37 MN - dla terenu oznaczonego tym symbolem ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujące: budynki mieszkalne jednorodzinne, usługi wbudowane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń ogrodową, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

W granicach terenu:

1) dla zabudowy istniejącej ustala się:
   a) utrzymanie funkcji mieszkaniowej i innej związanej z działalnością usługową pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach własności terenu.
   b) możliwość dokonywania remontów, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy a także wymiany zużytej technicznie zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem:
      b.1.) wysokości do 2 kondygnacji,
      b.2.) dotychczasowej linii zabudowy,
   c) adaptacje, remonty i modernizacje budynków gospodarczych i garażowych,
   d) możliwość lokalizacji budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych jednokondygnacyjnych, jako obiekty wolnostojące o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego pod warunkiem zachowania:
      d.1) nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu,
      d.2) obowiązujących warunków technicznych i bezpieczeństwa pożarowego.
   e) wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych oraz usługowych zaliczonych na podstawie przepisów szczegółowych do przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska.

38 MP, 39 MP - dla terenów oznaczonych tymi symbolami ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej pensjonatowej, obejmujące: budynki mieszkalne jednorodzinne i dwurodzinne, budynki gospodarcze, garaże, zieleń ogrodową, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

W granicach terenu:

1) dla zabudowy istniejącej ustala się:
   a) możliwość utrzymania zabudowy siedliskowej, bez możliwości rozbudowy i lokalizacji nowych budynków inwentarskich,
   b) zakres dopuszczalnych działań inwestycyjnych obejmujący: remonty, modernizację, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków, z zachowaniem:
      b.1.) wysokości do 2 kondygnacji,
      b.2.) dotychczasowej linii zabudowy,

c) możliwość lokalizacji budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego, jednokondygnacyjnego, jako obiekt wolnostojący o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
d) wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych oraz usługowych zaliczonych na podstawie przepisów szczegółowych do przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska.

2) dla zabudowy nowoprojektowanej ustala się:
a) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub dwurodzinnych – wolnostojących, z zachowaniem obligatoryjnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
b) obowiązuje zasada realizacji zabudowy jednolitej w zakresie bryły budynku, w tym usytuowania głównych kalenic równolegle do frontu działki i kąta pochylenia połaci dachowych, wysokości podpiwniczenia, oraz zharmonizowanego wykończenia zewnętrznego budynków,
c) wskaźnik kształtowania zabudowy: powierzchnia zabudowy - max. do 30 % powierzchni działki budowlanej,
d) udział powierzchni czynnej biologicznie: nie mniej niż 50 %, w ramach której należy przewidzieć lokalizację obiektów małej architektury,
e) liczba kondygnacji – 2, przy czym druga kondygnacja liczona jako poddasze użytkowe,
f) wysokość zabudowy liczona od powierzchni terenu do głównej kalenicy – max. do 9 m n.p.t.,
g) geometria dachu – wysoki dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 40o ÷ 50o, kryty materiałem ceramicznym,
h) wyklucza się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowych z innymi nie związanymi z obsługą pensjonariuszy,
i) możliwość lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych - jednokondygnacyjnych, jako obiekty wolnostojące o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego z usytuowaniem w tylnej części działki,
i.1.) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek, jako obiekty bliźniacze.
j) ogrodzenie w granicy działki: trwałe, ażurowe co najmniej 0,6 m powyżej powierzchni terenu (od strony dróg publicznych),
k) wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, oraz obiektów inwentarskich i tymczasowych garaży,
l) należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w obrębie każdej działki budowlanej,
m) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

51 RZ, 52 RZ – dla terenów oznaczonych tym symbolem ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny użytkowane rolniczo – z przewagą użytków zielonych.
W granicach terenu:
1) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, włącznie z obiektami służącymi produkcji rolnej,
2) należy zachować istniejącą zieleń śródpolną i łęgową,
3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej „doziemnej” i „napowietrznej” wraz z towarzyszącymi urządzeniami technicznymi warunkującymi funkcjonowanie sieci przesyłowych (stacji transformatorowych 15/0,4 kV, przepompowni itp.) z zachowaniem wymogów technicznych i środowiskowych określonych w obowiązujących przepisach szczególnych.

53 ZL – dla terenu oznaczonego tym symbolem ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów oraz obiektów i urządzeń gospodarki leśnej.
W granicach terenu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z gospodarką leśną,
2) gospodarkę leśną należy prowadzić według operatu urządzeniowego.

ROZDZIAŁ III
Zasady realizacji i funkcjonowania układu drogowego

§ 10

11 KDd, 12 KDd - dla terenów oznaczonych na rysunku planu tym symbolem ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych.
W granicach terenów:

1) ustala się szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających projektowanej ulicy: 10 m, w tym realizację:
    a) jednej jezdni o dwóch pasach ruchu (2x 2,5 ÷ 3,0 m),
    b) dwustronnych chodników o szer. 2,0 ÷ 2,5 m; dopuszcza się realizację chodnika jednostronnego,
2) ustala się możliwość lokalizacji urządzeń komunikacji zbiorowej (zatoki, przystanki autobusowe) i oświetlenia słupowego,
3) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także tablic informacyjnych i reklam - w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi (tablice informacyjne i reklamy typu bilboard o wysokich walorach estetycznych),
4) skrzyżowania z ulicami i drogami należy wykonać jako jednopoziomowe.

§ 11 Dla terenów ścieżki rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczenia: 2,0 ÷ 3,0 m,
    a) nawierzchnia utwardzona,
    b) dopuszcza się możliwość lokalizacji doziemnych sieci infrastruktury technicznej, oświetlenia słupowego, oraz elementów małej architektury o wysokich walorach estetycznych.

§ 12 Do czasu realizacji projektowanych odcinków dróg lub poszerzenia istniejących dróg i ulic do parametrów określonych niniejszym planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, z wykluczeniem możliwości lokalizowania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu oraz elementów nietrwałych mogących niekorzystnie wpływać na estetykę otoczenia.

ROZDZIAŁ IV

Zasady realizacji uzbrojenia technicznego w terenach oznaczonych na rysunku planu (zał. nr 1)

§ 13 Dla terenów w granicach planu ustala się następujące zasady realizacji uzbrojenia technicznego:
1) w zakresie sieci wodociągowej:
    a) zaopatrzenie budynków i obiektów w wodę z komunalnej sieci wodociągowej wsi Krasiejów,
    b) sieci wodociągowe należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych,
    c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza pasem drogowym w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków,
    d) rozprowadzenie po terenie projektowanych przedsięwzięć inwestycyjnych poprzez przewody o przekrojach zabezpieczających planowane potrzeby, w tym także potrzeby przeciwpożarowe,
    e) wodociągi należy budować jako rurociągi doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym,
    f) przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do wodociągu w ciągu całego roku,
    g) budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.
2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
    a) na obszarze w granicach niniejszego planu, dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób odprowadzania ścieków,
    b) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się tymczasowo, odprowadzanie i gromadzenie ścieków sanitarnych do atestowanych bezodpływowych zbiorników wybieralnych,
    c) projektuje się wykonanie kanalizacji sanitarnej grawitacyjno–tłocznej z wyprowadzeniem na gminną oczyszczalnię ścieków,
    d) sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
    e) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza pasem drogowym w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków,

f) w ciągach projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość realizacji przepompowni,
g) ścieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków wymagają podczyszczenia w miejscu ich powstania,
h) budowa sieci wymaga:
h.1) realizacji rurociągów doziemnych w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym,
h.2) przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do rurociągów w ciągu całego roku,
h.3) budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.

3) w zakresie kanalizacji deszczowej:
a) tereny projektowanego zainwestowania na obszarze objętym niniejszym planem należy odwadniać poprzez wykonanie sieci kanalizacji deszczowej, zaopatrzonej w studzienki kanalizacyjne oraz kratki ściekowe,
b) wody opadowe należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kanałów zaopatrzonych w urządzenia podczyszczające (odstojniki, piaskowniki i separatory),
c) do sieci kanalizacji deszczowej należy przyłączyć rury spustowe z dachów budynków i innych obiektów,
d) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się po uzgodnieniu warunków sanitarnych, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
e) odcinki kanalizacji deszczowej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.

4) zakresie zasilania energetycznego:
a) istniejące i projektowane obiekty należy zasilać w energię elektryczną z: istniejącej słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV typu STSpw 20/250 ,,Staniszcze Granica” (własność Zakładu Energetycznego Opole S.A., rejon energetyczny Strzelce Op.), po wymienieniu transformatora o dotychczasowej zainstalowanej mocy 75 MVA na jednostkę o większej mocy; w związku z projektowaną przebudową linii średniego napięcia, o której mowa w pkt. b, dopuszcza się docelowo zmianę usytuowania stacji, projektowanej murowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV typu kablowego (np. MSTw 20/630 / o mocy 630 kVA), zlokalizowaną w terenie 44 TE (gmina Ozimek);
b) w zakresie sieci średnich napięć planuje się przebudowę linii napowietrznej średniego napięcia relacji Krasiejów – Staniszcze Małe, polegającą na likwidacji istniejącego odcinka linii o długości ok. 0,24 km i budowie nowego odcinka tejże linii przy zastosowaniu linii kablowej – doziemnej w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym Opole S.A.),
c) projektowaną sieć niskiego napięcia należy wykonywać jako kablową doziemną w liniach rozgraniczających dróg i ulic, a w uzasadnionych przypadkach jako napowietrzną,
d) dla istniejących linii niskiego napięcia ustala się możliwość ich likwidacji i zastąpienia liniami kablowymi – doziemnymi,
e) dopuszcza się możliwość realizacji odcinków linii prowadzonych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – nie kolidujących z innymi obiektami i urządzeniami,
f) budowę i montaż linii średniego i niskiego napięcia należy prowadzić zgodnie z normami branżowymi w sposób zapewniający dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii w ciągu całego roku,
g) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi SN i nn, linie te mogą być przebudowane przez Zakład Energetyczny z chwilą przystąpienia przez inwestora do realizacji swojego zadania w oparciu o spisaną umowę przyłączeniową.

5) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
a) linie telefoniczne należy budować jako kablowe doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi wymagającymi dodatkowych zabezpieczeń,
b) dopuszcza się możliwość ustawienia wyniesionych modułów centrali telefonicznej w postaci wolnostojących szaf sieci dostępowej,
c) przebieg linii powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii i modułów w ciągu całego roku,
d) budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z normami branżowymi,

e) nie dopuszcza się lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej.

6) w zakresie ciepłownictwa:

a) zaopatrzenie w ciepło z instalacji indywidualnych z wykorzystaniem niskoemisyjnych źródeł energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) z zachowaniem obowiązujących przepisów i norm branżowych.

7) gospodarka odpadami:

a) odprowadzanie odpadów komunalnych i ich czasowe gromadzenia do pojemników lub kontenerów usytuowanych w odpowiednich miejscach – zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zachowaniem zasad estetyki otoczenia,

b) wywóz nieczystości w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na gminne składowisko odpadów komunalnych,

c) ustala się zakaz składowania odpadów na terenach objętych planem.

§ 14

1) Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych uzbrojenia inżynieryjnego terenów.

2) Planowane inwestycje w zakresie uzbrojenia terenu w obszarze objętym granicami planu należy poprzedzić specjalistycznymi opracowaniami projektowymi, dla których ustalenia niniejszego planu stanowią podstawowe warunki wyjściowe.

ROZDZIAŁ V

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15 Na terenach objętych niniejszym planem obowiązują następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

1) w granicach opracowanego planu obowiązują dopuszczalne wartości stężeń zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych,

2) w granicach opracowanego planu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z aktualnych przepisów, odpowiadające określonemu w ustaleniach szczegółowych planu, podstawowemu przeznaczeniu terenu, tj.:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MP, U i US obowiązują dopuszczalne poziomy natężenia hałasu w środowisku, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów, w wysokości:

a.1) dla hałasu pochodzącego od dróg lub linii kolejowych:

Leq w dzień od godz. 600 – 2200 - 55 dB)A/

Leq w nocy od godz. 2200 – 600 - 45 dB/A/

a.2/ dla hałasu od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu

Leq w dzień od godz. 600 – 2200 - 45 dB/A/

Leq w nocy od godz. 2200 – 600 - 40 dB/A/

3) na wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych planu obszarach o funkcjach mieszkalnych, usług komercyjnych i publicznych (MN; MP; U; US) nie dopuszcza się do lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane; na terenach tych dopuszcza się lokalizację usług o charakterze nieuciążliwym, tj. takich, które nie powodują występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otaczającego środowiska np. usługi handlu, gastronomii, łączności, usługi bytowe, usługi kultury itp.,

4) zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk,

5) tereny objęte ustaleniami niniejszego planu położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”,

6) ścieki sanitarne należy odprowadzać do projektowanej kanalizacji sanitarnej z wyprowadzeniem na gminą oczyszczalnię ścieków; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań tymczasowych tj. odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników wybieralnych - skąd należy je wywozić na oczyszczalnię w Antoniowie lub Staniszczach Małych,

7) rolnicze zagospodarowanie odchodów zwierzęcych, w terenach oznaczonych symbolem RP i RZ, może odbywać się wyłącznie na zasadach określonych ustawą z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz.U. z 2000 r. Nr 89, poz. 991 z późn. zm.),

8) wody opadowe z posesji mieszkalnych i terenów usług (czyste) odprowadzane będą do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej,

9) gospodarkę cieplną dla celów socjalno - bytowych należy prowadzić na bazie lokalnych instalacji grzewczych pracujących na paliwach niskoemisyjnych (ciekłe i gazowe) lub wykorzystaniem energii elektrycznej,
10) przy prowadzeniu robót ziemnych lub w czasie przebudowy istniejących obiektów budowlanych należy powstrzymywać się przed przekształceniami istniejącej rzeźby terenu i niszczeniem istniejącej szaty roślinnej w stopniu przekraczającym niezbędny zakres działań, służący uzyskaniu zakładanego celu; w przypadku działań mogących naruszyć równowagę przyrodniczą, sporządzić należy ekspertyzę ekologiczną spełniającą wymogi § 11.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987r. o ochronie powierzchni ziemi (Dz.U. nr 4, poz. 23),
11) tereny w granicach planu położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko – Turawskich, dla którego obowiązują zasady i ograniczenia użytkowania określone w Rozporządzeniu Wojewody Opolskiego nr P/14/2000 z dnia 26 maja 2000r. (Dz.Urz. Woj.Op. nr 33, poz. 173) w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w wojewódzkim opolskim,
12) do bezwzględnego zachowania i objęcia ochroną prawną jako pomniki przyrody kwalifikują się 3 drzewa:
a) dąb szypułkowy Quercus robur rosnący w południowej części terenu, na skraju lasu,
b) dąb szypułkowy Quercus robur rosnący w południowej części terenu, na skraju lasu,
c) sosna zwyczajna Pinus sylvestris rosnąca w południowej części terenu, na skraju lasu,
13) wszelkie działania obejmujące roboty budowlane w bezpośrednim sąsiedztwie drzew, o których mowa wyżej należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem przyrody,
14) w celu zachowania walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru objętego planem, ustala się zakaz likwidacji najcenniejszych przyrodniczo zadrzewień w rejonie południowym oraz zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, w tym także służącej gospodarce rolnej, w strefie ekotonowej - na terenie łąk i muraw wilgotnych, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 51 RZ, 52 RZ,

§ 16 Na terenach objętych niniejszym planem ustala się strefy izolacyjne, w celu ograniczenia skutków oddziaływania obiektów i urządzeń na otoczenie, oraz zapobieganiu ewentualnym konfliktom:
1) strefa izolacyjna od terenów kolejowych, w odległości 50 m od skrajnego toru, w której wyklucza się możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

ROZDZIAŁ VI
Warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury

§ 17 W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia właściwego konserwatora zabytków, Burmistrza lub Zarząd Powiatu bądź też muzeum lub placówkę archeologiczną o znalezisku.

ROZDZIAŁ VII
Sposoby zagospodarowania terenu górniczego

§ 18 1. Do czasu wygaśnięcia koncesji nr 4/2000 z dnia 12 maja 2000r. uprawniającej „Górażdże Cement” S.A. w Choruli do wydobywania iłów kajprowych ze złoża „Krasiejów”, dla działań podejmowanych w terenach objętych ustaleniami niniejszego planu, mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. – prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27, poz. 96 z późn. zm.).
2. Do czasu wygaśnięcia koncesji, o której mowa wyżej, wszelka działalność w granicach terenu górniczego, wymaga uzgodnienia z właściwym okręgowym urzędem górniczym.
3. Docelowe przeznaczenie, sposób i warunki zagospodarowania terenów w granicach obejmujących dotychczasowy teren górniczy „Krasiejów”, określają ustalenia § 9 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ VIII
Warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19 1. Plan określa granice terenu, dla którego wymagane jest przeprowadzenie scaleń nieruchomości i ich ponownych podziałów; granice terenu określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Warunkiem przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości jest podjęcie przez Radę Miejską uchwały w przedmiotowej sprawie.
3. Wtórne granice podziałów geodezyjnych w terenie, o którym mowa w ust. 1, określono na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
4. Dopuszcza się możliwość korygowania granic wtórnych podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej wynoszącej 20 m.

ROZDZIAŁ VIII
Przepisy końcowe

§ 20 W sprawach nie uregulowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 21 Stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej (MN, MP) i usługowej (U, US) - trzydzieści procent (30 %),
2) dla terenów dróg i ulic (KDd,) – zero procent (0 %),
3) dla terenów zieleni izolacyjnej (ZI) – zero procent (0%),

§ 22 Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc obowiązującą uchwała nr XVII/106/2000 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 18 maja 2000 r. (Dz.Urz. Woj. Op. Nr 39 poz. 206) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Krasiejów”,

§ 23 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kolonowskiego.

§ 24 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miasta.