Uchwała nr XXXIV/265/09
Rady Miejskiej w Kolonowskiej
z dnia 4 grudnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MG/1 dla części miasta i gminy Kolonowskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodaro-waniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Ko-lonowskiem Nr XXI/159/08 z dnia 24 październi-ka 2008 r. - po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowa-nia przestrzennego gminy Kolonowskie uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MG/1 dla czę-ści miasta i gminy Kolonowskie, uchwalonego 30 grudnia 1998 r uchwałą Rady Miejskiej Nr III/ 18/98, - w granicach oznaczonych na rysunku zmiany planu.

2. Zmiana planu obejmuje działkę Nr 856 o powierzchni ca 0,22 ha, położoną w miejsco-wości Staniszcze Małe, przy ulicy Odrodzenia, oznaczoną na rysunku planu symbolem RP.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek zmiany planu, w skali 1:1000 - za-łącznik Nr 1
2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do zmiany planu, załącznik Nr 2,
3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zada własnych gminy, - załącznik Nr 3.

§ 3.1. Zakres ustaleń zmiany planu, oparty na wymogach określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu prze-strzennym obejmuje:

1) przeznaczenie terenu objętego zmianą, oznaczonego symbolem literowym,
2) zasady zabudowy, zagospodarowania i kształ-towania ładu przestrzennego, określone poprzez parametry i wskaźniki urbanistyczno - architekto-niczne, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
3) zasady ochrony środowiska
4) zasady obsługi komunikacyjnej i wyposaże-nia w infrastrukturę techniczną,
5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Na obszarze objętym zmianą planu, nie za-chodzi potrzeba określania ustaleń dla pozosta-łych pozycji określonych w art. 15 ust 2 ustawy.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku zmiany planu są:

1) granice terenu objętego zmianą planu,
2) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym i dodatkowo kolorem,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym prze-znaczeniu i sposobie zagospodarowania,
4) linie zabudowy: - obowiązująca i nieprze-kraczalna.

§ 5. Na obszarze objętym zmianą planu wy-stępuje gleba VI klasy bonitacyjnej, w związku z czym nie zachodzi obowiązek występowania o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rol-nych na cele nierolnicze.

§ 6. Treść uchwały ujęta jest w czterech roz-działach: Rozdział 1 - Przepisy ogólne, Rozdział 2 - Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenu, sposobu zagospodarowania i kształtowa-nia ładu przestrzennego, Rozdział 3 - Ustalenia z zakresu ochrony środowiska, ochrony dóbr kul-tury i infrastruktury technicznej, Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

§ 7.1. Przyjęte w uchwale pojęcia, nazwy i określenia, należy rozumieć następująco:

1) **teren** - obszar funkcjonalny wyznaczony li-niami rozgraniczającymi
2) **przeznaczenie podstawowe,** lub funkcja podstawowa - przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi
3) **przeznaczenie uzupełniające lub dopusz-czalne** - przeznaczenie wzbogacające funkcję podstawową, oznaczone symbolem literowym umieszczonym na drugim miejscu,
4) **urządzenia towarzyszące** - zaplecze parkin-gowo - garażowe, obiekty gospodarcze związane z funkcją podstawową,

5) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia za-jęta przez wszystkie budynki znajdujące się na terenie objętym liniami rozgraniczającymi, liczona na podstawie rzutu poziomego budynków i 50% powierzchni utwardzonej, jak place, dojazdy, pod-jazdy,
6) **wskaźnik intensywności zabudowy** - stosu-nek powierzchni zabudowanej do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi,
7) **linie rozgraniczające, obowiązujące** - linie wyznaczające obszar o określonym przeznaczeniu,
8) l**inia zabudowy obowiązująca,** - określone w zmianie planu usytuowanie elewacji frontowej budynku względem linii rozgraniczającej przyległej ulicy,
9) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - dopusz-czalne zbliżenie ścian budynków, liczone w obrysie zewnętrznym rzutu budynków do osi torów kolejowych przyległych do terenu objętego zmia-ną planu,
10) **powierzchnia biologicznie czynna** - grunt rodzimy pokryty roślinnością,
11) zabudowa usługowa - budynek lub zespół budynków uzupełniających funkcję podstawową terenu, przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej,
12) **usługi nieuciążliwe**, - działalność usługo-wa nie zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także takich dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane, ale mogą być uciążliwe z powodu emisji pyłów, gazów, zapachów i hałasu,
13) **wysokość budynku** – wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku- do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku, bez liczenia kominów, masztów i anten.

2. Pojęcia nie zdefiniowane w uchwale, nale-ży rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu

§ 8. Na terenie objętym planem ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z urządzeniami towarzyszącymi, - oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN,
2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nie-uciążliwe, - wbudowane lub w wydzielonych budynkach, z zakresu ochrony zdrowia, obsługi ad-ministracyjno-prawnej, usług AGD i RTV, usług projektowych, handlu i rzemiosła, - oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem literowym U.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmia-ny planu symbolem MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) linia zabudowy obowiązująca - według oznaczenia na rysunku, - nawiązująca do istnieją-cej zabudowy nr 54 i 56 usytuowanej przy ulicy Odrodzenia klasy L,
2) linia zabudowy nieprzekraczalna - według oznaczenia na rysunku, nie mniej niż 30 m od osi najbliższego toru kolejowego,
3) intensywność zabudowy, dopuszczalna do 30% zabudowy w stosunku do terenu,
4) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60% terenu,
5) wysokość zabudowy mieszkaniowej - mak-simum 2 kondygnacje plus użytkowe poddasze,
6) wysokość zabudowy usługowej i towarzy-szącej – do 8 m,
7) geometria dachu budynku mieszkalnego i usługowego - dachy strome, dwu lub wielospa-dowe, o nachyleniu połaci 35° - 45°, pokryte dachówką,
8) geometria dachów budynków towarzyszą-cych - nie ustala się,
9) nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony te-renów kolejowych uwzględniać winny obowiązu-jące przepisy określające dopuszczalne odległości sytuowania budowli , drzew i krzewów,
10) miejsca postojowe dla potrzeb mieszka-niowych i usług należy obowiązkowo usytuować w obrębie terenu, przyjmując dwa miejsca na każde 50 m2 powierzchni użytkowej usług
11) zakazuje się wznoszenie ogrodzeń monoli-tycznych, bez prześwitów z elementów prefabrykowanych,
12) wjazd na teren ustala się od strony istnie-jącej ulicy Odrodzenia – oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem KL.

Rozdział 3
Ustalenia z zakresu ochrony środowiska, ochro-ny dóbr kultury i infrastruktury technicznej

§ 10. W zakresie ochrony środowiska, przyro-dy i krajobrazu plan ustala:
1) nakazuje się racjonalne gospodarowanie te-renem zgodnie z warunkami i wskaźnikami określonymi w § 9 i wymogami ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 328,

2) na terenie objętym zmianą planu nie wystę-pują formy przyrodnicze kwalifikujące się do ochrony prawnej, tym niemniej zaleca się w spo-sobie zagospodarowania terenów biologicznie czynnych zachowanie ciągłości z sąsiadującym od strony zachodniej naturalnym systemem przyrod-niczym i harmonijne nawiązanie do istniejącego krajobrazu,
3) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczo-nych ścieków bytowych i gospodarczych do gruntu,
4) zakazuje się wszelką działalność gospodar-czą powodującą ponadnormatywną emisję pyłów gazów, zapachów i hałasu, właściwą dla określo-nego w zmianie planu przeznaczenia terenu,
5) w zakresie ochrony powietrza – nakazuje się proekologiczny system spalania dla potrzeb grzewczych, oparty na paliwach niskiej emisji.

§ 11. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary i obiekty z zakresu dóbr kultu-ry i zabytków, wymagające uregulowań w opar-ciu o ustalenia miejscowego planu zagospodaro-wania przestrzennego.

§ 12. W zakresie infrastruktury technicznej w zmianie planu wprowadza się obowiązek peł-nego wyposażenia we wszystkie podstawowe media w oparciu o istniejące sieci, na koszt wła-ściciela nieruchomości:
1) w zakresie energetyki, – dostawa energii i podłączenie do sieci na warunkach dysponenta sieci,
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę komunalną i dla potrzeb przeciwpożarowych - z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach zarządcy wo-dociągu,
3) w zakresie odprowadzenia ścieków i usu-wania odpadów - do kanalizacji wiejskiej oraz na składowisko odpadów - na warunkach obowiązu-jących w gminie.
4) w zakresie energetyki cieplnej, - źródło wła-sne o wysokich standardach proekologicznych,
5) w zakresie łączności - na zasadach wolnego wyboru przez właściciela nieruchomości.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 13. W zmianie planu nie przewiduje się po-działu i scaleń nieruchomości.

§ 14. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % w stosunku do wzrostu war-tości nieruchomości objętej zmianą planu, - służą-cą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właściciela nieruchomości w przypadku jej zbycia w ciągu 5-ciu lat od dnia, w którym usta-lenia zmiany planu stały się obowiązujące.

§ 15. W przypadku odkrycia w trakcie prowa-dzenia robót budowlanych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, - na inwestorze ciąży obowią-zek niezwłocznego powiadomienia Wojewody Opolskiego lub Burmistrza Kolonowskiego.

§ 16. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie ze zmianą planu - obowiązuje użytkowa-nie na zasadach dotychczasowych.

§ 17. W sprawach nie uregulowanych ustale-niami niniejszej uchwały, - obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 18. Tracą moc obowiązujące dotychczas na terenie działki nr 856 w Staniszczach Małych ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MG/1 dla części miasta i gminy Kolonowskie – objęte uchwałą Nr III/18/98 z dnia 30 grudnia 1998 r.

§ 19. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzien-niku Urzędowym Województwa Opolskiego i na stronie internetowej gminy Kolonowskie.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmi-strzowi Kolonowskiego.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Franciszek Klimas