UCHWAŁA Nr VIII/46/07
Rady Miejskiej w Kolonowskiem
z dnia 29 czerwca 2007 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr MG1 dla części Miasta i Gminy Kolonowskie w zakresie obejmującym: działkę Nr 710 położoną przy ulicy Dworcowej w Staniszczach Małych oraz działki Nr 465 i 466 położone przy ulicy Ks. Czerwionki w Kolonowskiem

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635) oraz w związku z uchwałą Nr XLI/219/06 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 22 września 2006 r. i uchwałą Nr XLII/225/06 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 27 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr MG1 dla części miasta i gminy Kolonowskie, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolonowskie" uchwalonym uchwałą Nr XVII/88/95 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 18 grudnia 1995 r. - Rada Miejska w Kolonowskiem uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE ZMIANY PLANU

Rozdział 1
Ustalenia wprowadzające

§1 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr MG1 dla części miasta i gminy Kolonowskie uchwalonego przez Radę Miejską w Kolonowskiem uchwałą Nr III/18/98 z dnia 30 grudnia 1998 r. (Dz. U. W.O. z 1999 r. nr 12, poz.32), w zakresie przedstawionym w tekście uchwały i w rysunku na mapie w skali 1: 1000, zwaną dalej zmianą planu.

2. Obszary zmiany planu obejmują:
   1) działkę Nr 710 położoną przy ulicy Dworcowej w Staniszczach Małych,
   2) działki Nr 465 i 466 położone przy ulicy Ks. Czerwionki w Kolonowskiem.

3. Przedmiotem zmiany planu są:
   1) zmiana przeznaczenia oraz sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu usług oświaty, oznaczonego dotychczas w planie miejscowym symbolem UO – na teren zabudowy usługowo - rzemieślniczej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem – U, (MN) wraz obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi w celu wykorzystania zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem istniejącego budynku i terenu oraz wydzielenie terenu pod włączenie planowanej ulicy klasy dojazdowej – KD do ul. Dworcowej, na działce Nr 710 położonej przy ulicy Dworcowej w Staniszczach Małych,
   2) zmiana przeznaczenia oraz sposobu zabudowy i zagospodarowania części terenu upraw polowych wraz z istniejącym budynkiem mieszkalnym, oznaczonego w planie miejscowym symbolem RP – na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem – MN oraz pozostawienie pozostałej części terenu w dotychczasowym przeznaczeniu jako terenu upraw rolnych, oznaczonego symbolem – R, w granicach działek Nr 465 i 466 położonych przy ulicy Ks. Czerwionki w Kolonowskiem.

4. Dla terenów objętych zmianą planu, o których mowa w ust. 3 ustala się zasady zagospodarowania przestrzennego określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

5. Granice obszaru objętego zmianą planu zostały określone na rysunkach w skali 1: 1000, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały, zwanych rysunkami zmiany planu miejscowego.

§ 2 1. Integralnymi częściami zmiany planu są:
   1) część tekstowa zmiany planu stanowiącą treść niniejszej uchwały,

2) część graficzna, sporządzona z wykorzystaniem urzędowych kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 jako rysunki planu miejscowego, stanowiące w granicach opracowania załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do uchwały,
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały,

2. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są:
1) ustalenia uchwały zmiany planu wraz załącznikami,
2) ustalenia rysunków zmiany planu wniesione na mapę oraz wyszczególnione i opisane w wykazie oznaczeń na rysunkach – załącznikach Nr1 i Nr 2, obejmujące:
a) granice obszarów objętych zmianą planu,
b) symbole literowe przeznaczenia terenu,
c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
oraz na rysunku - załącznik Nr2:
e) granica obszaru objętego stanowiskiem archeologicznym Nr1,
f) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego Q 1% (wzdłuż południowej granicy działek Nr 465 i 466),
g) granica rolno-leśna (wzdłuż południowej granicy działek Nr 465 i 466),
h) orientacyjna granica korytarza ekologicznego.

3. Elementy zagospodarowania i oznaczenia rysunku niewymienione w ust. 2, mają charakter informacyjny.

§ 3. Użytkowanie terenów dotychczasowego przeznaczenia oraz dotychczasowe wykorzystanie zabudowy i infrastruktury technicznej, w zakresie różnym od ustaleń ujętych w niniejszej uchwale regulują obowiązujące przepisy odrębne.

§ 4. 1. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:
1) **przepisy odrębne** – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, Normy Branżowe, przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
2) z**abudowa usługowo-rzemieślnicza z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej** - wolnostojący budynek usługowy z przeznaczeniem dla usług komercyjnych z zakresu handlu i rzemiosła lub usług bytowych usytuowany na wydzielonej działce wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, w tym przyłącza infrastruktury technicznej, zagospodarowanie terenu oraz zieleń, z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów użytkowników na działce lub terenie własnym; dopuszcza się mieszkanie dla właściciela lub użytkownika usług o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;
3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny, usytuowany pojedynczo na wydzielonej działce budowlanej wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, w tym sieci lub przyłącza infrastruktury technicznej, zagospodarowanie terenu oraz zieleń;
4) **obiekty towarzyszące** – budynki pomocnicze, garaże, altany, baseny i oczka wodne, obiekty małej architektury oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec podstawowej funkcji terenu lub budynku,
5) **urządzenia budowlane** – obiekty i urządzenia techniczne, w tym: infrastruktura sieciowa, przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie,
6) **usługi komercyjne** – działalność podmiotów gospodarczych świadczących usługi dla ludności w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia, weterynaryjne zwierząt małych, oraz innej nieuciążliwej działalności gospodarczej, prowadzona w wydzielonym lokalu użytkowym lub budynku, z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów na działce lub terenie własnym,
7) **usługi bytowe** – działalność usługowa nie powodująca uciążliwości dla otoczenia, związana z podstawową obsługą mieszkańców, taka jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie,

szewskie, zegarmistrzowskie, optyczne, informatyczne, fotograficzne, naprawy sprzętu agd i rtv, biura administracji, ogłoszeń i reklamy, projektowania, rachunkowości, obrotu nieruchomościami, gabinety lekarskie i dentystyczne, trafika, itp. usługi w odrębnym budynku lub w lokalu użytkowym oddzielonym od mieszkania w budynku usługowym, prowadzone w sposób nie zakłócający spokojnego sąsiedztwa i nie naruszające środowiska,

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - to jest określająca najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od linii rozgraniczającej ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub przebudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów takich jak: okapy i gzymsy budynku o nie więcej niż 0,8 m, a przez pochylnie lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,3 m,

9) **wskaźnik zabudowania działki** – wartość liczbowa stosunku powierzchni zabudowy, liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenie, do powierzchni działki lub terenu,

10) **powierzchnia biologicznie czynna** – grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej,

11) **środowisko** – ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności: powierzchnia ziemi, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat - określony wg definicji przepisu odrębnego,

12) **znaczące oddziaływanie na środowisko** – oddziaływania rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływania rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany na podstawie obowiązującego przepisu odrębnego,

13) **walory krajobrazowe i kulturowe środowiska** – wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka,

14) **przestrzeń publiczna** - tereny w obrębie linii rozgraniczających ulic, terenów wokół budynków kultu religijnego, cmentarzy i wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych,

15) **granica rolno-leśna** - określona miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr XXXIX/215/98 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 27 kwietnia 1998 r. (DUWOp. Nr 15/98) jako granica polno-leśna dla gminy Kolonowskie i związane z tym grunty do zalesienia.

2. Sformułowanie „ zaleca się”, użyte w przepisach niniejszej uchwały nie określa obligatoryjnego nakazu lub obowiązku wykonania „zaleconego” uregulowania jako wymaganego warunku planu – jest to ustalenie wskazujące na możliwość optymalnego wyboru rozwiązania wg warunków określonych planem.

3. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późn. zm.;

2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane z późn. zm.;

3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustawami związanymi z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do tych ustaw.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne zmiany planu

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się w obszarze zmiany planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 328 ”Dolina Kopalna rzeki Mała Panew”, nr 333 Zbiornik Opole - Zawadzkie” i nr 335 „Zbiornik Krapkowice- Strzelce Opolskie” - zasady zagospodarowania w zakresie ich ochrony:

1) nakazuje się zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem ściekami bytowymi lub produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych,

2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu i wód powierzchniowych,

3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i z utwardzonych powierzchni nie zanieczyszczonych, a z powierzchni zanieczyszczonych po ich oczyszczeniu, do gruntu przez studnie chłonne.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach działek terenów mieszkaniowych, podlegających ochronie przed hałasem stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

3. Działalność usługowa lub produkcyjna, prowadzona na terenach usług lub w lokalach użytkowych w budynkach na terenach mieszkaniowych, nie może powodować hałasu i zanieczyszczeń powietrza uciążliwych dla sąsiednich mieszkań i terenów mieszkaniowych, przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
4. Ustala się wyposażyć, lokale mieszkalne w budynku usługowym na terenie U(MN) przy ul. Dworcowej (rysunek zmiany planu Nr 1) – usytuowanym po północnej stronie linii kolejowej w odległości ok. 18,0 m, w zabezpieczenia akustyczne tłumiące krótkotrwały hałas komunikacyjny np.; szczelne akustycznie okna, drzwi i wyciszone ściany a w przypadkach szczególnych potwierdzonych pomiarami hałasu w ekrany akustyczne.
5. Zakazuje się, na terenach – MN i R w granicach działek Nr 465 i 466 (rysunek zmiany planu Nr 2) prowadzenia prac ziemnych i niwelacji terenu mogących spowodować zmianę naturalnego ukształtowania skarpy terenowej i krawędzi terasy średniej, przylegającej do południowej granicy tych działek.
6. Dopuszcza się ogrodzenie (ażurowe, bez cokołu) terenu równolegle do południowej granicy działek Nr 465 i 466 (rysunek zmiany planu Nr 2) w odległości co najmniej 20,0 m od górnej krawędzi skarpy, oraz zaleca się dokonanie wzdłuż tej granicy nasadzenia drzew i krzewów z gatunków pochodzenia rodzimego.
§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej
1. W granicach terenu objętego zmianą planu na rysunku – załącznik nr 2, występuje obszar objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, oznaczony na części działek Nr 465 i 466 jako stanowisko archeologiczne Nr 1., ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu ochrony Zabytków w Opolu i włączone 21.11.1997 r. do archiwum zabytków archeologicznych.
2. Osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne wymagające zgłoszenia lub pozwolenia budowlanego, obowiązane są uzyskać każdorazowo uzgodnienie konserwatorskie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, określające warunki prowadzenia robót, w tym wymagania w zakresie ew. nadzoru archeologicznego, a w przypadku odkrycia przedmiotów mogących stanowić zabytki, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez właściwy organ administracji odpowiednich zarządzeń.
3. Odkryte podczas wykonywania robót ziemnych nawarstwienia kulturowe oraz przedmioty wskazujące na posiadanie cech zabytku podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
4. W granicach terenów objętych zmianą planu na rysunku – załącznik nr 1 i nr 2, odkryte w trakcie wykonywania prac i robót ziemnych szczątki roślin lub zwierząt podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody. W przypadku ujawnienia przedmiotów j.w. należy powiadomić niezwłocznie Burmistrza Kolonowskiego lub Konserwatora Przyrody Województwa Opolskiego oraz zabezpieczyć znalezisko w miejscu jego ujawnienia, wstrzymać prowadzone roboty mogące uszkodzić znalezisko do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.
§ 7. Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
1. W granicach terenów objętych zmianą planu nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
2. Granica terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, została oznaczona na rysunku planu – załącznik Nr 2 i nie obejmuje terenu objętego zmianą planu na działkach Nr 465 i 466, położonego na górnej terasie rzeki Bziniczki, powyżej obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią Q1%,
§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
1. W granicach obszarów objętych zmianą planu ustala się przestrzeń publiczną na terenie oznaczonym – KD, obejmującym część działki nr 710 (załącznik nr 1).
2. W granicach obszarów objętych zmianą planu ustala się zakaz lokalizowania na terenie, budynkach i ogrodzeniach od strony przylegających sąsiednich przestrzeni publicznych, t.j.: ul. Dworcowej (załącznik nr 1) oraz drogi powiatowej w ciągu ul Ks. Czerwionki, a także terenów kolejowych (załącznik nr 2), reklam, nośników reklam, tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu i obiektu lub jego części.
3. Dopuszcza się umieszczanie, w miejscach związanych z wjazdem na posesję, tablic reklamowych i informacyjnych oraz szyldów podmiotów – właścicieli i użytkowników terenu przeznaczenia podstawowego – U(MN); zakazuje się umieszczania jakichkolwiek reklam na pozostałych terenach w obu obszarach zmiany planu.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego

1. Ustala się zewnętrzne granice działek objętych zmianą planu miejscowego jako obowiązujące; dokonywanie podziałów wewnętrznych należy dokonywać wg linii rozgraniczających wewnętrznego podziału określonych na rysunkach – załącznik nr 1 i nr 2; dopuszcza się zmianę położenia orientacyjnej linii rozgraniczającej wewnętrznego podziału, zachowując ustalony jej kierunek i nie powodując zmiany powierzchni terenu przeznaczonego na cele zabudowy mieszkaniowej - MN, więcej niż o 5% (załącznik nr 2).
2. Szerokości frontów działek na terenie MN należy zachować wg istniejącego podziału geodezyjnego w sposób określony na rysunku - załącznik nr 2, dla :
działki nr 466 - 31,0 m,
działki nr 465 - 18,0 m.
3. Dopuszcza się dokonywanie wydzieleń geodezyjnych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni do 10 m2 w obrębie terenów oznaczonych symbolami – U(MN) i MN (załącznik nr 1 i nr 2), pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej wydzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków przepisów odrębnych.
4. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, mających na celu wyodrębnienie samodzielnych nieruchomości gruntowych, na działkach innych niż określono w zmianie planu miejscowego, w obrębie terenów oznaczonych symbolami - U(MN) i KD oraz – MN i R (załącznik nr 1 i nr 2).
5. Nie ustala się potrzeby i zasad scalania nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Nakazuje się, w granicach określonych na rysunku, na części działek Nr 465 i 466 (rysunek zmiany planu Nr 2), utrzymanie ustalonego planem przeznaczenia i zagospodarowania terenu jako terenu rolniczego oznaczonego – R, bez dopuszczenia zabudowy w pasie o szerokości 20,0 m, stanowiącym część lokalnego korytarza ekologicznego po północnej stronie rzeki Bziniczki.
2. Nakazuje się, respektowanie ustalonej granicy rolno-leśnej, przebiegającej w południowej granicy działek Nr 465 i 466 (rysunek zmiany planu Nr 2).
3. W granicach planu miejscowego zakazuje się realizacji przekaźnikowych stacji bazowych telefonii komórkowej lub wolnostojących masztów antenowych o wysokości powyżej 15,0 m oraz wolnostojących kominów stalowych na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz terenach rolniczych.
4. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnie lub mogących wymagać sporządzenia raportu w zrozumieniu przepisów ustawy - Prawo ochrony środowiska – za wyjątkiem inwestycji celu publicznego: budowli układu komunikacyjnego oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, podlegających budowie, przebudowie i rozbudowie.

§ 11. Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Obsługę w zakresie zewnętrznej komunikacji kołowej zapewniają, istniejącymi zjazdami bezpośrednimi, drogi publiczne przylegające do granic terenów objętych zmianą planu:
    1) droga gminna - ulica Dworcowa w Staniszczach Małych - dla terenów na działce nr 710, oznaczonych U(MN) i KD na rysunku zmiany planu Nr 1,
    2) droga powiatowa nr 1804 O Strzelce Opolskie – Kolonowskie w ciągu ulicy Ks. Czerwionki w Kolonowskiem - dla terenów na działkach nr 465 i 466, oznaczonych MN i R na rysunku zmiany planu Nr 2,
2. Dostęp do terenów rolniczych na działkach nr 465 i 466, oznaczonych – R, należy zapewnić w obrębie terenu własnego jako przejazdy służebne wewnętrzne od drogi publicznej – ul. Ks. Czerwionki przez tereny zabudowy mieszkaniowej MN na rysunku zmiany planu Nr 2.
3. Część działki nr 710 wydzieloną obowiązującymi liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem KD na rysunku zmiany planu Nr 1, przeznacza się pod włączenie planowanej ulicy klasy KD do ulicy Dworcowej; parametry skrzyżowania ulic, jezdni, łuków krawężników chodników, należy określić w oparciu o projekt budowlany planowanej ulicy.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

1. Tereny położone w obszarze zmiany planu mogą być tymczasowo użytkowane w dotychczasowy sposób i zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obszary zmiany planu powinien być udostępniony dla realizacji dojazdów i uzbrojenia podziemnego, pod warunkiem nie powodowania trwałych zmian w ich docelowym zagospodarowaniu i przeznaczeniu ustalonym w zmianie planu miejscowego.

§ 13. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Sieci zewnętrznej infrastruktury technicznej obsługujące obszary zmiany planu, powinny być docelowo umieszczone pod ziemią i przebiegać w przestrzeniach publicznych:
   1) ulicy Dworcowej w Staniszczach Małych stanowiącej drogę gminną - dla obsługi terenów na działce nr 710, oznaczonych U(MN) i KD na rysunku zmiany planu Nr 1,
   2) drogi powiatowej nr 1804 O Strzelce Opolskie – Kolonowskie w ciągu ulicy Ks. Czerwionki w Kolonowskiem - dla obsługi terenów na działkach nr 465 i 466, oznaczonych MN i R na rysunku zmiany planu Nr 2, w sposób uzgodniony z zarządcami tych dróg.
2. Dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych względami terenowymi prowadzenie podziemnych sieci i lokalizację urządzeń uzbrojenia technicznego, przez tereny niepubliczne za zgodą właścicieli nieruchomości.
3. Ustala się możliwość budowy, przebudowy, wymiany sieci i urządzeń oraz i zmiany tras uzbrojenia technicznego wg zasad ustalonych w zmianie planu miejscowego oraz zachowując warunki przepisów odrębnych.
4. Zasady obsługi w zakresie mediów i wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów w obszarach zmiany planu:
   1) zaopatrzenie w wodę ustala się z gminnej sieci wodociągowej:
      a) terenów zabudowy usługowej z mieszkaniami towarzyszącymi – U(MN), istniejącym przyłączem z sieci w ul. Dworcowej (rysunek zmiany planu Nr 1),
      b) terenów zabudowy mieszkaniowej – MN planowanym przyłączem z sieci w ul. Ks. Czerwionki (rysunek zmiany planu Nr 2),
   2) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej na warunkach ustalonych przez zarządcę; przejściowo dopuszcza się do szczelnego, wybieralnego zbiornika nieczystości ciekłych lub przydomowej oczyszczalni ścieków,
   3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz z niezanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, dopuszcza się systemem wewnętrznej kanalizacji deszczowej przez studnie chłonne do gruntu lub do wskazanego cieku powierzchniowego na warunkach ustalonych przez jego zarządcę,
   4) wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, w tym dróg i placów gospodarczych nakazuje się ująć w wewnętrzny system kanalizacji, poddać oczyszczeniu i odprowadzić do wskazanego cieku powierzchniowego na warunkach ustalonych przez jego zarządcę,
   5) zaopatrzenie w energię elektryczną określa się, na warunkach określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej z istniejącej napowietrznej sieci niskiego napięcia:
      a) w ciągu ul. Dworcowej, istniejącym przyłączem kablowym do terenów zabudowy usługowej z mieszkaniami towarzyszącymi – U(MN), (rysunek zmiany planu Nr 1),
      b) w ciągu ul. Ks. Czerwionki, istniejącym i planowanym przyłączem kablowym do terenów zabudowy mieszkaniowej – MN, (rysunek zmiany planu Nr 2),
      c) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, przebudowa urządzeń odbywać się będzie kosztem i staraniem inicjatora zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o warunki przebudowy oraz umowę lub porozumienie na przebudowę, którą zawrze inicjator zmian z Oddziałem EnergiPro Koncernu Energetycznego S.A. w Opolu.
   6) zaopatrzenie w energię cieplną: do ogrzewania budynków na terenach zabudowy usługowej z mieszkaniami towarzyszącymi – U(MN) (rysunek zmiany planu Nr 1) i zabudowy mieszkaniowej – MN (rysunek zmiany planu Nr 2), dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte o atestowane urządzenia do spalania paliw ciekłych, gazowych i stałych nie powodujących przekraczania norm zanieczyszczeń powietrza, lub zaopatrzenie w ciepło uzyskiwane w oparciu o zasilanie energię elektryczną,
   7) nie określa się ograniczeń w dostępie planowanych terenów do sieci telefonii przewodowej; zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i wież antenowych telefonii komórkowej w obszarze planu,
   8) zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
   9) masy ziemne z wykopów budowlanych, po oddzieleniu i zebraniu humusu, dopuszcza się zagospodarować na terenach w obszarach zmiany planu przy ich ukształtowaniu i obsadzeniu zielenią lub w miejscach wskazanych przez organ gminy.
   10) ochrona przeciwpożarowa - tereny zmiany planu należy przygotować do prowadzenia akcji ratowniczej poprzez zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych – zgodnie z wymogiem odpowiedniego przepisu odrębnego.

5. W przypadku wystąpienia kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej należy, staraniem wywołującego kolizję, dokonać zmian w ich przebiegu na warunkach określonych przez właściciela danej sieci.
§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy Ustala się na podstawie w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. dla terenów położonych w obszarze zmiany planu stawkę procentową w wysokości 0 %.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE ZMIANY PLANU

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy i zagospodarowania

§ 15. Ustala się, w obszarach zmiany planu następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenu, oznaczone symbolami literowymi,

1) na działce nr 710 w Staniszczach Małych - rysunek zmiany planu - załącznik Nr 1:
    a) teren zabudowy usługowo-rzemieślniczej z mieszkaniami towarzyszącymi – U(MN)
    b) teren ulicy klasy - KD
2) na działkach nr 465 i 466 w Kolonowskiem - rysunek zmiany planu - załącznik Nr 2:
    a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
    b) tereny rolnicze - R

1. Teren zabudowy usługowo-rzemieślniczej z mieszkaniami towarzyszącymi – U(MN)
Dla terenu istniejącej zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego (załącznik nr 1) symbolem U(MN), położonego na działce nr 710 przy ul. Dworcowej nr: 1 w Staniszczach Małych, przy przebudowie, rozbudowie i odtwarzaniu budynków oraz budowie - ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-rzemieślnicza U,
2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkania towarzyszące usługom (MN), dopuszcza się jako funkcję towarzyszącą do 2 mieszkań w budynku usługowym,
3) rodzaj użytkowania i zabudowy: teren na działce nr 710, zabudowany wolnostojącym budynkiem mieszkalnym, poprzednio użytkowanym jako budynek usług oświaty – byłe przedszkole oraz budynkiem gospodarczym, przeznaczony zmianą planu na cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem 2 mieszkań jako funkcji towarzyszącej,
4) zagospodarowanie uzupełniające: podjazdy oraz dojścia ogólnodostępne do części usługowej budynku, wejście do części mieszkalnej, budynek gospodarczy i garaż dla mieszkańców, miejsca postojowe dla samochodów osobowych klientów usług i mieszkańców w granicach terenu, miejsce na pojemniki na odpady, zieleń niska i krzewy, ogrodzenie, bramy i furtki oraz sieci, przyłącza i obiekty infrastruktury technicznej,
5) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd i dojścia do istniejącego terenu istniejącym zjazdem od ul. Dworcowej - ulicy klasy KD,
6) ustala się utrzymać określone na rysunku planu, granice i szerokość frontu terenu, przeznaczonego dla zabudowy usługowej, wg linii rozgraniczających działki U(MN) określonej na rysunku zmiany planu miejscowego,
7) ustala się utrzymać liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynku usługowego do 2 kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym; dla budynku gospodarczego i garażu – 1 kondygnacja, zalecany dach dwuspadowy, nawiązujący formą do dachu na budynku mieszkalnym, dopuszczalny jest dach płaski,
8) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących; zakazuje się nadbudowy i zmiany formy dachu budynku usługowego,
9) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Dworcowej - należy zachować wg lica istniejącego budynku usługowego oraz wg oznaczenia na rysunku planu miejscowego,
10) ustala się dla przebudowywanych lub rozbudowywanych budynków na działce U(MN), zachowanie następujących parametrów zabudowy:
    a) wysokość budynku usługowego: zachować istniejącą, tj. 2 kondygnacje, w tym poddasze mieszkalne, wysokość całkowita do 12,0 m; wysokość rozbudowy części usługowej budynku, budynku gospodarczego lub garażu przybudowanego: 1 kondygnacja, wysokość całkowita do 4,5 m,
    b) szerokość elewacji frontowej budynku usługowego: - przy przebudowie zachować istniejącą, - przy rozbudowie do 25,0 m;
    c) forma dachów:

nakazuje się utrzymanie istniejącej wysokości i formy dachu, tj.: dach symetryczny, o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica budynku usługowego równoległa do frontu działki przy ul. Dworcowej;
kąt pochylenia połaci dachów: ustala się zachować kąt pochylenia istniejącego dachu budynku usługowego wg stanu istniejącego, tj. ok. 40o- 45o;
przy rozbudowie poziomej budynku głównego w części usługowej, oraz na budynku gospodarczym i garażu dopuszcza się kąt pochylenia dachu ok. 25o - 35o; w przypadkach uzasadnionych dokonaną analizą projektową formy dachów dopuszcza się na tych budynkach dach płaski,
okapy dachów: budynku usługowego i rozbudowy części usługowej – zachować poziom okapu istniejącego; budynku gospodarczego i garażu na wysokości do 3,0 m,
d) wskaźnik zabudowania działki do 0,40,
e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,20,
f) parkowanie i garażowanie samochodów:
1 miejsce postojowe ogólnodostępne na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 3 miejsca na działce, w tym 1 miejsce dla samochodu osoby niepełnosprawnej;
1 miejsce/mieszkanie; dopuszcza się 1 miejsce na podjeździe do garażu; dopuszcza się garaż do 2 stanowisk dla samochodów osobowych, wbudowany lub przybudowany do budynku usługowego lub gospodarczego. Wszystkie miejsca postojowe powinny być lokalizowane na terenie przeznaczenia podstawowego U(MN).

2. Teren komunikacji - ulica KD:
Dla terenu niezabudowanego, oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego (załącznik nr 1) symbolem KD , położonego na części działki nr 710 przy ul. Dworcowej nr: 1 w Staniszczach Małych, przy budowie, rozbudowie i przebudowie ulicy - ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
1) przeznaczenie podstawowe: ulica klasy dojazdowej KD,
2) rodzaj użytkowania: teren na części działki nr 710, przeznaczony pod skrzyżowanie i włączenie planowanej w mpzp MG1 ulicy klasy dojazdowej KD do ul. Dworcowej,
3) zagospodarowanie uzupełniające: parametry skrzyżowania ulic, jezdni, łuków krawężników chodników oraz uzbrojenie terenu ulicy w podziemne sieci infrastruktury komunalnej należy określić w oparciu o projekt budowlany planowanej ulicy i skrzyżowania.
4) ustala się utrzymać układ granic terenu przeznaczonego pod skrzyżowanie planowanej ulicy KD określonych na rysunku zmiany planu miejscowego.

3. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN:
Dla terenu istniejącej i planowanej zabudowy, oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego (załącznik nr 2) symbolem MN, położonego na działkach nr 465 i 466 przy ul. Ks. Czerwionki w Kolonowskiem, przy przebudowie, rozbudowie i odtwarzaniu budynków oraz budowie - ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN,
2) rodzaj użytkowania i zabudowy: teren na działce nr 466, obecnie zabudowany wolnostojącym budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym, teren na działce nr 465 – obecnie niezabudowany; teren obu działek przeznaczony zmianą planu miejscowego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3) zagospodarowanie uzupełniające: podjazdy oraz dojścia do budynków, budynek gospodarczy i garaż dla mieszkańców; miejsca postojowe dla samochodów osobowych mieszkańców, a w przypadku lokalu użytkowego dla usług bytowych w budynku mieszkalnym dodatkowo miejsca postojowe dla samochodów klientów usług w granicach działki terenu MN, miejsce na pojemniki na odpady, zieleń niska i krzewy, ogrodzenie, bramy i furtki oraz sieci, przyłącza i obiekty infrastruktury technicznej,
4) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd i dojścia do istniejącego terenu istniejącymi i planowanymi zjazdami od ul. Ks. Czerwionki - ulicy klasy KL w ciągu drogi powiatowej, należy zapewnić na obu działkach przejazdy służebne do części działek użytkowanych jako tereny rolne - R,
5) ustala się utrzymać określone na rysunku planu, granice i szerokość frontu działek terenu MN, przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej, wg linii rozgraniczających wewnętrznego podziału pomiędzy działkami, określone na rysunku zmiany planu miejscowego; zaleca się, za zgodą właściciela działki nr 466, korektę szerokości frontu działki nr 465 i jej poszerzenie o ok. 3,0 m,

6) ustala się budowę wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczego i garażu na działce nr 465, oraz dopuszcza przebudowę i rozbudowę budynków istniejących na działce nr 466,
7) ustala się utrzymać liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe w dachu symetrycznym; dla budynku gospodarczego i garażu – 1 kondygnacja, zalecany dach dwuspadowy, nawiązujący formą do dachu na budynku mieszkalnym; dopuszczalny dach płaski,
8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych w odległości 12,0 m od granicy działki określonej na rysunku zmiany planu jako linia rozgraniczająca istniejący pas drogowy ulicy Ks. Czerwionki o szerokości 13,0 – 14,0 m,
9) należy zachować jako tylną nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków na obu działkach, określoną wg tylnego lica istniejącego budynku gospodarczego na działce nr 466; dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o jednolitych gabarytach i formie dachów przy granicy działki lub 1,5 m od tej granicy,
10) ustala się dla budowanych, przebudowywanych lub rozbudowywanych budynków na terenie MN, zachowanie następujących parametrów zabudowy:
a) wysokość budynków:
- budynek mieszkalny istniejący na działce nr 466, zachować wysokość istniejącą tj. 2 kondygnacjie; wysokość całkowita do 12,0 m,
- budynek mieszkalny planowany na działce nr 465, wysokość 2 kondygnacjie w tym poddasze mieszkalne, wysokość całkowita do 12,0 m,
- budynki gospodarcze i garaże: 1 kondygnacja, wysokość całkowita do 4,5 m,
b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych: do 12,0 m;
c) forma dachów:
ustala się formę dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub czterospadowy, o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica dachu równoległa do frontu działki przy ul. Ks. Czerwionki;
kąt pochylenia połaci dachów: ustala się kąt pochylenia dachu budynków mieszkalnych 35o- 40o;
przy przebudowie płaskiego dachu budynku istniejącego na działce nr 466 oraz na budynkach gospodarczym i garażu dopuszcza się kąt pochylenia dachu do 35o; dopuszcza się na tych budynkach dachy płaskie,
okapy dachów: budynku mieszkalnego istniejącego na działce nr 466 – zachować poziom okapu istniejącego; nowego budynku mieszkalnego na działce nr 465 ustala się na wysokości do 5,0 m; budynku gospodarczego i garażu na wysokości do 3,0 m,
d) wskaźnik zabudowania działki do 0,25,
e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
f) parkowanie i garażowanie samochodów na działce:
2 miejsca do parkowania/budynek; dopuszcza się 1 miejsce na podjeździe do garażu,
w przypadku lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym dodatkowo 1 miejsce postojowe ogólnodostępne na 50 m2 powierzchni użytkowej usług,
dopuszcza się garaż do 2 stanowisk dla samochodów osobowych, jako wolnostojący, lub wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego albo gospodarczego,
wszystkie miejsca postojowe powinny być lokalizowane na terenie przeznaczenia podstawowego MN.
11) należy, na terenie MN położonym w obszarze stanowiska archeologicznego, respektować zasady ochrony konserwatorskiej określone w paragrafie 6 rozdziału 2 działu I niniejszej uchwały,

4. Tereny rolnicze – R:
Dla terenu istniejących gruntów rolnych, oznaczonych na rysunku zmiany planu miejscowego (załącznik nr2) symbolem R, położonych na działkach nr 465 i 466 przy ul. Ks. Czerwionki w Kolonowskiem, - ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze R, obejmujące grunty o przeważającym udziale upraw polowych lub ogrodniczych,
2) rodzaj zagospodarowania: tereny wyłączone spod zabudowy,
3) dopuszcza się, budowę i przebudowę sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego prowadzonego przez tereny rolnicze na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
4) warunki zagospodarowania i użytkowania terenów:

a) rodzaj upraw polowych i sposób ich nawożenia należy dostosować do ograniczeń określonych przewidzianych przepisami odrębnymi obowiązującymi w strefie ochrony korytarza ekologicznego rzeki Bziniczki, a także zbiornika wód podziemnych,
b) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian rodzajów upraw rolnych i użytkowania terenów oznaczonych R,
c) dopuszcza się budowę i przebudowę melioracji, pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami odrębnymi,
d) nakazuje się renowację i utrzymanie stałej drożności rowów otwartych oraz systemu drenażowego użytków rolnych,
e) należy zachować i chronić zbiorowiska roślinności, naturalną zieleń śródpolną, remizy, oraz pojedyncze drzewa i krzewy rosnące na miedzach i przy skarpie rzeki Bziniczki.

DZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział 1
Ustalenia końcowe

§ 16. W granicach terenów objętych zmianą planu: na działce Nr 710 położonej przy ulicy Dworcowej w Staniszczach Małych i na działkach Nr 465 i 466 położonych przy ulicy Ks. Czerwionki w Kolonowskiem, traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr MG1 dla części miasta i gminy Kolonowskie uchwalonego przez Radę Miejską w Kolonowskiem uchwałą Nr III/18/89 z dnia 30 grudnia 1998 r. (Dz. U. W.O. z 1999 r. nr 12, poz.32).
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kolonowskiego.
§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Kolonowskie.
§ 19 . Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Kolonowskiem

Jan Klimas