UCHWAŁA nr XXXVI/181/06
RADY MIEJSKIEJ w KOLONOWSKIEM
z dnia 20 lutego 2006r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2 dla części miasta Kolonowskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z 2002r. nr 23, poz. 220, nr 62. poz. 558, nr 113, poz. 984, nr 153, poz. 1271, nr 214, poz. 1806, z 2003r. nr 80, poz. 717, nr 162, poz. 1568, z 2004r. nr 102, poz. 1055 i nr 116, poz. 1203) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z 2004r. nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492, z 2005r. nr 113, poz. 954 i nr 130, poz. 1087) oraz w związku z Uchwałą Nr XXII/112/04 z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nr 2 dla części miasta Kolonowskie - Rada Miejska w Kolonowskiem uchwala, co następuje:

§ 1 Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2 dla części miasta Kolonowskie uchwalonego uchwałą nr VII/29/ 99 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 9 marca 1999 r. (ogłoszoną w Dz.U. Woj. Op. Nr 18 poz 61 z 1999 r.) wraz ze zmianą wprowadzoną do tego planu uchwałą nr XIII/137/ Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 14 grudnia 2000 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. Nr 1 poz. 1 z 2001 r.) zwaną dalej planem.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2 1. Obszar objęty zmianą planu, o której mowa w § 1 zgodny jest ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolonowskie.

2. Granice planu, przedstawione na rysunku planu, stanowią: od północy teren rzeki Bziniczki, od wschodu działki nr 1216, 1302/1 i 1302/2, od południa ulica Pluderska i działki nr 1329/3, 1329/1, 1329/4 ulica Opolska do działek nr 948 i 947, tereny PKP, od strony zachodniej ulice Kościuszki i Opolska.

§ 3 Przedmiotem ustaleń planu są:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, i wskaźniki intensywności zabudowy;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4.
13) ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów.

§ 4 Zmiana planu składa się z :

a) ustaleń zawartych w niniejszej uchwale,
b) ustaleń graficznych stanowiących załącznik nr 1 do uchwały, przedstawionych na rysunku zmiany planu sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000,
c) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych przez osoby prawne i fizyczne do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały
d) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 5 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikiem graficznym;
2) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z ważnych decyzji administracyjnych;

3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi , oznaczony symbolem, określającym funkcję oraz obowiązujące ustalenia;
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie;
5) **uzupełniającym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć formę przeznaczenia, która wzbogaca albo uzupełnia przeznaczenie podstawowe na poszczególnych działkach, w sposób nie przekraczający 30 % podstawowego przeznaczenia;
6) **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć dopuszczalny planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego;
7) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty techniczne, jak budynki gospodarcze, urządzenia instalacyjne i przyłącza, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki, wiaty, ogrodzenia;
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli nadziemnych, nie będących sieciami uzbrojenia terenu;
9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę na powierzchni działki, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych kwietnikami na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację;
10) **zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty mające charakter ogólnospołeczny , realizowanych w ramach zadań własnych gminy, zadań zleconych oraz wprowadzanych do realizacji w drodze negocjacji przez administrację rządową;
11) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty: usługowo-handlowe, gastronomiczne bez możliwości wydania zezwolenia na sprzedaż i spożywanie alkoholu, rzemiosła, instytucji finansowych, jednostek gospodarczych o charakterze usługowym , łączności oraz innych o charakterze usługowym, z wyłączeniem tych powodujących negatywne oddziaływanie na środowisko, oraz sprzedaży paliw dla pojazdów mechanicznych;
12) **usługi obsługi ludności** – należy przez to rozumieć małe lokale usługowe np.; fotograf, poligrafia, gabinet kosmetyczny, fryzjerski, biuro turystyczne, kluby fitness, siedziby związków zawodowych, stowarzyszeń itp.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z: przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami prawa budowlanego.
3. W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 6 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach
3) zagospodarowania,
4) oznaczenie literowe i graficzne przeznaczenia terenów,
5) linie określające ograniczenia w sposobie użytkowania terenów.

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

Rozdział 2
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 7 Ustala się ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
1) kształtowanie terenów układu dróg w sposób określony na rysunku planu,
2) kształtowanie formy zabudowy i usytuowanie obiektów budowlanych w sposób nawiązujący do otoczenia,
3) nie należy lokalizować obiektów o poziomie parteru wyniesionym ponad 1,30 metrów ponad rzędną poziomu terenu drogi,
4) kształtowanie zespołów zieleni na terenach określonych na rysunku planu, na terenach zabudowy usługowej i w sąsiedztwie obiektów i urządzeń infrastruktury,

§ 8 Ustala się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
1) w przypadku stwierdzenia w trakcie prac ziemnych istnienia przedmiotów oraz obiektów nieruchomych i nawarstwień o cechach stanowisk archeologicznych należy powiadomić Burmistrza Kolonowskiego i Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a przedmiot oraz miejsce odkrycia zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków,
2) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia wskazujące na stanowisko archeologiczne podlegają ochronie prawnej.

§ 9 Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązujące na obszarze objętym planem:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływania na środowisko za wyjątkiem budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej,

2) niedozwolona jest lokalizacja usług wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki, wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby lub ciężkiego transportu dostawczego,

3) niedozwolona jest lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej,

4) działalność usługowa nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,

5) na granicy działek terenów zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych obowiązują wartości ustanowione prawem powszechnym,

6) przestrzegać należy ustaleń § 14 ust 1 pkt. 6 , ust. 3 i ust. 4 ze względu na położenie terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Poziemnych (GZWP) nr 333 „Zbiornik Opole-Zawadzkie" gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych Obszaru Najwyższej Ochrony,

7) wycinkę istniejącego drzewostanu ograniczyć do minimum,

8) ewentualne usunięcie drzew i/lub krzewów z terenu działek może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego w trybie i na zasadach określonych przepisach o ochronie przyrody,

9) prace ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów na terenach zieleni lub zakrzewionych powinny być wykorzystywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom,

10) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Wojewodę Opolskiego, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Kolonowskiego.

§ 10 Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ;

1) niedozwolone jest umieszczanie na terenach publicznych i na obiektach znajdujących się na tych terenach reklam nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu,

2) przy umieszczaniu obiektów małej architektury niedozwolone jest pogorszenie warunków korzystania z drogi dla ruchu kołowego i pieszego,

3) niedozwolone umieszczanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

§ 11 Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo okresowo podwyższonego poziomu wód gruntowych;

1) na terenach tych ustala się zakaz wznoszenia nowych budynków. Obowiązują przepisy prawa wodnego.

2) ustala się obowiązek stosowania w projektach budowlanych inwestycji rozwiązań technicznych mających na celu zabezpieczenie przed powstawaniem szkód w obiektach na skutek podwyższonego poziomu wód gruntowych w przypadkach wylania rzeki Bziniczki i kanału hutniczego .

§ 12 Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) realizacja budowy przedsięwzięcia położonego na terenie budowlanym określonym w ustaleniach szczegółowych jako wymagającego scalenia i podziału nieruchomości może nastąpić po dokonaniu podziału na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami,

2) na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji drugiej linii zabudowy podział nieruchomości dozwolony w przypadku zapewnienia dostępu do drogi publicznej, a minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 5 m, umożliwiając doprowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej.

3) na pozostałych terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, poza przypadkami mającymi na celu wyrównanie granic lub powiększenie działek sąsiednich, nie dozwolony jest podział nieruchomości,

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

§ 13 Ustala się szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w przypadku budynku zlokalizowanego w linii zabudowy, elementami takimi jak okapy, gzymsy, schody, wejścia do budynków można wyjść poza linie zabudowy,
2) minimalny poziom podłogi parteru co najmniej 0,50m nad poziomem jezdni drogi dojazdowej,
3) możliwość stosowania podpiwniczenia budynków, o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
4) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejący drzewostan , w szczególności dotyczy zwartych zespołów drzew,

§ 14 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

1) liniowe elementy infrastruktury technicznej lokalizować należy w liniach rozgraniczających dróg albo w zieleni, za zgodą właściciela terenu i zgodnie z przepisami szczególnymi,
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inne funkcje o ile jest to uzasadnione względami technicznymi,
3) w przypadkach kolizji nowego zagospodarowania z istniejącym uzbrojeniem terenu, należy dokonać jego przebudowy w sposób określony w planie miejscowym,
4) wszystkie nowe inwestycje i zmiany w zakresie infrastruktury wymagają uzyskania warunków technicznych określonych przez właściwych administratorów sieci i urządzeń,
5) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
6) na terenach przeznaczonych pod drogi dozwolona jest lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni,
7) na skrzyżowaniach ulic stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczającychnie mniejsze niż 5,0m × 5,0m,
9) na terenach dróg budowa oświetlenia ulic, wygląd lamp oświetleniowych dostosowany do krajobrazu i otoczenia.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę;
1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
2) zasady prowadzenia sieci określa rysunek planu.

3. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ;
1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych z terenów zabudowy istniejącej i planowanej do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.
2) w przypadku odprowadzenia ścieków o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń należy instalować niezbędne urządzenia podczyszczające ścieki, przed wprowadzeniem do systemu sieci komunalnej,
3) do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie nieczystości ciekłych do zbiornika bezodpływowego o pojemności do 10 m3

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ;
1) odprowadzenie ścieków opadowych do systemu kanalizacji deszczowej połączonej z miejskim systemem kanalizacji deszczowej,
2) ścieki opadowe z dachów budynków, powierzchni utwardzonych na terenie działek, terenów dróg należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej. Do czasu realizacji lokalnej kanalizacji deszczowej odprowadzenie ścieków opadowych na własny teren nieutwardzony,
3) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód na grunty sąsiednie - art. 29 ust.1 pkt. 1,2 ustawy prawo wodne.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ;
1) zasilanie elektroenergetyczne istniejącymi sieciami napowietrznymi niskiego napięcia wraz z linią napowietrzną 15 kV wchodzącą w skład programowanego pierścienia 15 kV Kolonowskie,
2) zaleca się kablowanie istniejących i projektowanych odcinków sieci, w uzgodnieniu z zarządcą sieci i urządzeń,
3) możliwość realizacji budowy stacji transformatorowych na terenie oznaczonym symbolem EE .

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz;
1) zaopatrzenie w gaz ziemny, z gazociągu niskiego ciśnienia, po rozbudowie infrastruktury gazowej,
2) nowe odcinki sieci rozdzielczej prowadzić należy w liniach rozgraniczających dróg, o przekrojach zabezpieczających potrzeby grzewcze na terenie osiedla,
3) w przypadku braku możliwości lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację na innych działkach.
4) wykonanie uzbrojenia terenu na warunkach umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem,
5) dozwolone indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło; z indywidualnych źródeł ciepła.
8. W zakresie sieci teletechnicznych; sieci teletechniczne – łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej prowadzić należy pod ziemią.
9. W zakresie gospodarowania odpadami;
1) określa się obowiązek usuwania odpadów komunalnych w ramach gminnego systemu usuwania nieczystości,
2) usuwanie nieczystości stałych - wywóz na gminne wysypisko śmieci na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.

§ 15 Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
1) tereny przeznaczone pod zabudowę inną od tej ustalonej w planie miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy lub tymczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu,
2) tymczasowy sposób użytkowania terenu nie może przekraczać 4 lat, licząc od dnia rozpoczęcia czasowego użytkowania terenu i obiektu budowlanego przeznaczonego do czasowego użytkowania o ile na terenie występuje,
3) w okresie użytkowania przejściowego należy udostępnić części gruntów określonych w planie dla realizacji dojazdów i uzbrojenia terenu

§ 16 Zgodnie z art.36 ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości - następującej wysokości :
1) tereny projektowanej zabudowy MN/U , - 25 %.
2) tereny projektowanej zabudowy MN - 25 %
3) tereny usług komercyjnych U, U/M - 25 %
4) tereny projektowanej komunikacji - 0 %
5) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - 0 %
6) tereny zainwestowane w dniu uchwalenia planu - 0 %

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

§ 17 Obszar objęty planem dzieli się na jednostki terenowe wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla których w uchwale wprowadza się odpowiednio symbole i określa się przeznaczenie :
1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji drugiej linii zabudowy
2 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez możliwości realizacji drugiej linii zabudowy
3 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projektowanej
4 MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami,
5 RM - tereny zabudowy zagrodowej i ogrodniczej,
6 MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
7 U - teren usług komercyjnych
8 U/MN - teren zabudowy usług rzemieślniczych z funkcją mieszkalną
9 ZP - teren zieleni urządzonej
10 R - teren użytków rolnych / pól, łąk i pastwisk /
11 ZL - teren lasów
12 WS - teren rzeki Bziniczki i kanału hutniczego
13 KDG - teren drogi wojewódzkiej nr 463 Ozimek – Zawadzkie,
13 KDL - tereny drogi lokalnej - droga powiatowa nr 2134 O
14 KDD - tereny dróg gminnych (ulice osiedlowe, dojazdowe)
15 EE - teren urządzeń elektroenergetycznych

§ 18 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN są następujące:
1) Zasady zagospodarowania terenów: Przeznaczenie podstawowe: istniejące oraz projektowane tereny zabudowy jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające; budynkami garażowe i gospodarcze niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń rekreacyjna przydomowa , w tym ogrody. Dozwolona jest;
a) realizacja budynków mieszkalnych z wbudowanymi lub towarzyszącymi lokalami usługowymi w wielkości do 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego z wyjątkiem przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko,
b) modernizacja, nadbudowa rozbudowa istniejących budynków oraz uzupełnienie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,

c) lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tzw. drugiej linii zabudowy oraz stosowanie innych podziałów terenów na działki niż określa rysunek planu,

2) Zasady zabudowy działek:

a) budynki mieszkalne wolnostojące dozwolone bliźniacze,

b) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu albo nie mniej niż 6 m od terenu drogi ustalonego w planie,

c) odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych określa rysunek planu,

d) dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych wynosi do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,

e) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,

f) dachy o symetrycznym układzie połaci (dozwolone wielospadowe) ,

g) wysokość budynków gospodarczych i garażowych 1 kondygnacja nadziemna nie wliczając poddasza, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,

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

i) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 30 % powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,

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

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

1) Zasady zagospodarowania terenów: Przeznaczenie podstawowe: projektowane tereny zabudowy jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające; budynki garażowe i gospodarcze, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń rekreacyjna przydomowa, ogrody. Dozwolona jest realizacja budynków mieszkalnych z wbudowanymi lub towarzyszącymi lokalami usługowymi w wielkości do 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego z wyjątkiem przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko. Realizacja zabudowy na wyznaczonych planem działkach budowlanych, nie przylegających do istniejącej drogi publicznej, wymaga uprzedniego scalenia i podziału nieruchomości na działki budowlane wraz z wydzieleniem gruntu pod drogi publiczne. Niedozwolone jest stosowanie innych podziałów terenów na działki niż określa rysunek planu.

2) Scalenie i podział nieruchomości na zasadach przedstawiony w ustaleniach szczegółowych, dokonać w trybie określonym w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

3) Zasady zabudowy działek:

a) zasady podziału terenu oraz powierzchnie działek budowlanych przedstawia rysunek planu,

b) budynki mieszkalne wolnostojące lub bliźniacze,

c) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,

d) dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych wynosi do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,

e) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku prostopadły do drogi,

f) dachy spadziste pod kątem 35-40° o symetrycznym układzie połaci (dozwolone wielospadowe) ,

g) wysokość budynków gospodarczych i garażowych 1 kondygnacja nadziemna nie wliczając poddasza, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,

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

i) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 30 % powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,

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

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 4MN/U są następujące:
   1) Zasady zagospodarowania terenów: Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa z usługami komercyjnymi, zabudowa uzupełniająca; budynki gospodarcze, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, komunikacja wewnętrzna. Możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy budynków sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Na terenie niezabudowanym możliwość realizacji budowy budynku mieszkalnego i usługowego w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy kształtowania zabudowy określone niniejszym planem. Program realizowanych usług nie może przekraczać 100% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
   2) Zasady zabudowy działki:
      a) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu drogi wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego,
      c) dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych wynosi do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,
      d) układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
      e) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej.
      f) dachy o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe), zalecane krycie dachówką,
      g) wysokość budynków gospodarczych i garażowych 1 kondygnacja nadziemna nie wliczając poddasza, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,
      h) możliwość lokalizowania budynku bezpośrednio przy granicy działki sąsiada,
      i) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 50 % powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
      j) dla potrzeb lokalizowanych usług ustala się konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w granicach działki przyjmując wskaźnik 1 miejsce na 50 m2,
      k) ogrodzenie działki od strony drogi nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 5RM są następujące:
   1) Zasady zagospodarowania terenów: Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa zabudowana budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi i inwentarskimi w rodzinnych gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych. Dozwolona modernizacja i rozbudowa istniejących oraz budowa nowych budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Dopuszczalna wielkość obiektów produkcji zwierzęcej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ochrony środowiska. Dozwolone jest przeznaczenie części terenu działki pod lokalizowanie usług nie zakłócających występującej funkcji mieszkaniowej.
   2) Zasady przekształcenia zabudowy:
      a) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu drogi wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego,
      b) dopuszczalna wysokość budynku mieszkalnego wynosi do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,
      c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na sąsiednich działkach zagrodowych,
      d) dachy o symetrycznym układzie połaci (dozwolone wielospadowe), zalecane krycie dachówką,
      e) dozwolone sytuowanie budynków niemieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich, wysokość budynków 1 kondygnacja nadziemna nie wliczając poddasza, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,
      f) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,

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

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 6MW są następujące:
   1) Zasady zagospodarowania terenów: Przeznaczenie podstawowe: tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego, przeznaczenie uzupełniające; budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe – związane z funkcją mieszkaniową terenu, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń przydomowa rekreacyjna. Dozwolona lokalizacja usług obsługi ludności w lokalach wbudowanych oraz małych obiektów usług handlu w tym kiosków.
   2) Zasady przekształceń zabudowy ;
      a) zakaz podnoszenia wysokości zabudowy,
      b) w przypadku przebudowy architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,
      c) ustala się zasadę lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu działki,
      d) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 50 % powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna.
      e) uwzględnić istniejący drzewostan , w szczególności dotyczy zwartych zespołów drzew .
6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 7U są następujące:
   1) Zasady zagospodarowania terenów: przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa usług komercyjnych z niezbędnymi obiektami i urządzeniami. Realizacja budowy budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy kształtowania zabudowy określone niniejszym planem.
   2) Zasady zabudowy działki:
      a) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu drogi określa rysunek planu,
      b) dopuszczalna wysokość budynków wynosi do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,
      c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia,
      d) dachy dowolne,
      e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych lekkiej konstrukcji o charakterze ekspozycyjnym oraz elementów reklamowych,
      f) dla potrzeb lokalizowanych usług , w granicach terenu przedsięwzięcia, ustala się konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów i rowerów przyjmując wskaźnik 1 miejsce na 40 m2.powierzchni użytkowej.
7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 8U/MN są następujące:
   1) Zasady zagospodarowania terenów: Przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa usług rzemieślniczych oraz usług obsługi ludności a przeznaczenie uzupełniające (nie powinno przekroczyć 30% działki); funkcja mieszkaniowa, budynki garażowe i gospodarcze niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń ozdobna.
   2) Zasady zabudowy działki:
      a) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 6 metrów od terenu drogi publicznej,
      b) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do trzech kondygnacji naziemnych,
      c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia,
      d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
      e) dla potrzeb lokalizowanych usług ustala się konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w granicach działki, przyjmując wskaźnik jak w ust 6 pkt 2 lit. f.
8. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 9 ZP są następujące:
   a) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej; park, zieleńce,
   b) przeznaczenie uzupełniające; drogi wewnętrzne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, mała architektura.

9. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 10 R są następujące: Teren użytków rolnych - pól, łąk i pastwisk . Przeznaczenie tych gruntów pod zabudowę wchodzącą w skład gospodarstw rolnych i służących do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny albo na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 11ZL są następujące: Teren stanowi grunty leśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne może być dokonane tylko w trybie sporządzenia planu, określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 12WS Teren rzeki Bziniczki i kanału hutniczego . Obowiązują przepisy prawa wodnego.
12. Warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 13KDG
a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, ulicy klasy głównej
b) przeznaczenie uzupełniające – ciąg pieszo rowerowy, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona
c) parametry drogi:
- szerokość w liniach rozgraniczenia 20,0 m
- szerokość jezdni 7,0 m
- szerokość chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 13KDL
a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, ulicy klasy lokalnej
b) przeznaczenie uzupełniające – ciąg pieszy, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona
c) parametry drogi:
- szerokość w liniach rozgraniczenia 12,0 m
- szerokość jezdni 6,0 m
- szerokość chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. Warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 14 KDD.
a) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, ulicy klasy dojazdowej
b) przeznaczenie uzupełniające – ciąg pieszy, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona
c) parametry drogi:
- szerokość w liniach rozgraniczenia 8 -10m
- szerokość jezdni 5 -6 m
- szerokość chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi
- w przypadku koniecznym wymagane wykonanie placu do zawracania o promieniu ok. 9m
15. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 15EE.
Przeznaczenie podstawowe – projektowana stacja transformatorowa, uzupełniające – zieleń urządzona. Obiekt winien być dostosowany bryłą i skalą do otoczenia. Nie powinien stanowić dominanty przestrzennej.
§ 19 Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej