

**Załącznik Nr 2**

Do Uchwały Nr XXXVIII/232/2013 Rady Gminy Olszanka z dnia 27 września 2013 r.



**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY OLSZANKA**

**KIERUNKI ROZWOJU GMINY**

### **III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

#### **A. Część ogólna**

W oparciu o art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnia:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1,
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej,
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

#### **1. Zadania studium i kierunki zmian w strukturze przestrzennej**

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Gminy Olszanka stanowi podstawę działalności władz gminy między innymi w zakresie:

- 1) sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 2) sporządzania planów rozwoju gospodarczego,
- 3) sporządzania programów inwestycji publicznych z zakresu zadań własnych gminy,
- 4) pozyskiwania gruntów do zasobów gminnych,
- 5) negocjacji w sprawie realizacji zadań rządowych, samorządu województwa, oraz samorządu powiatu na terenie gminy,
- 6) sporządzania programów działań z zakresu gospodarki przestrzennej realizowanych wspólnie z sąsiednimi gminami.

## **2. Zakres przestrzenny i czasowy studium**

Niniejszy dokument p.n. „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”, zwany dalej studium obejmuje cały obszar gminy i obowiązuje do czasu kolejnej jego zmiany bądź zmian przepisów i zobowiązuje władze gminy do:

- działań planistycznych zgodnych z kierunkami określonymi w studium,
- działań inwestycyjnych zgodnych z zapisami studium i jego częścią graficzną, poprzez ocenę zgodności ze studium każdego uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- prowadzenia działań promujących i reklamujących gminę na zewnątrz.

## **3. Strategiczne cele rozwoju gminy**

Za cel generalny – wizję rozwoju gminy – uznaje się:

*Stworzenie na terenie wiejskiej przestrzeni atrakcyjnego miejsca zamieszkiwania, pracy i wypoczynku dla mieszkańców gminy i inwestorów oraz turystów, oferującego czyste środowisko przyrodnicze, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz miejsca pracy w sektorze działalności związanej z funkcjonowaniem terenów koncentracji aktywności gospodarczej opartej na węźle autostradowym „Przylesie” i drogach dojazdowych do niego oraz w usługach i rzemiośle a także całym przyrodniczym otoczeniu.*

W ramach tej wizji mieści się *zrównoważony wszechstronny rozwój*, uwzględniający cele strategiczne Gminy Olszanka, w tym:

- 1) tworzenie nowych miejsc pracy w sektorach pozarolniczych,
- 2) ochronę środowiska naturalnego,
- 3) ochronę środowiska kulturowego,
- 4) podnoszenie poziomu zasobności mieszkańców gminy i ich bezpieczeństwa,
- 5) podnoszenie atrakcyjności gminy dla mieszkańców, inwestorów i turystów,
- 6) promocję gospodarczą gminy.

Osiąganie celów strategicznych odbywać się może dzięki realizacji ustalonych celów cząstkowych usystematyzowanych w przekroju głównych sfer działalności ludzkiej, tj.: społecznej, gospodarczej i ekologicznej.

Realizacja pożądanego stanu winna mieścić się w określonych ramach wyrażonych celami przestrzennymi.

Sformułowanie celów strategicznych jest podstawą do ustalenia w dalszej części opracowania kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

#### **4. Społeczne cele rozwoju, demografia**

W sferze społecznej celami rozwojowymi uznaje się:

- 1) zapewnienie dogodnych warunków zamieszkiwania,
- 2) zapewnienie pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- 3) zapewnienie zadowalającego stanu wyposażenia i dostępności do usług zaspokajających potrzeby lokalne,
- 4) zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej.

Polityka władz gminy w aspekcie gospodarki przestrzenią winna brać pod uwagę promocję aktywności gospodarczej poprzez:

- wyznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych o wielofunkcyjnym przeznaczeniu, które swą atrakcyjnością mogłyby przyciągnąć potencjalnych i pożądaných z punktu widzenia interesu gminy inwestorów,
- stosowanie preferencji dla wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego terenów wiejskich w szczególności przetwórstwa rolno-spożywczego, agroturystyki i usług rzemieślniczych.

##### **Pożądanе kierunki zmian:**

Dla powstrzymania niekorzystnego przebiegu procesów demograficznych, działania winny zmierzać w kierunku:

- powstrzymania odpływu ludności poprzez tworzenie lepszych warunków bytu i pracy mieszkańców wsi. Maksymalny odpływ nie powinien przekraczać poziomu przyrostu naturalnego,
- zapewnienie warunków dla prawidłowego przebiegu procesów rozwoju ludności (wskaźnik dzietności kobiet na optymalnym poziomie 2,1 - 2,15). Warunkiem koniecznym jest zahamowanie odpływu ludności.
- systematycznego podnoszenia kondycji zdrowotnej społeczeństwa (ograniczenie nadumieralności mężczyzn, chorób zawodowych, zakaźnych, itp.).
- aktywizacji nowych rozwiązań w zakresie polityki zatrudnienia w celu ograniczenia skali bezrobocia.

#### **5. Gospodarcze cele rozwoju**

- 1) rozwój terenów inwestycyjnych w pobliżu węzła autostradowego „Przylesie” oraz terenów przy trasach dojazdowych do autostrady,
- 2) rozwój lokalnego rynku pracy,
- 3) podniesienie atrakcyjności lokalizacyjnej gminy,
- 4) restrukturyzacja rolnictwa,
- 5) racjonalne wykorzystanie walorów i zasobów środowiska.

#### **6. Ekologiczne cele rozwoju**

W sferze ekologii podstawowymi, generalnymi celami rozwojowymi uznaje się:

- 1) bezpieczne dla zdrowia ludzkiego środowisko,
- 2) zachowanie równowagi ekologicznej w podstawowych systemach przyrodniczych,
- 3) optymalne wykorzystanie zasobów środowiska – w szczególności walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej – dla rozwoju społeczno-gospodarczego.

Realizacja celów generalnych wspomagana jest przez cele cząstkowe oraz sposoby i działania, służących ich osiągnięciu.

Cząstkowe, ekologiczne cele rozwoju obejmują:

- 1) zachowanie bioróżnorodności i wzmocnienie naturalnej odporności przyrody na terenie gminy,
- 2) utrzymanie zdolności ekosystemów do odtwarzania zasobów przyrodniczych,
- 3) optymalizacja systemu naturalnych powiązań przyrodniczych jako warunek ciągłości przestrzennej obszarów biologicznie czynnych,
- 4) przeciwdziałanie i eliminacja czynników antropopresji (minimalizacja konfliktów przestrzennych),
- 5) poprawa jakości środowiska przyrodniczego,
- 6) optymalne wykorzystanie przyrodniczych walorów dla kształtowania rozwoju przestrzennego,
- 7) segregacja odpadów komunalnych,
- 8) zadrzewianie pasów wzdłuż dróg publicznych i polnych.

## **7. Przestrzenne cele rozwoju**

Za podstawowe cele rozwoju przestrzennego uznaje się:

- 1) kształtowanie sprawnej funkcjonalnie struktury terenów otwartych i zainwestowanych,
- 2) racjonalne wykorzystanie terenów – kształtowanie struktury osadniczej adekwatnej do lokalnych warunków środowiska przyrodniczego,
- 3) utrzymanie i podniesienie ład przestrzennego.

## **8. Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru**

Występujące na obszarze Gminy Olszanka uwarunkowania, wynikające z cech środowiska przyrodniczego, stanu zainwestowania i założonych strategicznych celów rozwoju, wyznaczają sposoby użytkowania i funkcjonowania głównych elementów struktury przestrzennej.

Zrealizowany układ komunikacyjny związany z zakończeniem budowy autostrady, węzła „Przylesie” oraz drogi dojazdowej łączącej Brzeg z węzłem autostradowym, przebiegającej przez tereny Gminy Olszanka, stanowi podstawę struktury funkcjonalno – przestrzennej.

Przewiduje się, że największe zmiany wystąpią w południowo – zachodniej części gminy w rejonie węzła Przylesie - w związku z zagospodarowaniem terenów dla nowych funkcji gospodarczych takich jak: handel hurtowy, usługi komunikacyjne, wytwórczość, rzemiosło i in.

Dodatkowo przewiduje się możliwość lokalizacji inwestycji (składów, magazynów, giełdy rolnej, przetwórstwa rolno – spożywczego) na gruntach wsi Jankowice

Wielkie – na terenach położonych w sąsiedztwie torów kolejowych i drogi nr 1504 O oraz na gruntach wsi Krzyżowice – w rejonie projektowanej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 401.

Dla obszaru gminy za dominujące funkcje gospodarcze uznaje się rolnictwo. Uzupełniającą funkcją jest gospodarka wodna (z racji lokalizacji na terenie gminy licznych ujęć wody dla potrzeb komunalnych miast: Wrocław i Brzeg oraz własnych). Preferowanym kierunkiem rozwoju gminy powinien stać się rozwój funkcji produkcyjno - usługowych na terenach położonych w pobliżu węzła „Przyleskiego” z uwagi na dogodne położenie komunikacyjne w stosunku do autostrady A-4.

## 1) Obszary funkcji przyrodniczych

Dla zapewnienia prawidłowych warunków funkcjonowania przyrody na terenie gminy tworzy się lokalny system ekologiczny, stanowiący część wielkoobszarowego systemu ekologicznego województwa i kraju. W jego skład wchodzi struktury o randze regionalnej i lokalnej.

Są to obszary o zwiększonym potencjale biologicznym w stosunku do terenów sąsiednich lub mogące pełnić funkcje korytarzy ekologicznych.

Utworzenie systemu zapewnia harmonijne funkcjonowanie ponadlokalnych i lokalnych struktur krajobrazowo-przyrodniczych, umożliwia trwałe użytkowanie gospodarcze, służy tworzeniu warunków dla rozwoju rekreacji i przyjaznej środowisku działalności gospodarczej.

W Gminie Olszanka wyróżniono obszary działań, których ochrona i rewaloryzacja może zapewnić prawidłowe funkcjonowanie przyrody i zachowanie względnej równowagi ekologicznej. Obejmują one elementy i struktury o zwiększonym potencjale biologicznym, stanowiące o powiązaniach przestrzennych z terenami zewnętrznymi, regionalnymi i strukturami lokalnymi:

a) elementy krajowego i regionalnego systemu ekologicznego, wchodzące w skład krajowej sieci ekologicznej ECONET - PL w postaci korytarza ekologicznego rangi krajowej rzeki Nysa Kłodzka,

b) elementy lokalnego systemu ekologicznego, na który składają się:

### – podstawowe elementy zasilające układ przyrodniczy

obszary węzłowe – formy obszarowe, w skład których wchodzi wzajemnie powiązane geokompleksy, tworzone przez wyróżniające się z otoczenia skupiska osobników, gatunków, biomasy, pełniące rolę głównych centrów zasilania i stabilizacji przyrody dla całego układu przestrzennego. Formy te mają istotne znaczenie klimatyczne, hydrologiczne i/lub biologiczne. W ich obrębie wyróżnia się: **obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Opolska Dolina Nysy Kłodzkiej”**, kompleks leśny „Przylesie” (planowany do ochrony w całości jako rozbudowany rezerwat przyrody), użytek ekologiczny **„Kanał Młyński”**, kompleks lasów łągowych w dolinie Nysy Kłodzkiej (okolice Michałowa), proponowany użytek ekologiczny „Staw koło Pogorzeli”, tereny podmokłe i bagienne, w tym szczególnie wytworzone na gruntach organicznych, niewielkie powierzchnie leśne z drzewostanem liściastym na siedliskach żyznych,

– **podstawowe elementy tranzytowe układu przyrodniczego**

- korytarze ekologiczne – obejmują liniowe struktury przestrzenne zapewniające ciągłość przestrzenną dla sąsiednich ekosystemów, zapobiegające ich izolacji, sprzyjające migracji flory i fauny, wzmacniające naturalną odporność układu i magazynujące najwartościowsze gatunki; struktury te wiążą przestrzennie obszary zasilania i regionalny system przyrodniczy - obejmują doliny głównych cieków wodnych Nysy Kłodzkiej, Przyleskiego Potoku i Pępickiego Potoku,
- sięgacze ekologiczne – wspomagające, drobnoprzestrzenne elementy tranzytowe wnikać w tereny podlegające użytkowaniu i ułatwiające jego kontakt otoczeniem - obejmują dopływy boczne głównych cieków powierzchniowych gminy.

## **2) Kierunki rozwoju obszarów osadniczych – zabudowy mieszkaniowej**

Perspektywiczne potrzeby mieszkaniowe są ściśle powiązane ze skalą rozwoju ludności, istniejącym deficytem mieszkań samodzielnie zamieszkiwanych, jakością zasobów mieszkaniowych (wiek i stopień zużycia technicznego) oraz aspektami ekonomicznymi wynikającymi z polityki gospodarczej i społecznej państwa (zamożność społeczeństwa, dostępność do kredytów budowlanych, itp.).

W przypadku Gminy Olszanka czynnikami decydującymi w głównej mierze o potrzebie wyznaczenia terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, są:

- założony przyrost liczby ludności gminy o ok. 250 osób do roku 2010,
- przewidywane dążenie do modelu gospodarstw rodzinnych mieszkających samodzielnie (szacowany deficyt wynosi ok. 180 mieszkań),
- konieczność wymiany zużytej technicznie zabudowy na nową (ponad 77 % budynków mieszkalnych wybudowanych zostało przed ponad 50 laty).

a) Rozwój mieszkalnictwa winien polegać głównie na::

- uzupełnianiu istniejących wolnych przestrzeni w zabudowie,
- podnoszeniu wartości użytkowych istniejącej substancji mieszkaniowej poprzez wykonywanie remontów, modernizacji oraz rozbudowy,
- wymianie zużytej zabudowy w obrębie dotychczasowego siedliska,
- realizacji zabudowy na nowych działkach budowlanych.

Strefy wskazane dla celów osadnictwa związane są z terenami wykształconego zainwestowania. Stanowią głównie enklawy i luki, bądź tereny bezpośrednio przyległe do istniejącej zabudowy – położone wzdłuż dróg publicznych, tworząc zwarte strefy.

Jednostkami rozwojowymi uznaje się miejscowości największe i zarazem koncentrujące już wykształcone funkcje usługowe: Olszanka, Pogorzela, Krzyżowice, Jankowice Wielkie i Przylesie.

Dla terenów preferowanego rozwoju funkcji mieszkaniowych należy

przyjmować zasadę wyposażania ich w niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury społecznej dopuszczając realizację usług podstawowych w formie obiektów wbudowanych lub wolnostojących.

Obszary preferowane dla rozwoju funkcji osadniczych w poszczególnych miejscowościach oznaczono na rysunku Studium.

Przypisanie wydzielonym obszarom preferencji funkcjonalnych oznacza, że tereny te posiadają najkorzystniejsze warunki dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, w tym: fizjograficzne (gruntowo-wodne i topoklimatyczne), komunikacyjne oraz infrastrukturalne.

Równocześnie wyznaczenie tych obszarów nie jest jednoznaczne z docelowym wykorzystaniem ich wszystkich (brak przesłanek tak znacznego perspektywicznego rozwoju gminy).

Zainwestowanie tych obszarów winno być poprzedzone sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym zostaną dokonane szczegółowe ustalenia zagospodarowania bądź w trybie decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- b) Rozwój obszarów osadniczych, rozumiany tu nie jako wzrost ilościowy lecz jakościowy jednostek może dokonywać się dzięki:
- ożywieniu gospodarczemu regionu, głównie poprzez wykorzystanie dróg dojazdowych do autostrady A4 (stworzenie terenów pod giełdy towarowe, składy, magazyny) w rejonie Przylesia i Krzyżowic, a także rozwój bazy przetwórstwa rolnego, usług drobnej wytwórczości,
  - stwarzaniu szans rozwoju funkcji pozarolniczych, w tym dopuszczenia do przekształceń zabudowy zagrodowej, umożliwiającej adaptację lub realizację obiektów służących zaspakajaniu potrzeb bytowych (placówki handlowe, gastronomiczne, usługowe i rzemieślnicze),
  - poprawie jakości życia mieszkańców, w tym poprzez zapewnienie lepszej dostępności do wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej, a w szczególności:
    - pełny dostęp do sieci telekomunikacyjnej,
    - budowa sieci gazowniczej dla jednostek wiejskich,
    - segregacja odpadów, zgodnie z Planem gospodarki odpadami gminy,
  - poprawę dostępności i sprawności funkcjonowania usług podstawowych, a zwłaszcza:
    - modernizację placówek szkół podstawowych w Przylesiu, Jankowicach Wielkich i Michałowie, budowa sal gimnastycznych,
    - przeprowadzenie remontu budynków Ośrodka Zdrowia w Olszance i Przylesiu,
    - doposażenie ośrodków zdrowia w sprzęt do diagnostyki,
    - modernizacja klubów i świetlic wiejskich,
  - usprawnienie układu komunikacyjnego, w tym:
    - modernizację dróg głównie na obszarach zabudowanych (realizacja chodników),
    - ulepszanie nawierzchni dróg gminnych,
    - realizację obejść drogowych wsi:
      - Przylesie, Obórki i Krzyżowice – w ciągu drogi nr 401,

- Jankowice Wielkie i Michałów – w ciągu drogi nr 458,
- Przylesie w ciągu drogi nr 1178 O,
- Krzyżowice, Olszanka, Pogorzela i Janów – w ciągu drogi nr 462.

c) wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich, w tym rozwój funkcji pozarolniczych.

### **3) Obszary aktywności gospodarczej**

Z racji pełnionych funkcji, uwarunkowań historycznych i tradycji gospodarczych obszaru gmina posiada predyspozycje dla rozwoju gospodarki rolnej, przemysłu przetwórstwa rolno-spożywczego, oraz wykorzystania zasobów wodnych.

W związku z ukończeniem budowy autostrady A-4 i zmianą przebiegu dotychczasowego układu komunikacyjnego tworzy się obszary skoncentrowanej aktywności gospodarczej w rejonie węzła autostradowego „Przylesie” w celu rozwinięcia funkcji przemysłowo – składowo - magazynowych w oparciu o korzystne położenie gminy w układzie woj. opolskiego (kierunki wylotowe w stronę Brzegu, Namysłowa, Lewina Brzeskiego).

W polityce gospodarczej gminy (w aspekcie przestrzennym) należy dążyć do:

- wykorzystania terenów położonych przy węźle autostradowym „Przylesie” na gruntach wsi Przylesie, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą Nr XXX/297/2002 Rady Gminy Olszanka z dnia 22 marca 2002 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 45, poz. 632),
- zagospodarowania terenów przy linii kolejowej Brzeg-Grodków - Nysa w Jankowicach Wielkich,
- zagospodarowania terenów pod giełdę towarów rolnych w Krzyżowicach,
- efektywnego zagospodarowania terenów po byłym PGR w Olszance,
- adaptacji istniejących obiektów i terenów produkcyjno-składowych.

### **4) Obszary funkcji turystyczno-rekreacyjnych**

Elementami uatrakcyjnającymi krajobraz gminy są: kompleks leśny w rejonie wsi Przylesie z istniejącym rezerwatem przyrody „Przylesie”, fragment doliny Nysy Kłodzkiej na południe od wsi Michałów oraz zespół zabytków zabudowy sakralnej (Michałów) i zabytkowych zespołów pałacowo-parkowych (Janów, Obórki) a także liczne obiekty zabytkowe wymienione w uwarunkowaniach rozwoju gminy.

Istotnym kierunkiem rozwoju bazującym na walorach środowiska jest agroturystyka, szczególnie ważna w sytuacji dokonujących się przemian restrukturyzacyjnych w rolnictwie.

## **9. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej dla gospodarki wodno-ściekowej**

## 1) **Zaopatrzenie w wodę**

Obecnie Olszanka należy do gmin województwa opolskiego, których stopień wyposażenia terenów zainwestowanych w sieci wodociągowe jest bardzo wysoki. Ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę korzysta prawie 100 % mieszkańców gminy zamieszkałych w 10 wiejskich jednostkach osadniczych oraz istniejące zakłady usługowe i przemysłowe.

Dla uzyskania perspektywicznego zapotrzebowania Gminy Olszanka na wodę w ilości 1025 m<sup>3</sup>/h, konieczna jest budowa systemu stawów infiltracyjnych, które w sposób sztuczny zasilająby warstwę wodonośną.

### **Uwarunkowania takie, jak:**

- a) położenie znacznej części obszaru gminy w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęć wody na rzece Nysie Kłodzkiej - w zlewni Kanału Nysa-Oława, zasilającego miasta Wrocław i Brzeg w wodę pitną,
- b) ochrona czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych wraz z doliną kopalną Prądy - Przylesie,
- c) wyznaczone strefy ochronnej ujęć wody dla miasta Brzeg w Gierszowicach i Obórkach,

### **determinują konieczność następujących działań:**

- a) prowadzenie monitoringu lokalnego i regionalnego wód podziemnych. Monitorowaniem powinny być objęte ujęcia komunalne oraz wody obu poziomów wodonośnych. Wskazuje na to konieczność wzmożonej ochrony użytkowej czwartorzędowej i trzeciorzędowej struktury wodonośnej,
- b) dla wszystkich użytkowników ujęć wody zlokalizowanych na terenie Gminy należy skorygować i urealnić wielkość zapotrzebowania na wodę, z uwzględnieniem planowanych inwestycji, a następnie dokonać weryfikacji pozwoleń wodno-prawnych, tak by były one zgodne z zatwierdzonymi zasobami eksploatacyjnymi,
- c) czwartorzędowy zbiornik wód podziemnych, w rejonie istniejącego ujęcia wód powierzchniowych z Pępickiego Potoku w Obórkach, może być dodatkowym źródłem wody pitnej dla miasta Brzeg. W wyniku badań ustalono, że bez sztucznego wspomaganie można uzyskać z czwartorzędowego poziomu wodonośnego wydajność do 4800 m<sup>3</sup>/dobę (200 m<sup>3</sup>/h przy s = 2,5-4,0 m dla obszaru zasobowego o powierzchni 1,38 km<sup>2</sup>). Pobór większych ilości wody wymagać będzie budowy systemu sztucznego zasilania infiltracyjnego,
- d) dla projektowanego ujęcia ustala się wspólny teren ochrony bezpośredniej i wewnętrzny teren ochrony pośredniej o powierzchni ok. 12 ha oraz zewnętrzny teren ochrony pośredniej obejmujący obszar zasilania ujęcia w granicach zlewni hydrograficznej.
- e) w stosunku do wszystkich użytkowników, a zwłaszcza zakładów przemysłu rolno-spożywczego należy nakazać działania mające na celu oszczędną gospodarkę wodami podziemnymi: m.in. poprzez zamykanie obiegów, wprowadzanie nowych technologii o ograniczonej wodochłonności.

## 2) **Ochrona wód podziemnych**, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne – Dział III, Rozdz. 2:

na wewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęć zabrania się:

- a) przebywania osób niezatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody z ograniczeniem do niezbędnego minimum,
- b) wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- c) rolniczego wykorzystania ścieków, stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- d) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- e) wydobywania kopalin,
- f) lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
- g) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- h) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- i) lokalizowania nowych ujęć wody,
- j) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- k) mycia pojazdów mechanicznych,
- l) urządzania parkingów i obozowisk.

na zewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęć zabrania się:

- a) wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- b) rolniczego wykorzystania ścieków,
- c) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- d) lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt, z tym że dopuszcza się lokalizowanie nieuciążliwego przemysłu, który nie będzie powodował zagrożenia jakości wód podziemnych,
- e) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- f) wydobywania kopalin,
- g) lokalizowania nowych ujęć wody oprócz zastępczych i awaryjnych dla już istniejących.

na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wody należy:

ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody.

### **3) Ochrona wód powierzchniowych:**

- a) wprowadzenie i skuteczne egzekwowanie zakazu odprowadzania do wód i do ziemi ponadnormatywnych ładunków pochodzących z drobnych źródeł zanieczyszczeń (m.in. drobnych zakładów przemysłowych, usługowych, indywidualnych gospodarstw rolnych) oraz konsekwentne przeciwdziałania zanieczyszczeniom obszarowym powodowanym przez rolnictwo (np. niewłaściwego rolniczego zagospodarowywania ścieków hodowlanych).
- b) W celu umożliwienia oceny wpływu zanieczyszczeń pochodzących z terenu Gminy na jakość wód, w dążeniu do uzyskania ich I klasy

czystości, należy rozszerzyć lokalną sieć punktów pomiarowo-kontrolnych wód powierzchniowych.

#### 4) Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Gmina jest w 100 % skanalizowana. W miarę możliwości należy przystąpić do projektowania i wykonania kanalizacji deszczowej, szczególnie w obrębie poszczególnych miejscowości, dla dróg o przekroju ulicznym.

### 10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

W celu ochrony od powodzi lub ograniczenia jej skutków, niezależnie od istniejących i planowanych zabezpieczeń technicznych, wskazuje się obszary wymagające ograniczeń w użytkowaniu, w tym:

- **obszary szczególnego zagrożenia powodzią – określone jako obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią w „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej poniżej wodowskazu Bardo”,**
- **obszary potencjalnego zagrożenia powodzią,**
- **obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową.**

**Ponadto studium uwzględni obszary zalewu podczas powodzi w 1997 r. dla rzeki Nysa Kłodzka.**

Gmina Olszanka powinna współdziałać z innymi gminami i powiatami oraz administratorami rzek, ponieważ przy opracowaniu programu ochrony przed powodzią, wskazane jest, aby program uwzględniał całą zlewnię.

Program powinien zawierać przede wszystkim:

- regulację rzek i potoków,
- budowę obiektów małej retencji,
- wyznaczanie terenów zalewowych.

Wyznaczone tereny zalewowe powinny być ujęte w planach zagospodarowania przestrzennego.

Obszary o dużym zagrożeniu powodzią – wymagają wprowadzenia następujących ograniczeń i zaleceń:

- nie zaleca się rozwoju terenów zainwestowanych poza obecnie istniejące granice zainwestowania,
- nie zaleca się lokalizacji cmentarzy,
  - nie zaleca się lokalizacji terenów przemysłu i składów (wykorzystujących szkodliwe substancje),
- nie zaleca się budowy wysypisk i urządzeń utylizacji zanieczyszczeń, a w uzasadnionych wypadkach tylko przy zastosowaniu odpowiednich zabezpieczeń technicznych,
- zaleca się likwidację i rekultywację dzikich wysypisk śmieci,
- zaleca się likwidację bezodpływowych zbiorników
- dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z czasowym pobytem człowieka, zabudowę rekreacyjną i wypoczynkową.

Na terenie gminy Olszanka nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

## 11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie gminy Olszanka nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## B. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszanka

### 1. Obszary funkcjonalne

Dla realizacji wypracowanych celów rozwoju, wyznacza się podstawowe obszary o dominujących funkcjach wynikających z istniejącego i pożądanego stanu zagospodarowania, w tym:

1) *Obszary systemu ekologicznego E*, przyrodniczo czynne, gdzie obowiązują ograniczenia w celu ochrony wartości środowiska i zachowania równowagi przyrodniczej.

#### Obszar tworzy:

- **system terenów otwartych**, w tym:
  - obszary lasów – **ZL**,
  - obszary projektowanych dolesień – **RL**,
  - obszary użytków rolnych i zielonych – **RP, RZ**,
  - wody powierzchniowe – **W**.
- **obszary przepływu i wymiany materii**, w tym:
  - korytarz ekologiczny o znaczeniu Krajowym (Dolina Nysy Kłodzkiej),
  - korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym (Dolina Pępickiego Potoku oraz Dolina Przyleskiego Potoku),
  - sięgacze ekologiczne (układy liniowe dopływów w/w rzek).

W obrębie wyznaczonych obszarów działań **wydzielone zostały strefy** obejmujące tereny i obiekty o zróżnicowanych zasobach, walorach i cechach, dla których określone zostały kierunki działań (typy kierunków zagospodarowania przestrzennego o symbolach na mapie studium „**P<sub>1</sub> – P<sub>32</sub>**”:

- **strefę ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych** (ekologiczne

bariery rozwoju przestrzennego) obejmującą:

- tereny i obiekty podlegające reżimom ochronnym – **obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Opolska Dolina Nysy Kłodzkiej”**, rezerwat przyrody „Przylesie”, użytek ekologiczny „**Kanał Młyński**”, stanowiska roślin chronionych, grunty organiczne o dużej wrażliwości na odkształcenie, lasy o funkcjach ochronnych,
  - tereny i obiekty cenne przyrodniczo, wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie decyzji Wojewody lub mocą prawa miejscowego; obejmują projektowane powiększenie rezerwatu „Przylesie”, proponowany użytek ekologiczny „Staw koło Pogorzeli” oraz projektowane do ochrony pomniki przyrody,
  - obiekty wzbogacające lokalny system ekologiczny i wartości krajobrazowe terenu, obejmujące tereny podmokłe i bagienne, zbiorniki wodne, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, lasy liściaste na siedliskach żyznych, łąki śródpolne,
  - **projektowane obszary chronionego krajobrazu „Dolina Nysy Kłodzkiej” i „Dolina Przyleskiego Potoku”**
- **strefę rewaloryzacji obszarów biologicznie czynnych**, obejmującą tereny i obiekty wymagające odnowy i poprawy stanu środowiska
    - lasy wskazane do unaturalnienia i ochrony przed niekorzystnymi czynnikami zewnętrznymi,
    - fragmenty dolin rzecznych wskazane do denaturalizacji (proces przywracania środowisku stanu naturalnego) stosunków wodnych ze względu na pełnione funkcje przyrodnicze i krajobrazowe,
    - tereny wskazane do renaturalizacji stosunków wodnych ze względu na pełnione funkcje retencyjne i przyrodnicze (grunty organiczne),
    - główne rzeki wskazane do oczyszczenia,
    - tereny wielkoobszarowych agrocenoz wskazane do działań wzbogacających środowisko przyrodnicze,
  - **strefę wskazaną dla podejmowania działań aktywizujących gminę** obejmującą tereny dla pełnienia:
    - funkcji osadniczych, produkcyjno-usługowych i infrastruktury technicznej na terenach istniejących, nieużytkowanych gospodarczo, w lukach zabudowy i w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowania wsi Przylesie, Obórki, Michałów, Janów, Gierszowice, Krzyżowice, Jankowice Wielkie,
    - funkcji produkcyjno-usługowych i magazynowo-składowych w bezpośrednim sąsiedztwie węzła „Przylesie” i w rejonie wsi Jankowice Wielkie,
    - funkcji turystyczno-rekreacyjnej na bazie istniejącego szlaku turystycznego rezerwatu przyrody „Przylesie” oraz terenów w dolinie Nysy Kłodzkiej (możliwość funkcjonowania turystyki rowerowej, konnej, pieszej),
    - funkcji rolniczej, w szczególności przetwórstwa rolnego w miejscowościach Jankowice Wielkie,
  - **strefę przeciwdziałania antropopresji** (oddziaływanie człowieka na środowisko przyrodnicze i występujące w nim biocenozy). Obecna antropopresja ma znaczenie zdecydowanie negatywne. Oddziaływanie na glebę

to przede wszystkim zmniejszanie jej powierzchni przez trwałą zabudowę mieszkalną, przemysłową, drogową itp.) i likwidacji konfliktów przestrzennych, wskazaną do podejmowania działań ochronnych lub adaptacyjnych w szczególności na terenie Przylesia, Krzyżowic, Jankowic Wielkich. Ochronie szczególnej należy poddać tereny położone w obrębie stref ochrony sanitarnej istniejących ujęć wodnych, w szczególności w strefie ochronnej sanitarnej doprowadzalnika i kanału przerzutowego Pępickiego Potoku oraz w rejonie projektowanych do rozbudowy ujęć wodnych w Obórkach. Tereny rolne położone wzdłuż ciągu autostrady A4 wskazane są do przebudowy w zakresie struktury prowadzonych upraw. Tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacji drogowej i kolejowej (linia kolejowa Opole – Wrocław) oraz wzdłuż linii energetycznych wysokiego napięcia wymagają ochrony jako obszary ograniczonego użytkowania; w dolinie Nysy Kłodzkiej wskazane jest określenie zasad udostępniania i użytkowania terenu na terenach zalewów powodziowych.

## **2) Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej o symbolach: RP, RZ,**

gdzie zasady użytkowania podporządkowane są utrzymaniu i rozwijaniu funkcji żywieniowej, w tym:

- **obszary wyłączone z możliwości zabudowy** (grunty najlepszych klas bonitacyjnych II-IV oraz pochodzenia organicznego – praktycznie na obszarze całej gminy, jedynie 2,2 % gruntów ornych jest V i niższych klas,
- **obszary rolne z ograniczeniami** wynikającymi z położenia w orientacyjnej strefie:
  - ochrony zasobów ujęć wody (część gruntów wsi: Michałów, Jankowice Wielkie, Gierszowice, Krzyżowice, Olszanka, Pogorzela i Obórki),
  - oddziaływania wysypiska gminnego (grunty wsi: Przylesie i Obórki - położone w potencjalnej strefie ograniczonego użytkowania),
  - oddziaływania oczyszczalni ścieków (grunty w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej oczyszczalni w Gierszowicach, przyzakładowych w Jankowicach Wielkich i Krzyżowicach),
  - oddziaływania autostrady (grunty położone w strefie ok. 150 m od krawędzi korony drogi – narażone na kumulację zanieczyszczeń).

## **3) Obszary systemu osadniczego o symbolach :MR, MN, MW, UO, UZ, UI, UH, UR, UK,**

gdzie preferuje się utrzymanie i rozwój mieszkalnictwa, w tym zabudowy ekstensywnej – zagrodowej, oraz jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności, z dopuszczeniem lokalizowania usług podstawowych tj. obiektów użyteczności publicznej w zakresie usług handlu, gastronomii, oświaty, kultury i zdrowia, innych usług i drobnej wytwórczości (rzemiosła) w obiektach wbudowanych lub wolnostojących.

W obrębie systemu wyznacza się dwie główne strefy działań:

strefę utrzymania i porządkowania istniejącej zabudowy, w której dominować będą działania adaptacyjne, modernizacyjne, porządkujące bądź związane z rozbudową,

strefę potencjalnego rozwoju, obejmującą tereny predysponowane do realizacji programu budownictwa mieszkaniowego niskiej intensywności.

Tereny wskazane dla celów budownictwa mieszkaniowego związane są z obszarami wykształconego zainwestowania. Stanowią głównie enklawy i luki, bądź tereny bezpośrednio przyległe do istniejącej zabudowy – położone wzdłuż dróg publicznych, mieszczą się w tzw. granicach dopuszczalnego zainwestowania każdej miejscowości, określonych na rysunku Studium.

W wyniku przewidywanego rozwoju terenów składowo-przemysłowych w pobliżu węzła „Przylesie” wyznaczono tereny pod rozwój mieszkalnictwa wielorodzinnego niskiej intensywności we wsi Przylesie.

#### **4) Obszary koncentracji usług - AUC,**

gdzie należy utrzymywać i rozwijać usługi publiczne i komercyjne z zakresu administracji, organizacji politycznych i społecznych, finansów i ubezpieczeń, kultury, szkolnictwa, służby zdrowia, handlu, gastronomii i innych o znaczeniu lokalnym. Tereny preferowane do rozwoju tej funkcji znajdują się w Olszance i Pogorzeli.

#### **5) Obszary zabudowy funkcji wytwórczej o symbolach: P, S, B, UR,**

gdzie preferuje się utrzymanie i rozwój obiektów przemysłowo-magazynowo-składowych, usług rzemieślniczych i innych wytwórczych – nieszkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

Dla zabezpieczenia perspektywicznych potrzeb rozwoju w/w funkcji wyznacza się tereny pod inwestycje w miejscowościach:

- w pobliżu węzła autostradowego, na terenach wsi Przylesie – kompleks przemysłowo- magazynowo-składowy,
- w Krzyżowicach – giełda towarowa,
- pomiędzy Jankowicami Wielkimi a Czeską Wsią – kompleks przemysłowo- magazynowo-składowy.

#### **6) Obszary sportu, rekreacji i wypoczynku o symbolach: US, UT,**

gdzie należy utrzymywać i rozwijać obiekty i urządzenia usług sportu, rekreacji i wypoczynku, w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych oraz dopuszczać lokalizację obiektów obsługi ruchu turystyczno-rekreacyjnego typu mała gastronomia, handel itp.

#### **7) Obszary obsługi komunalnej o symbolach: ZP, ZC, WZ, NU, NO,**

gdzie preferuje się utrzymanie i rozwój następujących elementów zagospodarowania:

- zielen parkowa – ZP,

- cmentarze – ZC,
- obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę – WZ,
- wysypisko odpadów – NU,
- oczyszczalnie ścieków – NO,

**8) Obszary urzędzeń komunikacji drogowej i kolejowej o symbolach: *KD, KK, MOP,***

na którą składają się:

- autostrada – KD,
- droga krajowa – KD,
- drogi wojewódzkie – KD,
- drogi powiatowe – KD,
- drogi gminne – KD
- miejsca obsługi podróżnych – MOP,
- tereny kolejowe – KK.

W obrębie obszaru wyznacza się:

- **strefę działań adaptacyjnych** obejmującą konserwację i poprawę nawierzchni dróg i torowisk zwłaszcza w terenach zabudowanych (drogi).
- **strefę działań aktywnych** obejmującą:
  - w zakresie dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych – polepszenie parametrów technicznych dróg,
  - budowa obwodnic w miejscowościach przez które przechodzić będzie droga dojazdowa do autostrady: Krzyżowice, Obórki i Przylesie,
  - realizację parkingów dla obsługi ruchu tranzytowego – w Gierszowicach, przy drodze krajowej nr 4,
  - utrzymanie linii kolejowej relacji Brzeg – Grodków – Nysa.

**9) Obszary obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej o symbolach: *EE, EG, EW,***

w tym: linie energetyczne wysokiego i średniego napięcia, gazociągi wysokoprężne, stacje redukcyjno-pomiarowe, obszar parku energetyki wiatrowej, gdzie zasady zagospodarowania należy dostosować do wymogów bezpieczeństwa określonych przepisami odrębnymi.

## **2. Kierunki rozwoju gminy – zagospodarowanie obszarów funkcjonalnych**

W stosunku do terenów położonych w obrębie Gminy Olszanka ustala się następujące **ogólne zasady** użytkowania i zagospodarowania obejmujące:

**1) w zakresie gospodarki rolnej (RP, RZ)**

- a) ochronę gruntów rolnych o najwyższych klasach bonitacyjnych przed zmianą sposobu ich użytkowania,
- b) zapobieganie degradacji żyzności gleb,

- c) utrzymanie i rozbudowę mozaikowości w strukturze pól uprawnych, łąk, zadrzewień i zakrzewień,
- d) stosowanie metod produkcyjnych z zastosowaniem biologicznych i technicznych środków ochrony roślin (ograniczenie do minimum stosowania chemicznych środków ochrony roślin),
- e) rozwijanie gospodarki hodowlanej w oparciu o małe i średnie obiekty inwentarskie, z jednoczesnym zakazem lokalizowania ferm bezściółowych,
- f) stosowanie rozwiązań zapewniających bezpieczne zagospodarowanie ścieków hodowlanych,
- g) ograniczenie możliwości lokalizowania obiektów kubaturowych nie związanych z produkcją rolną (za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym parku elektrowni wiatrowych),
- h) tworzenie zalesień na glebach o najniższych walorach użytkowych i niskich klasach bonitacyjnych.

## **2) w zakresie gospodarki leśnej (RL, ZL)**

- a) zachowanie istniejących form ochrony, w tym:
  - **obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Opolska Dolina Nysy Kłodzkiej”,**
  - rezerwatu przyrody,
  - **użytku ekologicznego „Kanał Młyński”,**
  - stanowisk roślin prawnie chronionych,
- b) prowadzenie gospodarki leśnej wg operatów urządzeniowych gospodarstw leśnych,
- c) prowadzenie przebudowy drzewostanów iglastych – wprowadzenie gatunków zgodnych z siedliskiem,
- d) realizacja dolesień wg projektu granicy polno-leśnej,
- e) udostępnienie lasów do potrzeb wypoczynku i rekreacji.

## **3) w zakresie osadnictwa i budownictwa (MR, MN, MW, UO, UZ, UI, UH, UR, UK)**

- a) adaptacje, uzupełnienia i modernizacje istniejącej zabudowy,
- b) dopuszczenie przekształceń funkcji pierwotnych (zabudowy zagrodowej) do funkcji usług lokalnych,
- c) ograniczenie możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowy w obszarach systemu terenów otwartych,
- d) kształtowanie nowej zabudowy poprzez tworzenie zabudowy zwartej, możliwie pierzejowej (wypełnianie luk, enklaw, realizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych wzdłuż istniejących dróg),
- e) ograniczenie wysokości projektowanych budynków zabudowy wielorodzinnej do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w stromym dachu,
- f) preferowanie regionalnych cech architektonicznych w budownictwie:
  - projektowanie i realizację obiektów posiadających dachy strome, dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 40° – do 50°,

- możliwość realizacji naczółków i lukarn,
  - krycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym,
  - niskie piwnice,
  - stosowanie tradycyjnych miejscowych materiałów budowlanych (cegła czerwona, dachówka ceramiczna),
- g) realizację zabudowy usługowej i gospodarczej z dostosowaniem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy i krajobrazu,
- h) uzupełnianie niezbędnego zakresu usług podstawowych,
- i) możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności dla pracowników zatrudnionych w podmiotach zlokalizowanych w skoncentrowanych strefach aktywności gospodarczej.

#### **4) w zakresie usług i przemysłu (AUC, P, B, S,UR)**

- a) zakaz lokalizacji zakładów przemysłu przetwórczego szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów funkcji wytwórczych, magazynowo-składowych, transportowych i rzemieślniczych stosujących bezpieczne dla środowiska technologie,
- c) dopuszczenie rozwoju funkcji produkcyjno-składowych i innych na terenach położonych w pobliżu węzła autostradowego „Przylesie”,
- d) dopuszczenie rozwoju funkcji produkcyjno-składowych i innych na terenach położonych przy drogach dojazdowych do autostrady: przy linii kolejowej Brzeg-Nysa w Jankowicach Wielkich” oraz w Krzyżowicach,
- e) wykorzystanie bazy produkcyjno-magazynowej byłych PGR-ów na potrzeby przetwórstwa rolno-spożywczego i rzemiosła produkcyjnego.

#### **5) w zakresie turystyki i wypoczynku (US, UT)**

- a) rozwój turystyki krajoznawczej – wyeksponowanie trasy turystycznej „Szlak Średniowiecznych Polichromii”,
- b) aktywacja zespołu pałacowo-parkowego w Janowie oraz w Obórkach na rzecz usług hotelarskich i ośrodków szkoleniowych,
- c) rozwój agroturystyki.

#### **6) w zakresie komunikacji (dla właściwych zarządców dróg – KD, KK i MOP)**

przewiduje się:

- a) modernizację istniejącego układu drogowego,
- b) utrzymanie rezerw terenowych pod realizację obejścia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 401 relacji Brzeg-Pakosławice w miejscowościach: Przylesie, Obórki i Krzyżowice,
- c) utrzymanie rezerw terenowych pod realizację obejścia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 458 relacji Obórki - Popielów w miejscowościach: Jankowice Wielkie i Michałów,
- d) utrzymanie rezerw terenowych pod realizację obejścia w ciągu drogi

- wojewódzkiej nr 462 relacji Krzyżowice-Stobrawa w miejscowościach: Krzyżowice, Olszanka - Pogorzela, Janów,
- e) utrzymanie rezerw terenowych pod realizację obejścia w ciągu drogi powiatowej nr 1178 O relacji Żłobizna-Przylesie w miejscowości Przylesie,
  - f) drogi wojewódzkie:
    - droga nr 401 Brzeg-Pakosławice klasy **G**,
    - droga nr 458 Obórki-Skorogoszcz klasy **Z**,
    - droga nr 462 Krzyżowice-Stobrawa klasy **Z**,
  - g) dla dróg powiatowych, poprawa stanu nawierzchni dróg oraz podniesienie parametrów technicznych dróg:
    - drogi nr 1178 O – do klasy **L**,
    - drogi nr 1179 O – do klasy **L**,
    - drogi nr 1180 O – do klasy **L**,
    - drogi nr 1181 O – do klasy **L**,
    - drogi nr 1504 O – do klasy **Z**,
    - drogi nr 1901 O – do klasy **L**.
  - h) dróg gminnych - poprawa stanu nawierzchni dróg.
  - i) modernizacja parkingu przy drodze krajowej nr 94 w Gierszowicach,
  - j) utrzymanie linii kolejowej Brzeg-Grodków-Nysa – modernizacja torowisk i urządzeń sterowniczo-sygnalizacyjnych,

## **7) w zakresie zaopatrzenia w wodę (WZ)**

Wszystkie nowobudowane obiekty winny być podłączone do sieci wodociągowej.

## **8) w zakresie odprowadzenia ścieków (NO)**

Wszystkie nowobudowane obiekty winny być podłączone do sieci kanalizacyjnej, za wyjątkiem zabudowy typowo zagrodowej, dla której dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników odpływowych.

## **9) w zakresie energetyki (EE, EW)**

Rozbudowa elementów układu energetycznego powinna następować równocześnie z przeznaczaniem nowych terenów pod zabudowę. Należy uporządkować przebiegi sieci 15 kV i 0,4 kV. Należy eliminować trasy przebiegające ukośnie przez tereny rolne. Należy tworzyć lokalne korytarze infrastruktury technicznej, oparte o ciągi komunikacyjne, kanały i rowy, do których linie energetyczne powinny przebiegać równolegle.

*Ustalenia:*

- sieci energetyczne napowietrzne i kablowe – 15 kV i 0,4 kV prowadzić równolegle do ciągów komunikacyjnych wraz z powiązaniem z istniejącą siecią zewnętrzną. Przebiegi należy ustalać na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Należy dążyć do

maksymalnego kablowania sieci. Jako zasadę przyjmuje się prowadzenie sieci równoległe do ciągów drogowych, rowów.

- niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej – stacje 15/04 kV i GPZ, należy również lokalizować na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- przełożenie sieci w przypadkach kolizji w oparciu o mpzp na określonym terenie lub decyzje o warunkach zabudowy.

**W ramach rozbudowy systemu wysokich i najwyższych napięć, planuje się na terenie gminy:**

- budowę Głównego Punktu Zasilania „Przylesie”,
- budowę linii elektroenergetycznej 400 kV,
- budowę linii elektroenergetycznych 110 kV,

**których lokalizację przedstawiono na rysunku studium w sposób orientacyjny. Ich ostateczny przebieg może zostać szczegółowo ustalony w odrębnych procedurach planistycznych.**

Na terenie gminy w rejonie miejscowości : Przylesie, Obórki i Jankowice Wielkie lokalizuje się park elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną, w tym GPZ. Szczegółowy obszar wskazany jest na rysunku zmiany studium. . Uciążliwość parku winna zamykać się w granicach opracowania mpzp.

#### ***10) w zakresie zaopatrzenia w gaz (EG)***

- a) zgazyfikowanie Gminy poprzez dowiązanie do gazociągu gazu ziemnego relacji Zdieszowice-Gać-Wrocław, o ciśnieniu przepływowym 6,4 Mpa, przekroju  $\varnothing$  350 mm dzięki budowie stacji redukcyjno-pomiarowej,
- b) rozwój sieci gazowniczej następować powinien w kierunku miejscowości położonych najbliżej gazociągi tj.: Gierszowice, Krzyżowice, Janów oraz Olszanka i Pogorzela,
- c) opracowanie projektu gazyfikacji gminy winno być poprzedzone opracowaniem branżowej koncepcji, z której wynikać winny opłacalne wskaźniki techniczno - ekonomiczne realizacji zamierzenia. Stanowiąc one będą podstawę do wystąpienia do Zakładu Gazowniczego w Opolu o zapewnienie dostawy gazu i podanie warunków technicznych.

#### ***11) w zakresie ciepłownictwa***

- a) nie przewiduje się rozwoju scentralizowanego systemu ciepłowniczego na terenie Gminy,
- b) konieczna jest zmiana czynnika grzewczego (węgiel, koks) na inne paliwa – ekologiczne, najmniej szkodliwe dla środowiska,
- c) dopuszcza się budowę nowych kotłowni lokalnych dla pojedynczych obiektów usługowych bądź przemysłowo-składowych wyposażonych w nowoczesne jednostki grzewcze.

#### ***12) w zakresie telekomunikacji***

- a) adaptację istniejących linii telekomunikacyjnych,
- b) zwiększenie liczby abonentów,
- c) modernizację i realizację linii telefonicznych jako kablowe doziemne lub napowietrzne,

### **13) w zakresie gospodarki odpadami (NO)**

- a) **zapobieganie powstawaniu odpadów realizowane poprzez:**
  - stosowanie czystych technologii produkcji,
  - selektywną zbiórkę odpadów i powtórne wykorzystanie,
- b) **program działań edukacyjnych, którego celem będzie stworzenie kontaktu ze społeczeństwem i przekazanie mu obrazu potrzeb, zachowań i celów, jakim jest reorganizacja i wdrożenie nowoczesnej gospodarki odpadami,**
- c) **rozbudowa istniejącego systemu gospodarki odpadami,**
- d) **rozwój selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,**
- e) **wdrażanie nowoczesnych technologii odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym metod termicznego przekształcania odpadów,**
- f) **odzysk i unieszkodliwianie odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych wytwarzanych w grupie odpadów komunalnych,**
- g) **utworzenie ponadgminnych struktur gospodarki odpadami komunalnymi, dla realizacji wspólnych przedsięwzięć (we współpracy z powiatem).**

## **3. Tereny i obiekty przyrodnicze chronione na podstawie przepisów odrębnych:**

**3.1. Strefa ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych** obejmuje obszary i formy, które zapewniają prawidłowe funkcjonowanie przyrody, względną równowagę ekologiczną oraz podnoszą walory przyrodnicze na terenach sąsiednich. Wartości te podlegają ochronie przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania. Wskazane jest konserwowanie i ochrona naturalnych zasobów i składników środowiska przyrodniczego, ograniczenie gospodarczego użytkowania obszaru lub wprowadzenie specjalnych zasad w gospodarce, zmierzające do dostosowania do funkcji ekologicznej obszaru.

- 1) dla obszarów i obiektów objętych ustawowymi formami ochrony przyrody obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zmianami),
- 2) dla lasów ochronnych obowiązują przepisy ustawy z dnia z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435 ze zmianami):

w lasach ochronnych prowadzi się gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, w

szczególności poprzez:

• **zachowanie trwałości lasów w drodze:**

- a) dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasów,
- b) preferowania naturalnego odnowienia lasu,
- c) ograniczania regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz użytkowania sąsiadujących z lasami ochronnymi gruntów nieleśnych,
- d) ograniczania trwałego odwadniania bagien śródleśnych do przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyz wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne w lasach ochronnych.

• **zagospodarowywanie i ochronę lasów w drodze:**

- a) kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
  - b) stosowania indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów,
  - c) ustalania etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu,
  - d) ograniczania stosowania zrębów zupełnych do najslabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia śinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej,
  - e) zakazu pozyskiwania żywicy i karpiny.
- 3) dla gruntów organicznych o dużej wrażliwości na odkształcenia, objętych ochroną prawną, stosuje się ustalenia zawarte w przepisach ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zmianami). Konieczne jest zachowanie lub przywróceniu prawidłowych zasobów wodnych na obszarze ich występowania.
- 4) Dla terenów i obiektów cennych przyrodniczo nie objętych ochroną prawną zaleca się objęcie ochroną prawną najcenniejszych terenów i zachowanie w niezmienionym stanie ich walorów. Chronić należy zwłaszcza tereny podmokłe i bagiennie przed zmianą stosunków wodnych:

a) projektowane powiększenie rezerwatu „Przylesie”

Dotychczasowa ochrona rezerwatowa fragmentu naturalnego lasu położonego na zachodnim skraju dawnej Puszczy Śląskiej jest niewystarczająca, ponieważ obejmuje ona zbyt małą powierzchnię leśną. Nie jest ona w stanie obronić się przed silnym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Aby rezerwat spełnił swoje zadanie istnieje potrzeba jego powiększenia.

Ponadto do obecnego rezerwatu przylegają fragmenty dorodnych drzewostanów mieszanych, o podobnym wieku jakie występują w rezerwacie (ok. 140 lat). Są to nieliczne już w śląskich lasach starodrzewy gatunków liściastych w większości na siedliskach wilgotnych i bagiennych, pochodzących najpewniej jeśli nie z naturalnych odnowień, to z lokalnego genotypu.

Znaczna część drzewostanu przylegającego do istniejącego rezerwatu wkroczyła już w wiek rębności i jej rychłe usunięcie może zagrozić istniejącemu rezerwatowi, jak i spowodować duże zmiany w biocenozie

tych naturalnych zespołów roślinnych. Istniejące wokół rezerwatu tereny leśne mogą stać się podstawą do odtworzenia naturalnych zespołów leśnych określonych przez botaników jako grąd niski *Tilio – Carpinetum stachyetosum* oraz towarzyszącego mu: lasu mieszanego *Calamagrostio – Quercetum petreae*, olsu *Carici elongatae – Alnetum*, łągu wierzbowo-topolowego *Salicetum albo – fragilis* i łągu olszowego *Circae – Alnetum*. Prowadzenia specjalnych zabiegów zmierzających do przebudowy niektórych fragmentów lasu i pielęgnacja tych obszarów wymaga wyłączenia terenu z normalnej działalności gospodarczej.

Granice proponowanego powiększenia obejmują cały kompleks leśny „Przylesie” (oddziały 320 do 332, obręb Lubsza, Nadleśnictwa Brzeg) o łącznej powierzchni 325,32 ha. Łączna powierzchnia rezerwatu w granicach docelowych wyniesie 342,16 ha, w tym w Gminie Olszanka ca 30 ha.

b) proponowanego użytku ekologicznego

Proponowany do ochrony teren obejmuje staw śródpolny w okolicy Pogorzeli. Jest to miejsce występowania roślinności wodnej i bagiennej oraz miejsce rozrodu dla wielu gatunków płazów (np. ropuchy szarej *Bufo bufo*, ropuchy zielonej *Bufo viridis*, żaby trawnej *Rana temporaria*, jeziorkowej *Rana lessonae*, wodnej *Rana esculenta*). W porównaniu do okolicznych terenów, całkowicie odlesionych, intensywnie użytkowanych rolniczo obiekt ten charakteryzuje się dużą bioróżnorodnością, a także pełni rolę ostoi przyrody oraz spełnia funkcję zasilającą.

c) proponowane pomniki przyrody ożywionej

- topola biała (wiek 100 lat, obwód 349 cm, wysokość 28 m) na terenie kompleksu leśnego w Przylesiu,
- topola biała (wiek 100 lat, obwód 393 cm, wysokość 28 m) na terenie kompleksu leśnego w Przylesiu,
- dąb szypułkowy (wiek 250 lat, obwód 452 cm, wysokość 30 m) na terenie kompleksu leśnego w Przylesiu.

d) projektowane obszary chronionego krajobrazu:

- „Dolina Nysy Kłodzkiej”,
  - „Dolina Przyleskiego Potoku”,
- w granicach określonych na rysunku studium.

**Proponowane kierunki działań obejmują:**

- pozostawienie obszarów w dotychczasowym sposobie użytkowania, konserwację i ochronę naturalnych zasobów i komponentów środowiska przyrodniczego,
- ochronę najwartościowszych fragmentów przyrody z wykształconymi ekosystemami przywodnymi, bagiennymi i leśnymi,
- przeciwdziałanie czynnikom antropopresji i minimalizowanie ich ujemnego wpływu na funkcjonowanie obszaru poprzez stałą kontrolę zgodności użytkowania terenu z cechami przyrodniczymi,

- monitoring środowiska.
- e) zachowanie w niezmienionym stanie walorów pozostałych obiektów i terenów cennych przyrodniczo.

**Proponowane kierunki działań obejmują:**

- zachowanie siedlisk występowania roślin rzadkich i zagrożonych - głównie terenów podmokłych i bagiennych (dolina Nysy Kłodzkiej, okolice Przylesia),
- ochrona terenów podmokłych i bagiennych oraz zbiorników wodnych pełniących funkcje retencyjne przed zmianą stosunków wodnych,
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu łąk śródpolnych,
- ochrona zieleni przydrożnej, izolacyjnej i śródpolnej,
- ograniczenie gospodarczego użytkowania obszaru i wprowadzenie specjalnych zasad w gospodarowaniu, zmierzających do dostosowania jej do funkcji ekologicznej obszaru,
- w lasach liściastych na żyznych siedliskach preferowanie rębni gniazdowej, naturalnych odnowień, pozostawianie części drzewostanu do naturalnej śmierci i rozkładu,
- na terenach zalewowych rzek Nysy Kłodzkiej i Psarskiego Potoku oraz terenach wzdłuż Pępickiego Potoku, Gierszowickiego Potoku, Krzyżowickiego Potoku ograniczenie gospodarczego użytkowania oraz wprowadzania zabudowy, zachowanie i przywrócenie harmonii krajobrazu naturalnego oraz ochrona i konserwacja wystąpień tworów przyrody w formie: zadrzewień, zakrzaceń, podmokłości i starorzeczy, podjęcie badań przyrodniczych w celu szczegółowego określenia zasad użytkowania terenu.

**3.2. Strefa rewaloryzacji obszarów biologicznie czynnych** obejmuje tereny i obiekty wymagające odnowy i poprawy stanu środowiska. Obszary i kierunki działań obejmują:

- 1) lasy wskazane do naturalizacji przy zachowaniu ich funkcji produkcyjnej, a dzięki temu zwiększeniu ich odporności na zanieczyszczenia powietrza, choroby i szkodniki oraz powiększeniu bioróżnorodności np. poprzez przebudowę drzewostanów, zamknięcie linii lasu przez ukształtowanie pasa krzewów (fragmenty lasów o bardzo małych powierzchniach otoczone terenami intensywnie użytkowanymi rolniczo, najsilniej narażone na oddziaływanie czynników zewnętrznych – głównie w północnej części Gminy),
- 2) tereny wskazane do renaturalizacji stosunków wodnych ze względu na pełnione funkcje retencyjne i przyrodnicze (grunty organiczne) poprzez zaniechanie melioracji,
- 3) doliny rzek wskazane do renaturalizacji stosunków wodnych, ze względu na pełnione przez nie funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, przywrócenie harmonii krajobrazu naturalnego w formie: zadrzewień, zakrzaceń, podmokłości, pozostawienie 5 – 10 m nieużytkowanych pasów ziemi wzdłuż cieków i ich biologiczna obudowa (w szczególności doliny: Nysy Kłodzkiej, Przyleskiego Potoku i Pępickiego Potoku),
- 4) rzeki wskazane do oczyszczenia poprzez realizację systemów wodno-

kanalizacyjnych na obszarach ich zasilania,

- 5) tereny wielkoprzestrzennych agrocenoz wskazane do działań wzbogacających środowisko przyrodnicze (szczególnie w południowej części Gminy) poprzez przywrócenie harmonii krajobrazu naturalnego w formie zadrzewień, zakrzaczeń śródpolnych i przydrożnych, oczek wodnych, obudowy biologicznej cieków.

#### **4. Ochrona dziedzictwa kulturowego**

Obowiązują: przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami).

##### **1) Zabytki nieruchome ujęte w Gminnej ewidencji zabytków :**

- zabytkowa architektura sakralna,
- zespoły zabudowań folwarcznych,
- budynki mieszkalne i gospodarcze,
- mała architektura.

##### **Ochronie podlega:**

forma architektoniczna obiektu, w tym gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej.

##### **Warunki ochrony:**

- utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu,
- opiniowanie przez wojewódzkiego konserwatora zabytków działań mających wpływ na wygląd obiektu
- nakaz opracowania dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku jego rozbiórki.

##### **2) Obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków, wymienione w Uwarunkowaniach, chronione na zasadach określonych w przepisach odrębnych:**

##### **Ochronie podlega:**

- forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach (wysokość, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiał budowlany),
- funkcja obiektu, której ewentualna zmiana wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

##### **Warunki ochrony:**

- trwale zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem (np. cmentarza w otoczeniu kościoła),
- wszelkie zmiany w obiekcie zabytkowym wymagają zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

##### **3) Tereny stref stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wymienionych w Uwarunkowaniach, dla których obowiązuje:**

- uzgadnianie i opiniowanie wszelkich zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ\* ds. ochrony zabytków,
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach stanowisk, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

\*Przez odpowiedni organ należy rozumieć : Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków (OWKZ) w Opolu.

#### 4) Strefy ochrony konserwatorskiej

W Gminie Olszanka nie ma prawnie usankcjonowanych stref konserwatorskich, niemniej występujące tu zasoby kulturowo–krajobrazowe środowiska **proponuje** się objąć ochroną konserwatorską następujące obszary:

- a) **Strefa "B"** - ochrony układów przestrzennych lub ich części w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewaloryzacyjnych.

##### **Ochronie podlega:**

- rozplanowanie i przekroje ulic i placów wraz z ich nawierzchniami (m.in. zachowanymi historycznymi nawierzchniami)
- linie zabudowy jej rozplanowanie (usytuowanie budynku mieszkalnego, obiektów gospodarczych) ,
- formy architektoniczne zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany),
- mała architektura: ogrodzenia, latarnie i in.
- zieleń komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic i in.

##### **Obowiązuje:**

- nakaz utrzymania skali i charakteru zabudowy uzupełniającej,
- uzyskanie opinii WKZ dla zamierzeń inwestycyjnych przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

##### **Do strefy „B” proponuje się zaliczyć:**

- 1) Michałów – historyczny układ przestrzenny wsi,
- 2) Michałów – zespół klasztorny,
- 3) Czeska Wieś – obszar w otoczeniu kościoła,
- 4) Gierszowice – obszar w otoczeniu kościoła ,
- 5) Jankowice Wielkie – obszar w otoczeniu kościoła ,
- 6) Krzyżowice – obszar w otoczeniu kościoła ,
- 7) Obórki – obszar w otoczeniu kościoła ,
- 8) Pogorzela – obszar w otoczeniu kościoła ,
- 9) Przylesie – obszar w otoczeniu kościoła.

- b) **Strefa „K”** – ochrony krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym lub występująca autonomicznie, jako wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka np. parki, cmentarze, obsadzenia ulic i traktów.

**Ochronie podlega:**

- historyczna granica założeń zieleni komponowanej,
- rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni,
- rozplanowanie dróg i ścieżek,
- układ kwater cmentarnych,
- mała architektura, tj. ogrodzenia, bramy, i in. ,
- zabytki sepulkralne (nagrobki, ogrodzenia grobów, i in. elementy urządzenia cmentarzy) .

**Obowiązuje:**

- rewaloryzacja zieleni i układu w oparciu o wytyczne konserwatorskie,
- uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac w obrębie strefy.

**Do strefy „K” proponuje się zaliczyć:**

- 1) cmentarze na terenie miejscowości:
  - Czeska Wieś,
  - Michałów,
- 2) parki podworskie na terenie miejscowości:
  - Janów – wraz z zespołem dworskim,
  - Obórki – wraz z zespołem dworskim.

## 5. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na terenie gminy Olszanka nie występują obszary pomników zagłady oraz ich strefy ochronne

## 6. Strefa działań aktywizujących gminę – strefa ta obejmuje

**obszary** prowadzenia gospodarki rolnej, istniejącego zainwestowania oraz terenów posiadających określone predyspozycje dla rozwoju funkcji sprzyjających rozwojowi gospodarczemu gminy. Wskazane następujące działania:

- 1) osadnictwo, gospodarka produkcyjno - usługowa, infrastruktura techniczna:
  - a) ochrona terenów wchodzących w skład gminnego systemu ekologicznego przed zabudową,
  - b) wzbogacanie terenów zabudowanych układami zieleni przydrożnej i przyzagrodowej,
  - c) ochrona zasobów jakościowych i ilościowych wód powierzchniowych poprzez realizację systemów wodno-kanalizacyjnych i racjonalną, w pełni kontrolowaną gospodarkę odpadami,
  - d) lokalizacja urządzeń i obiektów gospodarki rolnej i wodnej oraz produkcyjno - usługowej,
  - e) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących urządzeń o funkcjach niesprzecznych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
  - f) utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej z wymogiem zachowania obowiązujących normatywów przestrzennych i budowlanych,

g) lokalizacja nowej zabudowy w strefach dopuszczalnego zainwestowania, poza terenami podlegającymi katastrofalnym zalewom powodziowym.

2) rolnictwo:

- a) ochrona gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych,
- b) ochrona istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzaceń śródpolnych przydrożnych, a także biologicznej obudowy cieków, pozostawienie nieużytkowanych pasów ziemi (5-10 m) wzdłuż cieków, ochrona śródpolnych oczek wodnych i terenów podmokłych,
- c) zalesianie gruntów o niskich klasach bonitacyjnych,
- d) ograniczenie zabiegów melioracyjnych w dolinach rzek,
- e) ochrona gleb pochodzenia organicznego poprzez ich ekstensywne użytkowanie oraz przywrócenie naturalnych stosunków wodnych,
- f) prowadzenie gospodarki rolnej zgodnej z wymogami ochrony przyrody, krajobrazu i środowiska.

3) leśnictwo:

- a) unaturalnienie drzewostanów,
- b) ograniczanie rębni zupełnej,
- c) podwyższenie udziału powierzchni leśnych w Gminie (w drodze realizacji granicy polno-leśnej),
- d) utrzymywanie zróżnicowanej struktury wiekowej i gatunkowej drzewostanów.

## **7. Strefa przeciwdziałania antropopresji i likwidacji konfliktów przestrzennych,**

wskazana do podejmowania działań ochronnych lub adaptacyjnych. W obrębie strefy wskazane podejmowanie działań służących ochronie zasobów, form i obiektów wymagających ochrony, ochronie otoczenia przed negatywnymi oddziaływaniami form uciążliwych oraz adaptacji obiektów, których funkcjonowanie może wywoływać ograniczone użytkowanie terenów przyległych, w szczególności:

1) formy i tereny wymagające ochrony przed wpływami zewnętrznymi:

utrzymanie lub utworzenie obszarów wymagających ochrony zasobów, w szczególności zasobów wodnych poprzez wyznaczenie i prawidłowe zagospodarowanie istniejących i projektowanych stref ochrony sanitarnej ujęć wodnych, w szczególności strefy ochrony bezpośredniej, pośredniej wewnętrznej i pośredniej zewnętrznej,

2) formy i tereny wymagające ograniczenia w użytkowaniu terenów przyległych:

- a) wyznaczenie i zagospodarowanie obszarów ograniczonego użytkowania
  - autostrada A4, linia kolejowa Opole – Wrocław,
  - linie energetyczne 110 kV i 400 kV,
  - składowiska odpadów, oczyszczalnie ścieków),
- b) określenie terenów zalewów powodziowych w dolinie Nysy Kłodzkiej,

- c) wprowadzenie i egzekwowanie dopuszczalnych sposobów użytkowania terenu na obszarach stwarzających zagrożenia,
- d) w obszarze oddziaływania autostrady:  
**I strefa** - o zasięgu 20 m, w której obowiązuje likwidacja wszelkich obiektów, w tym budynków bez względu na ich przeznaczenie z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej autostrady i ochrony środowiska,  
**II strefa zagrożeń** – o zasięgu 50 m, w której obowiązuje:  
- likwidacja obiektów w tym budynków mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w przypadku żądania właścicieli,  
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,  
- zakaz prowadzenia gospodarki rolnej z wyłączeniem produkcji roślin nasiennych lub przemysłowych i gospodarki leśnej,  
**III strefa uciążliwości** – o zasięgu 150 m, w której:  
- należy zapewnić skuteczną ochronę istniejących obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi przed szkodliwym wpływem autostrady, poprzez zastosowanie rozwiązań, środków i urządzeń technicznych pozwalających na maksymalną ochronę środowiska i zdrowia przed wszelkimi zagrożeniami i dotrzymanie obowiązujących normatywów,  
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyłączeniem terenów MOP-ów oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych, a także prowadzenia upraw warzyw i sytuowanie ogrodów działkowych.
- e) **w obszarze oddziaływania linii energetycznych:**  
**wzdłuż linii energetycznych należy zachować strefy ochronne przed oddziaływaniem elektromagnetycznym. W strefach obowiązuje zakaz wznoszenia budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,**
- f) strefie zalewów powodziowych w dolinie Nysy Kłodzkiej wprowadzić należy zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej związanej z mieszkalnictwem, działalnością produkcyjno-usługową, magazynowaniem i składowaniem środków chemicznych grożących skażeniem i zanieczyszczeniem środowiska, lokalizacji cmentarzy i składowisk odpadów,
- g) w obszarze ograniczonego użytkowania składowisk odpadów i oczyszczalni ścieków wprowadzić ograniczenia w zakresie lokalizacji funkcji chronionych związanych z przebywaniem człowieka oraz użytkowania rolniczego terenu, w szczególności upraw warzyw spożywanych na surowo oraz zakładania ogródków działkowych,
- h) w strefie sanitarnej cmentarzy – obejmującej obszar w granicach 50 m od granic cmentarza – nie jest wskazana lokalizacja zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizacja studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i na cele gospodarcze.

Generalnie:

- likwidacja obiektów niezgodnych z dopuszczalnymi sposobami

- zagospodarowania w obszarze ograniczonego użytkowania,
- systematyczne ograniczanie uciążliwego oddziaływania istniejących funkcji produkcyjno- usługowych do granic akceptowalnych prawem poprzez zmiany techniczno-technologiczne, do likwidacji źródła uciążliwości włącznie.

## **8. Typy kierunków zagospodarowania przestrzennego poszczególnych obszarów funkcjonalnych**

Kierunki działań w sferze gospodarki przestrzennej obszaru Gminy Olszanka winny uwzględniać nadrzędny cel wyrażony typem zagospodarowania przestrzennego przypisanego poszczególnym terenom i obiektom.

Działania określono w kategorii potrzeb podstawowych (niezbędnych), dopuszczalnych (uznaniowych) oraz preferowanych.

**Wyróżniono następujące typy zagospodarowania przestrzennego :**

### ***P<sub>1</sub> – w zakresie ochrony obszarów leśnych współtworzących system ekologiczny.***

Dotyczy terenów lasów, oznaczonych na mapie „Studium” symbolem **RL**.

Do zakresu działań podstawowych należy:

1. utrzymanie gospodarczego wykorzystania lasów – prowadzenie gospodarki leśnej wg operatu urzędzeniowego,
2. przebudowa drzewostanów poprzez wprowadzanie gatunków zgodnych z siedliskiem i odpornych na zanieczyszczenia.

W zakresie działań dopuszczalnych mieści się:

lokalizacja urządzeń i obiektów gospodarki leśnej.

Zakres działań preferowanych:

wzmacnianie odporności biologicznej lasów.

### ***P<sub>2</sub> - w zakresie dolesień obszarów uzupełniających system ekologiczny - ZL.***

Dotyczy terenów projektowanych dolesień użytków rolnych o niskich wartościach bonitacyjnych i użytkowych gleb, wg projektu granicy polno-leśnej opracowanej w WGKiGG w Opolu w 1996 r.

Zakres działań podstawowych :

1. zalesienie gruntów gatunkami zgodnymi z siedliskiem,
2. wyłączenie z możliwości realizacji zabudowy kubaturowej.

Zakres działań dopuszczalnych:

użytkowanie rolnicze do czasu realizacji zalesień.

### ***P<sub>4</sub> - w zakresie ochrony wartości przyrodniczych.***

Dotyczy terenów i obiektów istniejących i projektowanych: rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, zbiorowisk roślinności prawnie chronionych, oraz pomników przyrody.

Do zakresu zadań podstawowych należy:

1. bezwzględne zachowanie obiektów chronionych oraz ich siedlisk,
2. ograniczenie gospodarki leśnej do działań ochronnych,
3. ograniczenie cięć gospodarczych, dla których wymagana jest konsultacja z Konserwatorem Przyrody,
4. zakaz prowadzenia prac zalesieniowych zmieniających warunki

- siedliskowe użytków ekologicznych,
- zakaz prowadzenia prac regulacyjnych i melioracyjnych zmieniających stosunki powierzchniowo-wodne użytków ekologicznych,
  - ochrona przed zniszczeniem przedmiotów ochrony,
  - prowadzenie zabiegów konserwatorskich,
  - wszelkie działania w obrębie terenów i obiektów chronionych wymagają uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Do zadań preferowanych należy zaliczyć:

- udostępnienie terenów dla celów edukacji ekologicznej,
- umieszczanie znaków i tablic informacyjnych.

***P<sub>5</sub> - w zakresie zachowania ciągów ekologicznych i równowagi przyrodniczej.***

Dotyczy terenów korytarzy i sięgaczy ekologicznych (doliny rzeczne i ich dopływy).

Do podstawowych zadań należy:

- ograniczenie gospodarczego użytkowania oraz wprowadzania zabudowy,
- zachowanie i przywrócenie harmonii krajobrazu naturalnego oraz ochrona i konserwacja wystąpień tworów przyrody w formie: zadrzewień, zakrzaczeń, podmokłości i starorzeczy,
- podjęcie badań przyrodniczych w celu szczegółowego określenia zasad użytkowania terenu.

Do zadań dopuszczalnych należy:

prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

***P<sub>6</sub> - w zakresie ochrony pól uprawnych rolniczej przestrzeni produkcyjnej – RP, RZ.***

Dotyczy obszarów gruntów rolnych o glebach najlepszych klas bonitacyjnych: II do IV.

Zakres działań podstawowych - obligatoryjnych:

- ochrona przed zmianą sposobu użytkowania, w tym wyłączenie z możliwości realizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z gospodarką rolną,
- zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

Zakres działań dopuszczalnych:

- adaptacja, prowadzenie remontów i wymiana istniejących obiektów służących prowadzeniu gospodarki rolnej,
- prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacja wiatraków na terenie EW,
- nawożenie organiczne gleb w dostosowaniu do chłonności gleb.

Zakres działań preferowanych:

- rozwój rolnictwa ekologicznego,
- stosowanie biologicznych i technicznych metod ochrony roślin,
- rozbudowa mozaikowości w strukturze pól uprawnych,
- tworzenie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

***P<sub>7</sub> - w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych - W.***

Dotyczy terenów rzek, strumieni, urządzeń melioracji podstawowych oraz projektowanych zbiorników wodnych.

Do zakresu działań podstawowych należy:

1. zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych ścieków nieoczyszczonych, w tym również hodowlanych.

Do zadań dopuszczalnych zaliczyć można:

1. realizację obiektów i urządzeń gospodarki wodnej,
2. pobór wód do celów gospodarczych pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodno- prawnego.

***P8 - w zakresie ochrony wartości kulturowych***

Do obiektów wartości kulturowych zaliczają się objekty i obszary wymienione ww. ust.3.

***P11 - w zakresie ochrony zlewni wód powierzchniowych - W.***

Obszary ograniczone wododziałami stanowią zlewnię powierzchniowych wód opadowych. Na terenie Gminy występują generalnie dwie zlewnie tj., rzeki Odry (rzeka I-rzędu) i rzeki Nysy Kłodzkiej (rzeka II-rzędu).

W obrębie zlewni ochronie przed zanieczyszczeniami podlegają wody powierzchniowe, dla których należy przestrzegać zasad określonych w polityce P7.

***P12 - w zakresie ochrony zasobów wód wglębnych - czwartorzędowych.***

Dotyczy terenów znajdujących się w strefie tzw. struktur kopalnych wód czwartorzędowych („Przylesie-Prądy”). Ochrona złóż wód wglębnych wymaga prowadzenia ciągłej kontroli w celu zabezpieczenia przed powstawaniem niewłaściwych rozwiązań technicznych w gospodarce wodnej oraz przedostawaniem się z powierzchni do wód gruntowych zanieczyszczeń poprodukcyjnych, odpadowych, skażonych środkami chemicznymi i promieniotwórczymi, olejami ropopochodnymi i innymi związkami toksycznymi. Lokalizowanie na tych terenach jakichkolwiek ośrodków produkcyjnych wymaga uzgodnienia z Powiatową Stacją Sanitarno – Epidemiologiczną w Brzegu, oraz Wydziałem Ochrony Środowiska U.W. w Opolu.

***P14 - w zakresie zachowania i konserwacji zespołów pałacowo – dworskich***

Dotyczy obiektów pałacowo-parkowych w Obórkach i Janowie.

Do zadań podstawowych należy:

1. zachowanie i ochrona obiektów i zespołów przestrzennych wraz z elementami środowiska przyrodniczego,

Do zakresu działań dopuszczalnych należy:

1. możliwość adaptacji obiektów do funkcji usług użyteczności publicznej lub komercyjnych,
2. zakres prac należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

***P15 - w zakresie ochrony i zabezpieczenia stanowisk archeologicznych.***

Wykaz wszystkich stanowisk archeologicznych zamieszczony jest w Uwarunkowaniach.

Wszystkie stanowiska podlegają ochronie konserwatorskiej.

***P16 – w zakresie ochrony i adaptacji istniejących układów osadniczych***

Ochronie podlegają zespoły zabudowy wiejskiej – układy ruralistyczne, w tym: układ dróg, szerokość działek budowlanych, oraz układy funkcjonalne gospodarstw. Szczególnej ochronie podlegają zachowane układy wsi w Michałowie, Czeskiej Wsi, Przylesiu, Olszance-Pogorzeli.

***P17 - w zakresie adaptacji i przekształceń zabudowy mieszkalnej: zagrodowej, jednorodzinnej, wielorodzinnej – MR, MN, MW,***

Zakres działań podstawowych obejmuje:

1. utrzymanie funkcji mieszkaniowej, zagrodowej i innej związanej z działalnością usługową, pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach własności terenu,
2. prowadzenie remontów i modernizacji istniejącej zabudowy,
3. modernizacja, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej,
4. modernizacja układu komunikacyjnego.

Zakres działań dopuszczalnych:

1. rozbudowa, nadbudowa, i wymiana zużytej technicznie zabudowy, pod warunkiem zachowania cech istniejącej zabudowy,
2. adaptacja zabudowy zagrodowej do funkcji pozarolniczych – nieuciążliwych.

***P17A - w zakresie adaptacji, modernizacji i przekształceń zabudowy przemysłowej, składowej, usługowej i produkcji rolnej P, B, S, UR .***

Obejmuje tereny w Janowie, Olszance, Krzyżowicach, Przylesiu, Jankowicach Wielkich i Michałowie.

Do zakresu działań podstawowych należy:

1. utrzymanie funkcji produkcji rolnej, wytwórczych i składowych pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach własności terenu,
2. prowadzenie remontów i modernizacji istniejącej zabudowy,
3. modernizacja procesów technologicznych,
4. zakaz budowy, rozbudowy obiektów budowlanych, urządzeń lub instalacji niekorzystnie wpływających na stan środowiska lub naruszających wysokie walory krajobrazowo-przyrodnicze,
5. zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

Zakres działań dopuszczalnych – uznaniowych:

1. dopuszczenie realizacji obiektów uzupełniających podstawową funkcję terenu,
2. dopuszczenie adaptacji i przekształceń obiektów do funkcji innych niż pierwotne (np. adaptacja i przekształcenia obiektów po byłych ośrodkach rolnych dla drobnej i średniej przedsiębiorczości).

***P18 - w zakresie kształtowania i projektowania zabudowy rozwojowej (zagrodowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej)- MR, MN, MW.***

Dotyczy terenów predysponowanych do lokalizowania funkcji mieszkaniowych i usług towarzyszących.

Uruchomienie terenów dla celów inwestycyjnych wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 lub 1:2000. Ustalenia planu winny uwzględniać:

1. realizację zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.
2. dla projektowanej zabudowy zagrodowej należy zapewnić:
  - lokalizację na terenach użytków rolnych,
  - dostępność komunikacyjną z drogi publicznej.

Preferuje się lokalizacje zabudowy w granicach tzw. dopuszczalnego zainwestowania (oznaczonych na mapie).

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową nie są wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

W zabudowie zagrodowej należy uwzględnić:

- architekturę budynku mieszkalnego jak dla zabudowy jednorodzinnej,
- możliwość lokalizacji budynków inwentarskich o obsadzie do 50 DJP pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnych norm emisji i imisji zanieczyszczeń oraz warunków technicznych, sanitarnych i bezpieczeństwa pożarowego,
- możliwość lokalizacji budynków gospodarczych itp.
- jednokondygnacyjnych, wolnostojących lub w uzasadnionych przypadkach dobudowanych do obiektu podstawowego (budynku mieszkalnego),
- możliwość lokalizacji wiat na sprzęt i maszyny rolnicze,
- ustalenie linii zabudowy stosownie do kategorii funkcjonalnej drogi (zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie),
- możliwość lokalizacji funkcji pozarolniczych (usług), za wyjątkiem inwestycji szczególnie szkodliwych, oraz mogących pogorszyć stan środowiska,
- w zakresie zabudowy wiejskiej dopuszcza się lokalizację agroturystyki.

3. Dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej należy uwzględnić:
  - wielkość działki  $700 \div 2000 \text{ m}^2$ ,
  - lokalizację w zespołach zabudowy (należy dążyć do segregacji zabudowy typowo jednorodzinnej i zabudowy rolniczej),
  - dostępność komunikacyjną z drogi publicznej.

W pierwszej kolejności należy lokalizować nowoprojektowaną zabudowę w istniejących lukach lub enklawach, bezpośrednio przyległych do strefy istniejącego zainwestowania.

Dla zabudowy jednorodzinnej należy uwzględnić następujące warunki urbanistyczno - architektoniczne:

- wysokość zabudowy maksymalnie do 2 kondygnacji, dachy wysokie – dwu lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym,
- możliwość lokalizacji budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych, jednokondygnacyjnych, jako obiekty dobudowane lub wolnostojące o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
  - ustalenie linii zabudowy stosownie do kategorii funkcjonalnej drogi (zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie),

W zakresie działań dopuszczalnych mieści się:

- realizacja części programu w formie zabudowy zwartej (bliźniaczej lub szeregowej),
- lokalizowanie usług podstawowych w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych.

4. Dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy uwzględnić realizację zabudowy niskiej intensywności. Ten typ zabudowy należy lokalizować w niewielkich zespołach - w przypadku wykreowania stref skoncentrowanej aktywności gospodarczej.

Dla zabudowy wielorodzinnej należy uwzględnić następujące warunki urbanistyczno - architektoniczne:

- wysokość zabudowy maksymalnie do 3 kondygnacji, 3 - cia kondygnacja liczona jako poddasze użytkowe, dachy wysokie – dwu lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- ustalenie linii zabudowy stosownie do kategorii funkcjonalnej drogi (zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie),
- możliwość realizacji miejsc postojowych i garaży jednopiętrowych.
- powierzchnia biologicznie czynna – ca 30 %.

***P18A - w zakresie rozwoju zabudowy przemysłowej, składowej, usługowej, rzemieślniczej i produkcji rolnej .***

Dotyczy terenów projektowanej aktywności gospodarczej Przylesiu, Krzyżowicach i Jankowicach Wielkich.

Do zakresu działań podstawowych należy:

lokalizacja obiektów i urządzeń funkcji wytwórczych, magazynowo-składowych, transportowych i rzemieślniczych z wyjątkiem szczególnie szkodliwych dla środowiska, stosujących bezpieczne dla środowiska technologie,

Do działań priorytetowych należy:

przygotowanie terenów pod realizację inwestycji (pozyskanie gruntów do zasobu gruntów komunalnych, ustalenie przeznaczenia na cele inwestycyjne, poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, promocja ofert lokalizacyjnych o możliwie najszerszym zasięgu, stopniowe uzbrajanie terenów, wypracowanie długofalowej polityki podatkowej w stosunku do podmiotów inwestorskich).

***P19 - w zakresie kształtowania i koncentracji usług – AUC,***

Dotyczy obszarów predysponowanych do lokalizacji obiektów i placówek usługowych (usługi publiczne i komercyjne).

Dla terenów AUC należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

***P20 - w zakresie kształtowania usług podstawowych w zabudowie.***

Dotyczy terenów usług zlokalizowanych jako obiekty wbudowane lub na wydzielonych działkach w obrębie terenów zainwestowanych poszczególnych miejscowości, oraz terenów predysponowanych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

W zakresie działań podstawowych należy:

- zachować funkcje usług podstawowych w zakresie oświaty i wychowania, służby zdrowia, kultury, sportu, administracji, handlu, gastronomii i in.,
- dla obiektów projektowanych zachować warunki jak w P19.

Do działań dopuszczalnych zalicza się:  
możliwość dokonywania przekształceń i modernizacji obiektów, dokonywanie rozbudowy i dobudowy nowych obiektów.

***P21 - w zakresie kształtowania usług turystycznych i wypoczynkowych.***

Dotyczy terenów istniejącego i potencjalnego zainwestowania obiektami i urządzeniami turystyczno-rekreacyjno-hotelowymi.

Do zakresu działań podstawowych w obrębie zainwestowania należy :

- adaptacja obiektów i urządzeń trwałego zainwestowania,
- porządkowanie zagospodarowania i podnoszenie estetyki architektonicznej.

***P22 - w zakresie kształtowania zieleni parkowej i cmentarzy.***

Na terenie Gminy należy zachować istniejące tereny zieleni parkowej oraz cmentarzy. Podstawowe działania winny polegać na:

- ochronie przed zmianą sposobu użytkowania,
- konserwacji zieleni w uzgodnieniu ze służbą konserwatorską,
- konserwacji elementów małej architektury.

Do działań dopuszczalnych należy:

- możliwość powiększenia terenów cmentarzy, jeśli będą spełnione warunki sanitarne i techniczne,
- rozbudowa, wymiana lub przebudowa zieleni wymaga uzgodnienia z właściwą służbą ochrony przyrody bądź zabytków.

***P23 - w zakresie zagospodarowania terenów wysypiska odpadów.***

System gospodarowania odpadami obejmuje etapy:

- gromadzenia odpadów,
- odbioru odpadów,
- zagospodarowania odpadów (składowanie).

Konieczna jest pełna realizacja segregacji odpadów u źródła ich powstawania.

Odpady niebezpieczne znajdujące się w strumieniu odpadów komunalnych wybierane są po opróżnieniu pojazdu na składowisku i składowane wg rodzajów w oznaczonych pojemnikach, lub wiatach i przekazywane do unieszkodliwienia poza teren Gminy.

Na okres najbliższej perspektywy przyjmuje się utrzymanie obiektu. Składowisko przyjmować będzie mogło odpady z terenu całej gminy przez okres najbliższych 10 lat.

W zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie składowiska w Obórkach dopuszcza się możliwość prowadzenia zalesień.

***P24 - w zakresie utrzymania i rozwijania komunikacji kolejowej.***

Dotyczy terenów istniejącego zagospodarowania obiektami i urządzeniami transportu kolejowego.

Do zakresu działań podstawowych należy:

prowadzenie remontów i modernizacji torowisk na linii Brzeg-Grodków-Nysa.

***P25 - w zakresie rozwijania sieci dróg i ulic.***

Do najważniejszych zadań w tym zakresie należy:  
polepszenie parametrów technicznych dróg, jakości nawierzchni, budowa parkingów.

***P26 - w zakresie dotycząca rozwoju urządzeń komunikacji - zrealizowane***

W terenach zrealizowanych MOP-ów Jankowice Wielkie i Wierzbnik należy rozwijać obiekty i urządzenia służące obsłudze ruchu na autostradzie.

***P27 - w zakresie adaptacji i rozbudowy urządzeń zaopatrzenia w wodę - WZ.***

Dotyczy terenów istniejącego zagospodarowania obiektami i urządzeniami gospodarki zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania).

Do zakresu działań podstawowych należy:

- modernizacja i rozbudowa obiektów,
- użytkowanie i zagospodarowanie stref ochrony bezpośredniej i pośredniej dla ujęć wody – zgodnie z obowiązującym pozwoleniem wodno-prawnym,
- ochrona terenów przed zagrożeniami sanitarnymi, w tym przed robotami i czynnościami powodującymi zmniejszenie przydatności ujmowanych wód lub wydajności ujęcia.

W zakresie działań dopuszczalnych mieści się:

- realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej,
- modernizacja istniejących obiektów i urządzeń.

W granicach stref ochronnych ujęć wody zaleca się:

- ograniczenie gospodarczego użytkowania terenów,
- tworzenie zadrzewień i zakrzewień,
- zmianę upraw polowych na trwałe użytki zielone.

***P28 - w zakresie urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych.***

W aspekcie przestrzennym dopuszcza się rozwiązania systemowe oparte na zbiorczych oczyszczalniach ścieków oraz indywidualne rozwiązania lokalne.

***P29 - w zakresie urządzeń energetycznych- EE, EW.***

Do zakresu działań podstawowych należy:

- adaptacja istniejącego układu sieci oraz urządzeń i obiektów energetycznych (stacje transformatorowe, linie przesyłowe),
- ochrona przed skutkami awarii,
- ochrona przed lokalizacją w strefie oddziaływania budynków mieszkalnych i szczególnej ochrony,
- poprawa warunków zasilania odbiorców energii dzięki prowadzeniu remontów sieci średniego i niskiego napięcia, wymianie transformatorów oraz realizacji nowych stacji 15/0,4 kV.

Na terenie Gminy w rejonie miejscowości : Przylesie, Obórki i Jankowice Wielkie lokalizuje się park elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną. W obrębie parku należy zlokalizować GPZ do odbioru i wyprowadzenia energii z elektrowni wiatrowych. Kierunek wyprowadzenia zostanie określony na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

***P30 - w zakresie urzędzeń gazownictwa.***

W pierwszej kolejności (ze względu na bliskość przebiegu gazociągu) gazyfikacja powinna objąć takie miejscowości jak: Gierszowice, Janów, Krzyżowice a także Olszanka i Pogorzela. Doprowadzenie gazu do poszczególnych miejscowości zależeć będzie od wybudowania stacji redukcyjno-pomiarowych, powiązania ich z istniejącym gazociągiem oraz z wybudowaniem sieci gazowych od stacji do poszczególnych gospodarstw.

Pod stacje redukcyjne należy rezerwować teren wielkości 30 m x 30 m.

Opracowanie takiego projektu winno być poprzedzone gruntowną analizą, z której wynikać winny opłacalne wskaźniki techniczno-ekonomiczne realizacji danego zamierzenia. Stanowiąc one będą podstawę do wystąpienia do Zakładu Gazowniczego w Opolu o zapewnienie dostawy gazu i podanie warunków technicznych.

Wszystkie projektowane sieci gazowe należy realizować jako podziemne, biegnące w pasach równoległych do dróg.

***P31 - w zakresie urzędzeń ciepłownictwa.***

Rozwiązania w zakresie zaopatrzenia budynków i obiektów w ciepło należy opierać o indywidualne systemy grzewcze.

Adaptuje się istniejące kotłownie. Kierunkiem preferowanym winna być zmiana na urządzenia pracujące w oparciu o systemy grzewcze najmniej uciążliwe dla środowiska. Zaleca się rozwój źródeł ciepła opartych o baterie słoneczne.

***P32 - w zakresie rozbudowy urzędzeń telekomunikacji.***

Nowa centrala telefoniczna w pełni zabezpieczają potrzeby mieszkańców i wszystkich podmiotów gospodarczych w zakresie dostępu do najnowocześniejszych usług telekomunikacyjnych - internet, przesyłanie wizji, i inne.

Gmina posiada położony kabel światłowodowy.

Nowe sieci należy realizować równoległe do ciągów komunikacyjnych.

**Stacje bazowe telefonii komórkowej** mogą być realizowane na terenie gminy z wyłączeniem następujących terenów:

- stref ochrony konserwatorskiej,
- wszystkich terenów objętych różnymi formami ochrony środowiska,
- minimum 200 m od linii rozgraniczającej drogi krajowe.

Każda lokalizacja wymaga wykonania analizy krajobrazowej i przestrzegania uzgodnionych warunków ekspozycji masztu antenowego.

## **9. Polityka przestrzenna**

**Na terenie gminy Olszanka obowiązuje pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujące stosunkowo niewielką powierzchnię, z tego powodu głównym założeniem polityki przestrzennej gminy jest objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego jej obszaru w granicach administracyjnych. Ze względu na fakt, iż jednoczesne podjęcie procedury planistycznej dla wszystkich terenów stanowiłoby znaczne obciążenie budżetu,**

zakłada się sukcesywne sporządzanie opracowań, w pierwszej kolejności uwzględniając tereny:

- projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń – Pasikowice/Wrocław,
- o strategicznym znaczeniu dla rozwoju gminy, w tym obszary inwestycyjne w obrębach: Olszanka, Pogorzela, Przylesie, Jankowice Wielkie i Krzyżowice,
- usług w rejonie drogi krajowej nr 94,
- zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wymagających uzupełnienia i uporządkowania istniejącego zainwestowania, ochrony wartości kulturowych oraz realizacji lokalnych celów publicznych,
- obszarów wymagających wprowadzenia nowych cech przestrzennych, uściślenia obsługi komunikacyjnej, ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania przestrzennego,
- strefy zabudowy turystycznej i rekreacyjnej oraz usługi związane ze strefą,
- wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Analiza objęcia planem powinna wynikać z dogłębnej analizy przedmiotu opracowania planu i napływających wniosków w sprawie np. zmiany funkcji terenu.

Na terenie gminy Olszanka nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności:

- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- obszarów przestrzeni publicznej.

## **10. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Na terenie gminy nie wyznacza się terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Na terenie gminy Olszanka do obszarów wymagających rekultywacji zalicza się tereny eksploatacji powierzchniowej. Po zakończeniu wydobywania wskazane tereny powinny zostać zrehabilitowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **11. Zadania służące realizacji celów publicznych**

Studium określa wstępną listę inwestycji publicznych, których realizacja jest pożądana z punktu widzenia występujących na obszarze Gminy uwarunkowań oraz przyjętych przez Radę Gminy kierunków rozwoju.

1) *Zadania rządowe – na terenie gminy nie występują zadania rządowe.*

2) *Zadania samorządu województwa*

Do grupy zadań realizowanych przez Samorząd Województwa Opolskiego zalicza się inwestycje służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych – finansowanych z budżetu samorządu województwa.

Warunkiem realizacji tej kategorii zadań jest ich zamieszczenie w wojewódzkim rejestrze zadań oraz wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**Plan zagospodarowania województwa Opolskiego uwzględnia lokalizację na terenie Gminy Olszanka następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:**

a) w zakresie komunikacji:

- modernizacja magistralnej linii kolejowej nr 132 relacji Bytom-Wrocław,
- modernizacja linii kolejowej nr 288 relacji Nysa-Brzeg,
- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 458 relacji Obórki-Popielów (do parametrów klasy Z) wraz z budową obwodnic miejscowości: Michałów, Jankowice Wielkie i Obórki,
- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 462 relacji Stobrawa-Krzyżowice (do parametrów klasy Z),

b) w zakresie infrastruktury technicznej:

- budowa linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń – Pasikowice/Wrocław,
- budowa linii elektroenergetycznej 110 kV relacji GPZ Przylesie – GPZ Skarbimierz,
- budowa linii elektroenergetycznych 110 kV relacji GPZ Skarbimierz – GPZ Strzelin oraz relacji GPZ Skarbimierz – GPZ Grodków,
- budowa stacji GPZ „Przylesie”,
- modernizacja linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Hermanowice- Groszowice,
- modernizacja gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Zdieszowice – Wrocław (Oltaszyn),
- budowa małej elektrowni wodnej E.W. Michałów na rzece Nysa Kłodzka.

### **3) Zadania samorządu powiatu**

W grupie inwestycji powiatu Brzeskiego należy uwzględnić modernizacje dróg wymienionych w Kierunkach rozwoju gminy – ust. 2 pkt. 6.

### **4) Zadania własne gminy winny być realizowane w oparciu o strategię i plan rozwoju lokalnego Gminy Olszanka.**

## **12. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

Przyjęte rozwiązania i ustalenia zostały zainicjowane uchwałą Nr XXVIII/169/2012 Rady Gminy Olszanka z dnia 30 października 2012 r. w

sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszanka w zakresie linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń-Pasikowice/Wrocław.

Zakres zmiany studium spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Zmiana Studium zawiera uzupełnienia wymagane obowiązującymi przepisami, a w szczególności aktualne informacje dotyczące danych demograficznych i zasobów środowiska oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zrealizowanych od czasu zmiany Studium przyjętego uchwałą Nr XXXIV/210/2009 Rady Gminy Olszanka z dnia 1 grudnia 2009 r.

Projekt studium został poddany procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz.1227 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady  
/-/ Walenty Oliwa