

**UCHWAŁA NR XXXIV/265/09**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOLONOWSKIEM**

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 zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Kolonowskiem Nr XXI/159/08 z dnia 24 października 2008r. - po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolonowskie uchwała co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MG/1 dla części 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 miejscowości Staniszcze Małe, przy ulicy Odrodzenia, oznaczoną na rysunku planu symbolem RP.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek zmiany planu, w skali 1:1000 - załącznik 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 przestrzennym obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenu objętego zmianą, oznaczonego symbolem literowym,
- 2) zasady zabudowy, zagospodarowania i kształtowania ładu przestrzennego, określone poprzez parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 3) zasady ochrony środowiska
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia 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 zachodzi potrzeba określania ustaleń dla pozostałych 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 przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 4) linie zabudowy: - obowiązująca i nieprzekraczalna.

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

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

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

- 1) teren - obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi
- 2) przeznaczenie podstawowe, lub funkcja podstawowa - przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi
- 3) przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne - przeznaczenie wzbogacające funkcję podstawową, oznaczone symbolem literowym umieszczonym na drugim miejscu,
- 4) urządzenia towarzyszące - zaplecze parkingowo-garażowe, obiekty gospodarcze związane z funkcją podstawową,
- 5) powierzchnia zabudowy - powierzchnia zajęta przez wszystkie budynki znajdujące się na terenie objętym liniami rozgraniczającymi, liczona na podstawie rzutu poziomego budynków i 50% powierzchni utwardzonej, jak place, dojazdy, podjazdy,
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi,
- 7) linie rozgraniczające, obowiązujące - linie wyznaczające obszar o określonym przeznaczeniu,
- 8) linia zabudowy obowiązująca, - określone w zmianie planu usytuowanie elewacji frontowej budynku względem linii rozgraniczającej przyległej ulicy,
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna - dopuszczalne zbliżenie ścian budynków, liczone w obrysie zewnętrznym rzutu budynków do osi torów kolejowych przyległych do terenu objętego zmianą 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 usługowa 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, należy 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 nieuciążliwe,- wbudowane lub w wydzielonych budynkach , z zakresu ochrony zdrowia, obsługi administracyjno-prawnej, usług AGD i RTV, usług projektowych, handlu i rzemiosła, - oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem literowym U.

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany 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 istniejącej 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 - maksimum 2 kondygnacje plus użytkowe poddasze,
- 6) wysokość zabudowy usługowej i towarzyszącej – do 8 m,
- 7) geometria dachu budynku mieszkalnego i usługowego - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci 35° - 45°, pokryte dachówką,
- 8) geometria dachów budynków towarzyszących - nie ustala się,
- 9) nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów kolejowych uwzględniać winny obowiązujące przepisy określające dopuszczalne odległości sytuowania budowli , drzew i krzewów,
- 10) miejsca postojowe dla potrzeb mieszkaniowych i usług należy obowiązkowo usytuować w obrębie terenu, przyjmując dwa miejsca na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług
- 11) zakazuje się wznoszenie ogrodzeń monolitycznych, bez prześwitów z elementów prefabrykowanych,
- 12) wjazd na teren ustala się od strony istniejącej ulicy Odrodzenia – oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem KL.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia z zakresu ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i infrastruktury technicznej**

**§ 10.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu plan ustala:

- 1) nakazuje się racjonalne gospodarowanie terenem zgodnie z warunkami i wskaźnikami określonymi w § 9 i wymogami ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 328,
- 2) na terenie objętym zmianą planu nie występują formy przyrodnicze kwalifikujące się do ochrony prawnej, tym niemniej zaleca się w sposobie zagospodarowania terenów biologicznie czynnych zachowanie ciągłości z sąsiadującym od strony zachodniej naturalnym systemem przyrodniczym i harmonijne nawiązanie do istniejącego krajobrazu,
- 3) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i gospodarczych do gruntu,
- 4) zakazuje się wszelką działalność gospodarczą powodującą ponadnormatywną emisję pyłów gazów, zapachów i hałasu, właściwą dla określonego 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 kultury i zabytków, wymagające uregulowań w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 12.** W zakresie infrastruktury technicznej w zmianie planu wprowadza się obowiązek pełnego wyposażenia we wszystkie podstawowe media w oparciu o istniejące sieci, na koszt właściciela 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 wodociągu,
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków i usuwania odpadów - do kanalizacji wiejskiej oraz na składowisko odpadów - na warunkach obowiązujących w gminie.
- 4) w zakresie energetyki ciepłej, - źródło własne 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 podziału 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 wartości nieruchomości objętej zmianą planu,- służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właściciela nieruchomości w przypadku jej zbycia w ciągu 5-ciu lat od dnia, w którym ustalenia zmiany planu stały się obowiązujące.

**§ 15.** W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt , - na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewody Opolskiego lub Burmistrza Kolonowskiego.

**§ 16.** Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie ze zmianą planu - obowiązuje użytkowanie na zasadach

dotychczasowych.

§ 17. W sprawach nie uregulowanych ustaleniami 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 Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na stronie internetowej gminy Kolonowskie.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kolonowskiego.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Franciszek Klimas**

**Załącznik nr 1**

do Uchwały Nr XXXIV/265/09  
Rady Miejskiej w Kolonowskiem  
z dnia 4 grudnia 2009 r.  
Zalacznik1.jpg

**Zmiana MPZP Staniszczce Małe**

**Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr XXXIV/265/09  
Rady Miejskiej w Kolonowskiem  
z dnia 4 grudnia 2009 r.  
Zalacznik2.doc

**Załączniki StaniszczceM. rozstrzygnięcie uwag 1**

**Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr XXXIV/265/09  
Rady Miejskiej w Kolonowskiem  
z dnia 4 grudnia 2009 r.  
Zalacznik3.doc

**Załącznik Nr 3 Rozstrzygnięcie**