



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 1 czerwca 2012 r.

Poz. 807

### UCHWAŁA NR XVII/140/12 RADY MIEJSKIEJ W KOLONOWSKIM

z dnia 14 maja 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1 dla części miasta Kolonowskie**

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 późn. zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Nr 227 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej w Kolonowskim Nr XXXIV/271/09 z dnia 4 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1 dla części miasta Kolonowskie uchwalonej uchwałą Rady Miejskiej w Kolonowskim Nr XXXII/171/97 z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1 dla części miasta Kolonowskie - po stwierdzeniu, że uchwała nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolonowskie uchwalonej uchwałą Rady Miejskiej w Kolonowskim Nr X/68/11 z dnia 12 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolonowskie - uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1 dla części miasta Kolonowskie uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Kolonowskim Nr XXXII/171/97 z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1 dla części miasta Kolonowskie - w zakresie wynikającym: ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolonowskie oraz z potrzeby dostosowania planu do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz z potrzeby aktualizacji postanowień planu w związku z rozwojem gminy.

**§ 2.1.** Uchwała obowiązuje na obszarze zawartym w granicach oznaczonych na rysunku zmiany planu.

2. Granice zmiany planu wyznaczają: od północy linia kolejowa Fosowskie – Lubliniec, od zachodu linia kolejowa Fosowskie – Strzelce Opolskie; od południa rzeka Mała Panew, od wschodu rejon osiedla Haraszowskie i kompleks lasów.

**§ 3.** Integralną część uchwały stanowią załączniki:

- 1) rysunek zmiany planu Nr 1 Kolonowskie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu, stanowiące załącznik Nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

**§ 4.1.** Zadaniem zmiany planu jest określenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów objętych zmianą planu.

2. Zakres problemowy zmiany planu oparty na wymaganiach określonych w art. 15 ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi i liczbowymi;
- 2) zasady zabudowy, zagospodarowania i kształtowania ładu przestrzennego, określone przez parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 6) zasady rozbudowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) zasady zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
- 9) zasady tymczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Obowiązującymi ustaleniami na rysunku zmiany planu są:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz symbole literowe i liczbowe określające przeznaczenie terenu;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia liniowe i punktowe dotyczące ochrony zabytków i środowiska.

**§ 6.** Treść uchwały ujęta została w ośmiu rozdziałach:

Rozdział 1 -	Przepisy ogólne
Rozdział 2 -	Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie parametrów i wskaźników urbanistyczno-architektonicznych
Rozdział 3 -	Ustalenia z zakresu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
Rozdział 4 -	Ustalenia z zakresu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
Rozdział 5 -	Ustalenia z zakresu rozbudowy, modernizacji i budowy systemów komunikacji oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
Rozdział 6 -	Ustalenia z zakresu zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej
Rozdział 7 -	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu, sposób zagospodarowania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń zmiany planu, tereny wyłączone z zabudowy
Rozdział 8 -	Przepisy końcowe.

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

- 1) teren - obszar funkcjonalny wyznaczony w zmianie planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczenie podstawowe lub funkcja podstawowa – przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym;
- 3) przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne – funkcja dodatkowa, dopuszczona na wydzielonym terenie oznaczona symbolem przeznaczenia umieszczonym na drugim i następnym miejscu po symbolu podstawowym;
- 4) zabudowa i urządzenia towarzyszące – zagospodarowanie towarzyszące funkcji podstawowej, jak zaplecze parkingowo-garażowe, obiekty gospodarcze związane z podstawową funkcją terenu, infrastruktura techniczna;
- 5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół budynków, wolnostojący lub bliźniaczy, zawierający nie więcej niż cztery mieszkania;
- 6) usługi nieuciążliwe – usługi bytowe i rzemieślnicze nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic przeznaczenia terenu;
- 7) linia rozgraniczająca obowiązująca – linia oznaczająca granice obowiązującego przeznaczenia terenu;
- 8) linia rozgraniczająca orientacyjna – linia oznaczająca granice obowiązującego przeznaczenia terenu możliwa do zweryfikowania odpowiednio do uwarunkowań ekofizjograficznych lub własnościowych w granicach tolerancji do 10% powierzchni terenu;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zamykająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli nadziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i związanymi z nimi urządzeniami. Podstawę odniesienia stanowi obrys zewnętrzny rzutu budynku, łącznie z trwale związanymi elementami, jak schody, werandy, przedsionki, podcienie, arkady, kolumny itp.;
- 10) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez wszystkie budynki na terenie objętym liniami rozgraniczającymi;
- 11) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu wyrażony procentowo (powierzchnia pod budynkami i utwardzone place);
- 12) niska intensywność zabudowy - powierzchnia zabudowana poniżej 40% terenu;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe w postaci oczek wodnych;
- 14) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku, liczona bez kominów, masztów i anten.

2. Pojęcia nie zdefiniowane w uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8. Na terenach objętych zmianą planu ustala się następujące formy przeznaczenia terenu oznaczone na rysunku zmiany planu odrębnymi symbolami literowymi i liczbowymi:

1. MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej adaptowane i projektowane,
2. MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowane i uzupełniane,
3. MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projektowane,
4. RM ,MN - tereny zabudowy zagrodowej adaptowane , dopuszczone do uzupełnienia, - przebudowy i zmiany funkcji na zabudowę jednorodzinna,

5. U - tereny zabudowy usługowej adaptowane i projektowane, w tym:
1. UA - tereny administracji publicznej i instytucji finansowych,
  2. UK - tereny usług kultury i kultu religijnego,
  3. UO - tereny usług edukacji i wychowania,
  4. UZ - tereny usług ochrony zdrowia,
  5. HGR - tereny usług handlu, gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego,
  6. HGR,MN - tereny usług handlu, gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego z towarzyszącą zabudową mieszkaniową,
  7. UŁ - tereny usług łączności,
  8. US - tereny usług sportu i rekreacji,
  9. UT - tereny obsługi turystyki,
  10. UI - tereny usług innych,
6. P - tereny przemysłu, składów, baz budowlanych i komunalnych i rzemiosła wytwórczego,
7. ZP - tereny zieleni urządzonej,
  8. ZN - tereny zieleni nieurządzonej,
  9. ZC - tereny cmentarza,
  10. ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
  11. ZL - tereny leśne,
  12. R - tereny rolne,
  13. RZ - tereny zieleni łąkowej,
  14. WS - wody powierzchniowe,
  15. WZ - ujęcia wody,
  16. KK - tereny kolejowe,
  17. KD - drogi publiczne, w tym:
    - 1) KDG - droga klasy głównej (wojewódzka),
    - 2) KDZ - drogi klasy zbiorczej,
    - 3) KDL - drogi klasy lokalnej,
    - 4) KDD - drogi klasy dojazdowej,
  - 18) KDW - drogi wewnętrzne,
  - 19) KX - ciągi pieszo-jezdne,
  - 20) KP - parkingi publiczne,
  - 21) KS, HGR - stacje paliw, stacje obsługi, bazy samochodowe oraz usługi z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego,
  - 22) KG - drogi gospodarcze,
  - 23) O - ciągi spacerowo -rekreacyjne,
- 24) - linia nn 15 kV – wg oznaczenia graficznego na rysunku,
  - 25) ER - rozdzielnia sieciowa 15 kV,
  - 26) ET - stacje transformatorowe,
  - 27) NO - przepompownie ścieków,
  - 28) EW - elektrownia wodna,
  - 29) - obiekty zabytkowe – wg symboli na rysunku,
  - 30) - stanowisko archeologiczne – wg symbolu na rysunku.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów, kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników urbanistyczno-architektonicznych

§ 9.1. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MW obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna adaptowana i projektowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa i urządzenia towarzyszące, zieleń przydomowa, obiekty małej architektury;

- 3) dopuszcza się jako uzupełniające funkcje usługowe, nieuciążliwe, w formie wbudowanej lub wolnostojące;
- 4) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i towarzyszących na warunkach określonych w pkt 5;
- 5) ustala się wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne obowiązujące przy modernizacji, rozbudowie i zabudowie wolnych terenów:
  - a) intensywność zabudowy - maksimum 60% powierzchni terenu,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% powierzchni terenu,
  - c) linia zabudowy – dostosowana do istniejącej zabudowy,
  - d) wysokość zabudowy – dostosowana do istniejącej zabudowy, do 2 kondygnacji plus użytkowe poddasze,
  - e) wysokość zabudowy towarzyszącej – do 3 m,
  - f) geometria dachów - dostosowana do zabudowy istniejącej,
  - g) miejsca parkingowe - 1 miejsce na 1 mieszkanie w formie garażu lub placu postojowego w granicach terenu.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MW zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie związanych z funkcją terenu, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) odprowadzania ścieków bytowych bezpośrednio do ziemi;
- 3) lokalizacji nośników reklamowych nie związanych z funkcją terenu.

**§ 10.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **MN1** obowiązują następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - adaptowana zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, jednorodzinna z usługami wbudowanymi i wolnostojącymi o charakterze nieuciążliwym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące, zieleń przydomowa, obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę funkcji podstawowej i uzupełniającej na warunkach określonych w pkt 4;
- 4) ustala się wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne obowiązujące przy przebudowie rozbudowie i nadbudowie budynków o funkcji podstawowej i uzupełniającej:
  - a) intensywność zabudowy – maksimum 40% powierzchni terenu,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50% powierzchni terenu (działki),
  - c) linia zabudowy – dostosowana do stanu istniejącego,
  - d) wysokość zabudowy – dostosowana do budynków istniejących, maksimum 2 kondygnacje plus użytkowe poddasze,
  - e) wielkość działki pod budynek projektowany jednorodzinny – minimum 600,0 m<sup>2</sup>,
  - f) udział powierzchni usługowej w budynku mieszkalnym – maksimum 30%,
  - g) geometria dachu – dostosowana do otaczającej zabudowy. Pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - h) miejsca parkingowe – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie w garażu lub na placu postojowym w obrębie działki.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1 zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej;

- 2) budowy budynków i budowli rolniczych, w tym budynków inwentarskich oraz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich;
- 3) odprowadzania ścieków bytowych bezpośrednio do gruntu.

§ 11.1. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **MN2** wprowadza się jako obowiązujące następujące ustalenia w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące, usługi bytowe wbudowane i wolnostojące o charakterze nieuciążliwym, tereny zieleni, sportu, rekreacji, małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności;
- 4) ustala się obowiązujące wskaźniki i parametry urbanistyczno-architektoniczne:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne w stosunku do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego oraz terenów o ograniczonej dostępności:
    - od linii rozgraniczającej drogi klasy G - 10,0 m,
    - od linii rozgraniczającej drogi klasy Z - 8,0 m,
    - od linii rozgraniczającej drogi klasy L i D - 6,0 m,
    - od terenów kolejowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych: minimum 10,0 m od granicy terenów kolejowych i minimum 20,0 m od osi najbliższego toru,
    - od krawędzi skarpy rzeki Bziniczki – minimum 15,0 m,
    - na terenach MN2 w lukach istniejącej zabudowy dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zachowanie istniejącej linii zabudowy,
  - b) intensywność zabudowy liczona w granicach działki budowlanej – maksimum 30%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%,
  - d) wielkość działki budowlanej minimalna:
    - w zabudowie jednorodzinnej - 800,0 m<sup>2</sup>,
    - w zabudowie bliźniaczej - 500,0 m<sup>2</sup>,
    - w zabudowie szeregowej - 400,0 m<sup>2</sup>,
  - e) szerokość frontu:
    - działki jednorodzinnej - od 20,0 do 30,0 m<sup>2</sup>,
    - działek pozostałych - ustalenia indywidualne,
  - f) usytuowanie kalenic względem ulic – prostopadłe lub równoległe jednolite w ciągach obejmujących co najmniej 5 budynków,
  - g) wysokość budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje plus użytkowe poddasze,
  - h) wysokość budynków towarzyszących – do 4,0 m,
  - i) udział powierzchni usługowej, wbudowanej – do 30% powierzchni użytkowej budynku,
  - j) geometria dachu budynków mieszkalnych – dachy wysokie dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 30° – 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - k) dopuszczalne podpiwniczenie do wysokości 1,5 m nad poziomem terenu,
  - l) wskaźniki stałych miejsc parkingowych w obrębie jednej posesji minimalny:
    - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
    - 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

2. Na terenach oznaczonych symbolem MN2 zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zagospodarowywania własnych posesji w sposób uciążliwy dla posesji sąsiednich w zakresie hałasu, przykrych zapachów, spływu wód opadowych i uciążliwej obsługi transportowej;
- 3) budowy budynków i budowli rolniczych, w tym budynków inwentarskich oraz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich;
- 4) odprowadzania bezpośrednio do gruntu ścieków bytowych i z działalności gospodarczej;
- 5) budowy ogrodzeń betonowych (bez prześwitów) od strony przestrzeni publicznych.

3. Podział wewnętrzny na działki budowlane pokazany na rysunku zmiany planu ma charakter orientacyjny i nieobowiązujący.

§ 12.1. Na terenach oznaczonych symbolem **RM,MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa adaptowana przemieszana z zabudową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne: - projektowana zabudowa jednorodzinna, adaptacja zabudowy zagrodowej na cele agroturystyczne, usługi rzemieślnicze i bytowe o charakterze nieuciążliwym;
- 3) dopuszcza się modernizację i rozbudowę zabudowy zagrodowej pod warunkiem niestwarzania kolizji z zabudową o innych funkcjach;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne obowiązujące przy modernizacji, rozbudowie i budowie:
  - a) linia nieprzekraczalna zabudowy od linii rozgraniczającej drogi klasy KDZ – minimum 8,0 m,
  - b) intensywność zabudowy - maksimum 60%,
  - c) wielkość nowo tworzonych działek zagrodowych – minimum 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) pozostałe parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej – wg ustaleń w § 10.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **RM,MN** zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie związanych z podstawową funkcją terenu z wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej;
- 2) chowu i hodowli bydła i trzody chlewnej o liczbie powyżej 10 DJP w każdym gospodarstwie;
- 3) odprowadzania wszelkich ścieków bezpośrednio do ziemi.

§ 13.1. Na terenach oznaczonych symbolem **U** z dodatkową literą wyróżniającą rodzaj usługi oraz na terenach oznaczonych symbolem **HGR i HGR,MN** wprowadza się następujące obowiązujące ustalenia w zakresie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług i zabudowy usługowej z urządzeniami towarzyszącymi, terenami zieleni, sportu i urządzeniami małej architektury;
- 2) funkcja uzupełniająca – mieszkania niezbędne dla obsługi funkcji podstawowej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem **HGR,MN** dopuszcza się towarzyszącą zabudowę mieszkaniową, dla której obowiązują parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne zawarte w § 11 uchwały;
- 4) na terenach **UT** – dopuszcza się urządzenia i obiekty sportowe i rekreacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego zagospodarowania w granicach posiadanego terenu na warunkach określonych w pkt 4;
- 6) dopuszcza się zmianę rodzaju usług oznaczonych symbolem **UA, UO, UZ, UŁ, HGR** na inne funkcje usługowe bez zmiany planu;
- 7) ustala się parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne obowiązujące przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów usługowych w obrębie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

## a) linie zabudowy nieprzekraczalne:

- od linii rozgraniczającej drogi klasy G - 10,0 m,
- od linii rozgraniczającej drogi klasy Z - 8,0 m,
- od linii rozgraniczającej drogi klasy L i D - 6,0 m,
- od terenów kolejowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych: od granicy terenów kolejowych minimum 10,0 m, od osi najbliższego toru – minimum 20,0 m,
- od krawędzi skarpy rzeki Bziniczki- minimum 15,0 m. Obiekty i urządzenia istniejące, położone poza wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi ulice – adaptuje się i dopuszcza modernizację z zachowaniem istniejącej linii zabudowy,

## b) intensywność zabudowy- maksimum 70%,

## c) udział terenów biologicznie czynnych – według ustaleń indywidualnych dla każdego rodzaju usług - minimum 20,0 %,

## d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, do 15,0 m,

## e) powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych – stosowna do wielkości terenu i wskaźnika intensywności zabudowy,

## f) geometria dachów – dostosowana do rodzaju usługi, charakteru zabudowy istniejącej. Dopuszcza się dachy spadowe o nachyleniu połąci 30° – 45° i dachy płaskie, dla których dopuszczalnych spadków nie ustala się,

## g) miejsca parkingowe w ilości stosownej do rodzaju i charakteru usług oraz do wielkości powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych – należy zapewnić w granicach posiadanego terenu określonego na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, stosując następujące wskaźniki minimalne:

- 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
- 1 miejsce na 30,0 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży, na terenach sportowych i usług turystycznych – ilość miejsc parkingowych należy ustalać indywidualnie w granicach terenu określonego liniami rozgraniczającymi,

## h) ogrodzenie terenów – stosowne do funkcji terenu z zachowaniem wysokich walorów estetycznych, obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów betonowych.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe obowiązuje ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu.

**§ 14.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **P** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny przemysłu, składów, magazynów, baz budowlanych i komunalnych, rzemiosła produkcyjnego;
- 2) funkcje uzupełniające, dopuszczalne - urządzenia towarzyszące, mieszkania dla obsługi funkcji podstawowej, usługi towarzyszące funkcji podstawowej, komunikacja wewnętrzna, stacje obsługi pojazdów, stacje paliw, bazy gospodarki komunalnej;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne obowiązujące przy modernizacji, rozbudowie i budowie obiektów:

## a) linia zabudowy nieprzekraczalna:

- od linii rozgraniczającej drogi klasy G – minimum 10,0 m,
- od linii rozgraniczającej drogi klasy Z – minimum 8,0 m,
- od linii rozgraniczającej drogi klasy L i D – minimum 6,0 m,
- od terenów kolejowych – minimum 10,0 m od granicy terenów kolejowych i 20,0 m od osi najbliższego toru,

## b) intensywność zabudowy – maksimum 70%,



- c) udział terenów biologicznie czynnych – minimum 20%,
- d) wysokość zabudowy – stosowna do potrzeb technologicznych, maksimum do 15,0 m,
- e) geometria dachów – stosowna do uwarunkowań technologicznych,
- f) miejsca parkingowe – minimum 3 miejsca na 10 zatrudnionych w obrębie posiadanego terenu,
- g) ogrodzenie terenów – stosowne do funkcji terenu, wysokość do 2,0 m.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem P zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zagospodarowania terenów graniczących z terenami linii kolejowych w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami w zakresie składowania materiałów łatwopalnych i nasadzeń drzew i krzewów;
- 3) lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 4) odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu;
- 5) składowania odpadów oraz surowców i materiałów toksycznych i wtórnie pyłących, mogących zanieczyszczać środowisko i stanowić uciążliwość dla bezpośredniego otoczenia;
- 6) stosowania paliw powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie powietrza;
- 7) likwidacji istniejącego wartościowego drzewostanu.

§ 15.1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona publiczna w formie parków, zieleńców, skwerów, ciągów zieleni przy ulicach i urządzeniach usługowych otwartych (nieogrodzonych) przy użyciu nieinwazyjnych gatunków roślin;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń zabaw dla dzieci, sportu i wypoczynku dorosłych;
- 3) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji pieszej i rowerowej.

2. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji form zabudowy niezwiązanych z funkcją terenu;
- 2) dewastacji i likwidacji form zieleni publicznej o wysokich walorach użytkowych i przyrodniczych.

§ 16. Na terenach oznaczonych symbolem **ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren cmentarza istniejący wraz z rezerwą pod rozbudowę;
- 2) dopuszcza się obiekty kubaturowe związane z funkcją terenu oraz miejsca parkingowe dla obsługi cmentarza;
- 3) ogrodzenie terenu winno spełniać wysokie walory estetyczne.

§ 17.1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń izolacyjna w strefie terenów kolejowych, zespołów przemysłowych, cieków wodnych i w strefie dzielącej tereny o kolizyjnych funkcjach, przy użyciu nieinwazyjnych gatunków roślin;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny upraw ogrodniczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji pieszej i rowerowej;
- 4) dopuszcza się zmianę przeznaczenia na tereny zieleni publicznej, urządzonej (ZP) i na tereny rolne (R);
- 5) dopuszcza się adaptację i modernizację istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu w postaci gruntów orných, łąk i pastwisk.

2. Zakazuje się:

- 1) przeznaczenia i zagospodarowania terenu w sposób kolizyjny z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu w sposób sprzeczny z zasadami ochrony środowiska naturalnego.

**§ 18.** Na terenach oznaczonych symbolem **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zielni nieurządzonej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej i rekreacyjnej;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie rolnicze;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się zagospodarowania w sposób uciążliwy dla terenów stykowych o innych funkcjach.

**§ 19.1.** Na terenach oznaczonych symbolem **R i RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - pola orne, łąki, pastwiska, zieleń łąkowa;
- 2) dopuszcza się adaptację i budowę obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu;
- 3) dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się adaptację i budowę dróg gospodarczych i ciągów pieszych związanych z funkcją terenu;
- 5) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmianę wyznaczonej na rysunku linii rozgraniczającej i włączanie fragmentów terenów rolnych do terenów przeznaczonych pod inne funkcje;
- 6) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych na warunkach obowiązujących przepisów.

2. Zakazuje się:

- 1) likwidacji zieleni śródpolnej występującej w postaci zadrzewień, zakrzewień i zieleni łąkowej;
- 2) zagospodarowania terenów w sposób pogarszający stan środowiska, w tym składowanie odpadów i gnojowicowanie, w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami.

**§ 20.** Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny leśne państwowe i prywatne;
- 2) dopuszcza się urządzenia o funkcji rekreacji i turystyki, w tym ciągi piesze i rowerowe za zgodą właścicieli terenu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, jeśli jej udokumentowany przebieg w innym miejscu jest niemożliwy.

**§ 21.** Na terenach oznaczonych symbolem **WZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – ujęcie wody dla celów komunalnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z potrzebami określonymi przez zarządcę;
- 3) przyjmuje się ustaloną dla ujęcia wody strefę ochrony bezpośredniej w granicach posiadanego terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu.

**§ 22.** Na terenach oznaczonych symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - wody otwarte;
- 2) nakazuje się sposób użytkowania zgodny z wymaganiami prawa wodnego i ochrony środowiska;
- 3) zakazuje się użytkowania naruszającego funkcję lokalnego ciągu ekologicznego ustalonego wzdłuż rzeki Bziniczki;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie rekreacyjne i turystyczne pod warunkiem zachowania funkcji podstawowej i wymagań ochrony środowiska;
- 5) dopuszcza się warunkowo lokalizację małej elektrowni wodnej w rejonie jazu na Bziniczce. Warunkiem realizacji przedsięwzięcia jest przeprowadzenie oceny wpływu elektrowni na środowisko ryb podlegających ścisłej ochronie i spełnienie wszystkich innych wymagań wynikających z przepisów prawa wodnego.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia z zakresu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 23.** W zakresie ochrony powietrza w zmianie planu ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej, mogącej zawsze negatywnie oddziaływać na środowisko, a równocześnie wprowadza się obowiązek stałego monitoringu prowadzonej działalności w zakresie wpływu na czystość powietrza określoną dopuszczalnymi normami;
- 2) nakaz sukcesywnej wymiany nisko sprawnych źródeł ciepła w zakresie urządzeń i paliwa dla potrzeb technologicznych i komunalnych.

**§ 24.** W zakresie ochrony przed nadmiernym hałasem ustala się:

- 1) na terenach zainwestowania miejskiego o funkcji mieszkaniowej i usługowej oznaczonych symbolami określającymi przeznaczenie terenu obowiązywać winny poziomy hałasu dziennego i nocnego określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, stosownie do podstawowej funkcji terenu. Na terenach oznaczonych symbolem dwuczłonowym (RM,MN; HGR,MN i KS,HGR ) o dopuszczalnym poziomie hałasu decyduje przeznaczenie podstawowe wymienione na pierwszym miejscu;
- 2) na terenach przemysłowych obowiązuje ograniczenie ponadnormatywnego hałasu do granic posiadanego terenu i w przypadkach uzasadnionych specjalne zagospodarowanie terenów izolacyjnych;
- 3) hałas związany z ruchem kolejowym winien być ograniczany drogą modernizacji trakcji kolejowej oraz ciągami zasłon akustycznych ziemnych i zadrzewionych w obrębie wyznaczonych w zmianie planu terenów izolacyjnych;
- 4) hałas wynikający z ruchu kołowego winien być ograniczony poprzez przestrzeganie warunków zabudowy ustalonych w zmianie planu, dotyczących linii rozgraniczających, linii zabudowy i pasów zieleni izolacyjnej.

**§ 25.** W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

- 1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP333 i 335, w tym:
  - a) pełne wyposażenie obszaru w kanalizację,
  - b) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych bezpośrednio do gruntu,
  - c) zakaz odprowadzania bezpośrednio do gruntu wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, terenów usługowych i parkingów,
  - d) zakaz odprowadzania bezpośrednio do gruntu wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, terenów usługowych i parkingów;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych bezpośrednio do cieków naturalnych i rowów melioracyjnych.

**§ 26.** W zakresie gospodarki odpadowej ustala się:

- 1) wymaganie prowadzenia komunalnej gospodarki zorganizowanej uwzględniającej segregację odpadów i składowania na właściwym składowisku, poza obszarem objętym zmianą planu;
- 2) zakazuje się składowania odpadów przemysłowych na terenach otwartych bez utylizacji.

**§ 27.** W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym ustala się zakaz lokalizacji źródeł o ponadnormatywnych wartościach promieniowania.

**§ 28.** W zakresie ochrony i kształtowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

- 1) ochronę korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym wzdłuż doliny rzeki Bziniczki poprzez ochronę skarp i wartościowego drzewostanu, zapewniających ciągłość struktur i procesów ekologicznych. Warunkiem podstawowym jest maksymalne zachowanie tych komponentów środowiska, które wzbogacają otulinę korytarza ekologicznego rzeki Bziniczki i pozwolą na zachowanie walorów krajobrazowych tych terenów. Szczególnej uwagi wymaga sposób zagospodarowania południowej części terasy średniej położonej przy krawędzi, dla której wyznacza się w zmianie planu pas ochronny, wyłączony spod zabudowy. Warunkiem bezwzględny jest nienaruszalna stabilność krawędzi skarpy;
- 2) ochronę fragmentu korytarza ekologicznego doliny rzeki Mała Panew o znaczeniu ponadregionalnym położonego na styku z obszarem objętym zmianą planu poprzez zachowanie naturalnego sposobu użytkowania w postaci zespołów łąkowych i upraw rolnych zapewniających ciągłość biocenoz łąkowo-pastwiskowych i zadrzewieniowo-leśnych;

- 3) ochronę terenów leśnych występujących małymi fragmentami na obszarze objętym zmianą planu i zespołów zieleni śródpolnej – poprzez zakaz ich likwidacji i przeznaczania na cele pozarolnicze i nieleśne;
- 4) ochronę terenów zieleni publicznej, terenów zieleni nieurządzonej i izolacyjnej wyznaczonej na rysunku zmiany planu tworzącej ekologiczny system przyrodniczo-rekreacyjny miasta;
- 5) ochronę pojedynczych wartościowych drzew i krzewów występujących na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia z zakresu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 29.1. W zmianie planu ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego występującego na obszarze objętym zmianą planu, w tym:

- 1) ochronę zabytku nieruchomego wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem 2359/96 przy ul. Leśnej 8;
- 2) ochronę zabytków nieruchomych ujętych w „ Programie opieki nad zabytkami gminy Kolonowskie na lata 2011 – 2014”;
- 3) ochronę stanowiska archeologicznego (rejon działek ewidencji geodezyjnej Nr 1099, 1100, 1112.1113),
- 4) ochronę wartości urbanistyczno-architektonicznych w obrębie wyznaczonej strefy konserwatorskiej „B”;

2. Ochrona zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2359/96, jakim jest drewniany dom przy ulicy Leśnej Nr 8, będący niegdyś siedzibą administracji huty obejmuje pełny zakres właściwy dla obiektów wpisanych do rejestru i nadzorowany jest bezpośrednio przez służbę konserwatorską Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. W zmianie planu ustala się ochronę zabytków ujętych w projekcie gminnej ewidencji zabytków opracowanej na lata 2011 – 2014 przez Burmistrza Kolonowskiego. W granicach objętych zmianą planu ujęte zostały następujące obiekty:

- 1) kapliczka – dzwonnica - przy ul. 1 Maja /nr dz. 740/;
- 2) budynek szkoły / detale architektoniczne elewacji/ - przy ul. 1 Maja Nr 5;
- 3) dom przy ulicy Ks. Czerwionki 10;
- 4) dom przy ulicy Ks. Czerwionki 14;
- 5) dom przy ulicy Ks. Czerwionki 15;
- 6) dom przy ulicy Ks. Czerwionki 17;
- 7) dom przy ulicy Ks. Czerwionki 39;
- 8) dom przy ulicy Kościuszki 1a;
- 9) dom przy ulicy Kolejowej 1;
- 10) budynek stacji kolejowej, ul. Kolejowa.

W przyszłości w gminnym programie opieki nad zabytkami miasta Kolonowskie przewiduje się włączenie do gminnej ewidencji kościół p.w. Niepokalanego Serca Maryi przy ulicy Leśnej wybudowanego w latach 1949 – 1954.

4. Zakres ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlegającej okresowej aktualizacji obejmuje formę architektoniczną obiektu, w tym gabaryty wysokościowe, formę dachu i rodzaj pokrycia dachu, kompozycję i wystrój elewacji, formę stolarki okiennej i drzwiowej. Wszelka działalność budowlana w zakresie modernizacji i przebudowy obiektów wpisanych do ewidencji wymaga uzyskania warunków i uzgodnienia ze służbą ochrony zabytków.

5. W zmianie planu ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla fragmentu dawnego osiedla przykładowego pochodzącego z XIX i XX wieku, położonego w rejonie ulic Kościuszki – Fabrycznej – Szkolnej. Ochronie podlega forma architektoniczna budynków, historyczna linia zabudowy, podział działek i bezpośrednie otoczenie budynków. Wszelkie zmiany budowlane w obrębie strefy „B” wymagają przestrzegania obowiązujących aktualnie przepisów. Granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku zmiany planu, mogą być korygowane odpowiednio do uzasadnionych potrzeb i uwarunkowań.

6. W zmianie planu ustala się ochronę stanowiska archeologicznego występującego w granicach opracowania, oznaczonego na rysunku symbolem graficznym. Zakres ochrony konserwatorskiej wymaga zachowania warunków korzystania z obszaru objętego ochroną w sposób nie zagrażający zasobom archeologicznym. Rejon położenia stanowiska archeologicznego wyłączony został z zabudowy. W razie przypadkowych znalezisk archeologicznych obowiązuje niezwłoczne powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i zabezpieczenie znaleziska przy użyciu dostępnych środków.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia z zakresu budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 30.1. Ustalenia ogólne zmiany planu zawarte w uchwale i na rysunku zmiany planu obejmują:

- 1) ustalenia dotyczące układu drogowego określające przebieg, klasyfikację techniczną i parametry techniczne dróg adaptowanych i projektowanych oznaczonych symbolem KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW;
- 2) ustalenia dotyczące terenów kolejowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczonych symbolem KK;
- 3) ustalenia dotyczące terenów obsługi komunikacji oznaczonych symbolami KP, KS, HGR,
- 4) ustalenia dotyczące ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KX, ciągów spacerowo-rekreacyjnych i dróg gospodarczych;
- 5) wskaźniki minimalne dotyczące zabezpieczenia miejsc parkingowych.

2. W zakresie komunikacji drogowej ustalenia ogólne obejmują:

- 1) adaptację przebiegu drogi wojewódzkiej Nr 463 relacji Bierdzany – Ozimek – Zawadzkie, klasy G;
- 2) adaptację przebiegu dróg powiatowych relacji:
  - droga powiatowa Nr 1804 Strzelce Opolskie – Kolonowskie klasy L,
  - droga powiatowa Nr 1844 Staniszczce Wielkie – Kolonowskie klasy Z (ul. 1-go Maja),
  - droga powiatowa Nr 2133 – ulica Kościuszki, - klasy L,
  - droga powiatowa Nr 2135 – ul. Leśna, klasy L;
- 3) budowę nowych ulic i modernizację istniejących klasy technicznej L i D;
- 4) zasady lokalizacji ciągów spacerowo-rekreacyjnych i dróg gospodarczych.

3. W zakresie układu kolejowego ustaleniami zmiany planu obejmuje się linię kolejową Opole – Zawadzkie biegnącą przez środkową część miasta w relacji wschód – zachód. Pozostałe dwie linie od północy i zachodu będą poza obszarem objętym zmianą planu, ale ich wpływ na sposób zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu został uwzględniony.

4. Dla drogi klasy głównej oznaczonej symbolem KDG ustala się:

- 1) klasa techniczna G;
- 2) linie rozgraniczające, minimalne 25,0 m;
- 3) szerokość jezdni 7,0 m;
- 4) chodniki dwustronne 2 x 2,0 m (minimum);
- 5) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy - 10,0 m.

5. Dla dróg klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ ustala się:

- 1) klasa techniczna Z;

- 2) linie rozgraniczające, minimalne 20,0 m;
- 3) szerokość jezdni 7,0 m;
- 4) chodniki dwustronne 2 x 2,0 m (minimum),
- 5) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy - 8,0 m.

6. Dla dróg klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL ustala się:

- 1) klasa techniczna – L;
- 2) linie rozgraniczające, minimalne 12,0 m;
- 3) szerokość jezdni 6,0 m;
- 4) chodniki dwustronne 2 x 2,0 m (minimum);
- 5) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy 6,0 m.

7. Dla dróg klasy dojazdowej projektowanych oznaczonych symbolem KDD ustala się:

- 1) klasa techniczna D;
- 2) linie rozgraniczające, minimalne 10,0 m;
- 3) szerokość jezdni 6,0 m;
- 4) chodniki dwustronne 2 x 1,5 m (minimum);
- 5) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy 6,0 m;
- 6) parametry dróg dojazdowych adaptowanych przyjmuje się zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, według oznaczeń na rysunku zmiany planu.

8. Dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.

9. Dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem KX ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 5,0 m.

10. Dla dróg gospodarczych oznaczonych symbolem KG ustala się szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m.

11. Na terenach obsługi komunikacji w postaci parkingów publicznych oznaczonych symbolem KP oraz stacji paliw i obsługi pojazdów oznaczonych symbolem KS,HGR dopuszcza się inne funkcje usługowe nie kolidujące z zagospodarowaniem terenów sąsiednich.

12. Wskaźniki miejsc parkingowych i zasady zaspokojenia potrzeb w zakresie terenów parkowania obowiązują wg ustaleń zawartych w § 9 – 14 uchwały.

**§ 31.1.** Tereny kolejowe oznaczone symbolem KK położone w granicach objętych zmianą planu adaptuje się z wyłączeniem terenu budynku stacji kolejowej „Kolonowskie”, który przeznaczony jest na cele usługowe miasta zgodnie z wolą gminy i porozumieniem z PKP.

2. Tereny i obiekty – zwolnione przez zarządcę kolei - dopuszcza się do zmiany funkcji na cele usługowe i przemysłowe w zależności od położenia terenu i obiektu na zasadach określonych dla tych funkcji w ustaleniach zmiany planu.

3. Zakazuje się zagospodarowywania terenów przyległych do linii kolejowych w sposób zagrażający bezpieczeństwu ruchu określonych w przepisach odrębnych.

**§ 32.** Na terenach oznaczonych symbolem KD w fazie budowy nowych dróg i modernizacji dróg istniejących obowiązują następujące zasady i uwarunkowania:

- 1) na drodze 463 (ul. Opolska) zaliczonej do klasy G – głównej obowiązuje ograniczenie wlotów, a projektowane nowe tereny przemysłowe i usługowe wymagają wewnętrznych dróg odciążających drogę główną;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od warunków technicznych określonych w § 30 pkt 4, 5, 6, 7, 8 dla poszczególnych dróg, jeśli wynika to z uwarunkowań stanu istniejącego i uzgodnień z zarządcą drogi;

- 3) sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi głównej 463 nie związane z potrzebami zarządzania i ruchu drogowego wymagają uzgodnień z zarządcą drogi;
- 4) sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym pozostałych dróg należy prowadzić w sposób zapewniający ciągłość niezakłóconego ruchu;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednio wyposażonych dróg pożarowych;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z przyległych posesji na jezdnię drogi i rowy przydrożne.

§ 33.1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odnosi się w zmianie planu do następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) drogi i place publiczne, ogólnodostępne;
- 2) przystanki kolejowe i autobusowe;
- 3) parki, zieleńce, skwery;
- 4) ciągi spacerowe,
- 5) tereny otwarte przed obiektami użyteczności publicznej i obiektami sakralnymi.

2. Ustala się wymaganie kształtowania przestrzeni publicznej w sposób zapewniający wysoką jakość estetyczną stosowaną do funkcji podstawowej terenu.

3. Dopuszcza się urządzenia małej architektury właściwej dla funkcji terenu.

4. Dopuszcza się urządzenia techniczne związane z funkcją terenu.

5. Dopuszcza się drobne punkty handlowo-gastronomiczne pod warunkiem nie powodowania kolizji z funkcją podstawową terenu.

6. Dopuszcza się nośniki reklamowe, w tym nośniki reklamowe w ciągach dróg, pod warunkiem niepowodowania zagrożeń dla ruchu pojazdów.

7. Zakazuje się lokalizacji urządzeń kolizyjnych z funkcją terenu i szpecących wizerunek terenu

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia z zakresu zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) źródłem zaopatrzenia w wodę pozostaną ujęcia wody istniejące obejmujące dwie studnie głębinowe położone w granicach objętych zmianą planu, oznaczone na rysunku symbolem WZ;
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę ujęcia stosownie do występowania potrzeb;
- 3) adaptuje się istniejącą sieć magistralną rozbudowywaną stosownie do występujących potrzeb wynikających z rozmieszczenia nowych odbiorców w ramach wyznaczonych w zmianie planu terenów rozwojowych;
- 4) rozbudowywana sieć wodociągowa magistralna i rozdzielcza winna być prowadzona w obrębie linii rozgraniczających drogi;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej w inny sposób, jeśli jest to niezbędne i uzasadnione względami technicznymi i bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów przemysłowych z ujęć na wodach powierzchniowych na warunkach regulowanych przepisami prawa wodnego;
- 7) uwzględnia się strefę ochronną bezpośrednią ujęcia wody obowiązującą w granicach posiadanego terenu;
- 8) ustala się wymaganie pełnego dostępu do sieci wodociągowej dla celów przeciwpożarowych i akcji ratowniczych.

§ 35. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) pełne skanalizowanie całego obszaru objętego zmianą planu i odprowadzania ścieków komunalnych poprzez system przepompowni oznaczonych na rysunku symbolem NO do istniejącej oczyszczalni położonej na terenach wsi Staniszcze Małe;

- 2) rozbudowę sieci magistralnej i rozdzielczej stosownie do narastających potrzeb;
- 3) prowadzenie sieci kanalizacyjnej w obrębie linii rozgraniczającej dróg;
- 4) rozbudowę systemu kanalizacji wód opadowych i roztopowych. Na terenach zabudowy rozproszonej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych bezpośrednio do ziemi;
- 5) ścieki przemysłowe i rolnicze (gnojowica) przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej wymagają podczyszczenia we własnym zakresie i doprowadzenie ich do parametrów ścieków bytowych;
- 6) zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych bezpośrednio do ziemi.

**§ 36.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) adaptuje się istniejący system oparty na źródłach indywidualnych z zaleceniem modernizacji urządzeń na nowe technologie i paliwa płynne, gazowe lub energię elektryczną. Nowe inwestycje realizowane na terenach rozwojowych winny być oparte wyłącznie na paliwach ekologicznych. Z grupy paliw stałych dopuszcza się ekogroszek, drewno i inne paliwa o charakterze ekologicznym;
- 2) źródła ciepła technologicznego na terenach przemysłowych i usług wytwórczych winny zapewniać nieprzekraczanie dopuszczalnych norm emisji w granicach posiadanego terenu.

**§ 37.** W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) adaptuje się zasilanie obszaru objętego zmianą planu z istniejącego systemu opartego na liniach 15 kV, rozdzielni sieciowej 15 kV oznaczonej symbolem ER i stacji transformatorowych 15/0,4 kV, oznaczonych na rysunku planu symbolem ET;
- 2) uwzględnia się planową przez zarządcę sieci przebudowę linii 15 kV w obrębie pierścienia Kolonowskie i przebudowę linii 0,4 kV w istniejącym przebiegu;
- 3) projektowana sieć niskiego napięcia na terenach intensywnej zabudowy winna być prowadzona systemem kablowym, na pozostałych terenach dopuszcza się sieć napowietrzną prowadzoną w ciągach ulic, terenów rolnych i zieleni nieurządzonej;
- 4) dopuszcza się budowę instalacji energii słonecznej;
- 5) dopuszcza się warunkowo budowę małej elektrowni wodnej w rejonie jazu na rzece Bzniczce. Warunkiem realizacji przedsięwzięcia jest przeprowadzenie oceny wpływu elektrowni na środowisko ryb objętych ścisłą ochroną oraz spełnienie wymagań wynikających z przepisów prawa wodnego;
- 6) nie dopuszcza się lokalizacji farm energii wiatrowej ani pojedynczych turbin energii wiatrowej.

**§ 38.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) adaptuje się sieć istniejącą i wprowadza zasadę rozwoju telekomunikacji, w tym komunikacji elektronicznej zapewniającą dostępność do wszystkich źródeł łączności, na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 2) sieć i urządzenia telekomunikacyjne należy realizować odpowiednio do uwarunkowań przestrzennych z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska i nie- stwarzania kolizji z innymi funkcjami terenu;
- 3) sieć telefoniczną przewodową należy prowadzić w formie kablowej.

## **Rozdział 7**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, sposób zagospodarowania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń zmiany planu; tereny wyłączone z zabudowy**

**§ 39.1.** Scalanie i podział nieruchomości wynikające z rozwiązań przestrzennych zmiany planu odbywać się winno na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 10, 11 i 12 uchwały dotyczących minimalnych powierzchni działek budowlanych i szerokości frontu działki.

2. Przy dokonywaniu podziału nieruchomości obowiązuje układ dróg istniejących i projektowanych otaczających tereny podlegające podziałowi na działki budowlane.

**§ 40.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale tereny objęte zmianą planu pozostają w użytkowaniu dotychczasowym.



§ 41.1. Wyłączone z zabudowy są wszystkie tereny, dla których w uchwale nie przewiduje się zagospodarowania odmiennego od dotychczasowego.

2. Na terenach zagrożonych powodzią i podtopieniami dopuszcza się budowę urządzeń związanych z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową na zasadzie uregulowań w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 8 Przepisy końcowe**

§ 42. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianą planu, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5-ciu lat od dnia, w którym ustalenia planu stają się obowiązujące:

- 1) tereny oznaczone symbolami MW, MN1, MN2, RM, MN, U - 20%;
- 2) tereny oznaczone symbolami HGR, HGR, MN, P, KS, HGR - 30%;
- 3) tereny pozostałe - 1%.

§ 43. W sprawach nieuregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 44. Tracą moc: uchwała Nr XXXII/171/97 Rady Miejskiej w Kolonowskim z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1 dla części miasta Kolonowskie w części objętej zmianą planu.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kolonowskiego.

§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Franciszek Klimas*



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XVII/140/12  
Rady Miejskiej w Kolonowskiem  
z dnia 14 maja 2012 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu**

**R O Z S T R Z Y G N I Ę C I E**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Nr 1 dla części miasta KOLONOWSKIE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Kolonowskiem rozpatrzyła i rozstrzygnęła uwagi do projektu zmiany planu zgłoszone w czasie wyłożenia do publicznego wglądu w sposób zapisany w „**wykazie uwag**” stanowiącym część składową dokumentacji prac planistycznych.

Załącznik 1: wykaz uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu i sposób rozstrzygnięcia zgłoszonych uwag.

WYKAZ UWAG  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO NR 1 DLA CZĘŚCI MIASTA KOLONOWSKIE

L.p.	Data	Nazwisko i imię, adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy. Treść	Ustalenia projektu zmiany planu	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej (załącznik Nr 2 do uchwały)		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	30.09.11	Lebioda Elżbieta	Rozważyć odsunięcie projektowanej drogi poza granice działki. Całą działkę przeznaczyć pod zabudowę jednorodzinną	811	MN i KDL	uwzględniona częściowo	-	uwzględniona częściowo	-	Brak możliwości odsunięcia drogi. Zachowano teren spełniający wymogi działki budowlanej oznaczony symbolem MN2
			Przeznaczyć działkę nr pod zabudowę	802	RZ	uwzględniona częściowo	-	uwzględniona częściowo	-	Z uwagi na uwarunkowania fizjograficzne dopuszczono zabudowę usługową. Działka nie spełnia wymogów zabudowy mieszkaniowej.
			Przeznaczyć działkę nr pod zabudowę	803	MN	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
2.	30.09.11	Knoll Henryk	Przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniowo- usługową działkę Nr	523/2	R	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-

3.	30.09.11	Bednorz Maria	Zlikwidować drogę między działkami, która nie obejmuje żadnej posesji, jest zbędna i uniemożliwia wspólne zagospodarowanie sąsiadujących działek	856-1492	KDD	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
4.	30.09.11	Szydłowski Andrzej	Powiększyć działkę HGR w kierunku skarpy	782/1 782/2	RZ	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
5.	30.09.11	Dudarewicz Roman	Zlikwidować fragment projektowanej drogi dojazdowej, która uniemożliwia zagospodarowanie sąsiadujących działek	743/1	KDD	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
6.	30.09.11	Leja Damian	Zrezygnować z projektowanej drogi i zespołu zabudowy mieszkaniowej na zapleczu działek 1099 i 1.100 (ul.Leśna)		MN, KDD	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
7.	30.09.11	Makusek Tadeusz	Powiększyć teren istn. zabudowy do granicy lasu	1089	R	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
8.	30.09.11	Krupa Edeltrauda	Przeznaczyć pod działki budowlane	524/1 528	MN R	uwzględniona uwzględniona	- -	uwzględniona uwzględniona	- -	- -
9.	23.10.11	Palus Krystyna i Waldemar	Przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową i usługową	782/1	R	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
10.	19.10.11	Bok Eugeniusz	Odstąpić od projektowanej drogi dojazdowej na zapleczu działek	1099 1100	MN, KDD	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
11.	24.10.11	Kischel-Wilczek	Odstąpić od projektowanej	908/2	KDW	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-

		Renata	drogi wewnętrznej przez dz.908/2							
12.	21.10.11	Czupała Krzysztof	Zmienić przebieg projektowanej drogi wewnętrznej z działki 908/2 na teren za stacją trafo	908/2	KDW	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
13.	24.10.11	Bartocha Urszula	Przeznaczyć działkę nr 608 pod zabudowę mieszkaniową	608	R	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
14.	25.10.11	Piaszczyński Bartłomiej	Dopuszczyć na terenach zieleni nieurządzonej zieleni urządzonej rekreacyjną	912	ZN	uwzględniona	-	uwzględniona	-	Zapis w §18 dopuszcza zagospodarowanie rekreacyjne

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XVII/140/12  
Rady Miejskiej w Kolonowskiem  
z dnia 14 maja 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

**ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1 dla części miasta Kolonowskie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Kolonowskiem po rozpatrzeniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy wynikających ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1 dla części miasta Kolonowskie rozstrzyga o przyjęciu powyższych zadań zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu zawartymi w „**Prognozie skutków finansowych**” stanowiącej część składową dokumentacji prac nad zmianą planu.

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy wynikające ze zmiany planu obejmują:

- ulice lokalne i dojazdowe
- sieć wodociągową i kanalizacyjną
- sieć energetyczną i oświetlenie ulic
- tereny zieleni publicznej i sportu.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych, odpowiednio do postępu w realizacji ustaleń zmiany planu i możliwości finansowych gminy.