RADA GMINY
OLSZANKA
49-332 Olszanka 16
woj. opolskie

Uchwała nr XXX/296/2002
Rady Gminy w Olszance
z dnia 22 marca 2002r.

w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszanka.

Na podstawie art. 26 w związku z art.7, art. 8 ust. 1, 2 i 3 , art.9, art. 10 i art. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. nr 15, poz. 139, nr 41, poz.412, nr 111, poz. 1279; z 2000 r. nr 12, poz. 136, nr 109, poz. 1157, nr 120, poz. 1268; z 2001r. Nr 5, poz. 42 , Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591)

- Rada Gminy w Olszance uchwala zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszanka.

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Zmiana planu obejmuje tereny położone wg ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanka - zatwierdzonego uchwałą nr XIV/22/2000 Rady Gminy z dnia 24 lutego 2000 r. - w strefie dopuszczalnego zainwestowania wsi Krzyżowice.

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie zaspokojenia potrzeb lokalnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego,

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1/ tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MN
   2/ tereny komunikacji drogowej, w tym: ulicy ruchu lokalnego - dojazdowej KD
   3/ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 4

Dla terenów funkcjonalnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne, z warunkami jego dopuszczenia.
2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
4. warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury.
5. warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

§ 5

1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku zmiany planu są:
   a/ granice terenu objętego zmianą planu,
   b/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach podstawowych i różnych zasadach zagospodarowania,
   c/ linie podziału wewnętrznego w obrębie jednorodnego obszaru funkcjonalnego,
   d/ nieprzekraczalne linie zabudowy.

2.1. Przebieg linii podziału wewnętrznego w obrębie jednorodnego przeznaczenia funkcjonalnego może być zmieniony w uzasadnionych przypadkach, jeśli zachowane zostaną:
   a/ liczba wydzielonych działek,
   b/ minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosząca: 20 m,

§ 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, należy określać według treści regulacyjnych ustalonych w §8, §9, §10, §11, §12, a także z uwzględnieniem obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 7

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały.

rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym określającym podstawowe przeznaczenie funkcjonalne.

przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

zagospodarowaniu tymczasowym – rozumie się przez to określony niniejszym planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu do czasu realizacji funkcji podstawowej

ulicy ruchu lokalnego – rozumie się przez to ulicę publiczną – realizowaną na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych.

dojeździe do nieruchomości - rozumie się przez to część gruntową terenu nieruchomości (działki) - pełniącą funkcję komunikacyjną - jako dostęp do ulicy publicznej.

usługach bytowych - rozumie się przez to wszelką działalność usługową, która nie powoduje występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otaczającego środowiska.

urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej terenu.

dopuszczalnych normach uciążliwości - rozumie się przez to określone przepisami szczególnymi akceptowalne, progowe poziomy obciążenia komponentów środowiska obejmujące zanieczyszczenie powietrza, natężenie hałasu, zanieczyszczenie wód powierzchniowych, ziemi, gleb, przekroczenie których może wywołać skutki prawne w stosunku do ich emitenta.

inwestycjach mogących znacząco pogorszyć stan środowiska – rozumie się przez to inwestycje o znacząco ujemnym wpływie na środowisko, określone przepisami wykonawczymi do ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. nr 109, poz.1157), a do czasu ich wydania określone w rozporządzeniu MOŚZNiL z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji /Dz. U. nr 93, poz.589/.

gminnym systemie gromadzenia i usuwania odpadów - rozumie się przez to zorganizowany i nadzorowany przez gminę zespół działań organizacyjnych, prawnych i przedsięwzięć technicznych, mający na celu utrzymanie czystości sanitarnej, obejmujący przejściowe gromadzenie, usuwanie i unieszkodliwianie odpadów o charakterze komunalnym i komunalnopodobnym, powstających w obrębie nieruchomości mieszkalnych, obiektach użyteczności publicznej i obsługi ludności.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla terenów wyznaczonych niniejszą zmianą planu

§ 8

1. Dla terenu obejmującego część dz. ew. nr 68 w miejscowości Krzyżowice, użytkowanego dotychczas jako boisko sportowe - oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały symbolem **MN** ustala się:

1.1. przeznaczenie funkcjonalne podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej,** obejmującej: budynki mieszkalne jednorodzinne – wolnostojące, budynki gospodarcze, garaże, zieleń ogrodową, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

1.2. lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu, w tym:

a/ ustala się możliwość wydzielenia działek budowlanych zgodnie z ujawnionymi na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego.
b/ wielkość działki budowlanej 1000 ÷ 1200 m².
c/ dla projektowanych budynków mieszkalnych obowiązuje:
c.1/ zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach:
- 10 m, od krawędzi jezdni ulicy ruchu lokalnego (KL),
- 7 m, od krawędzi jezdni projektowanej ulicy ruchu lokalnego - dojazdowego (KD),
c.2/ zachowanie minimalnej odległości od granicy działek sąsiednich wynoszącej: 4m,
c.3/ wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych,

c.4/ dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o zalecanym pokryciu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
c.6/ bryła, forma architektoniczna budynku oraz układ kalenicy winny nawiązywać do zabudowy sąsiedniej,
d/ dla projektowanych budynków garażowo - gospodarczych lub garażowych ustala się:
d.1/ lokalizację na zapleczu budynków mieszkalnych,
d.2/ dopuszcza się realizację bliźniaczej zabudowy w granicach działek,
d.3/ wysokość zabudowy: obiekty jednokondygnacyjne,
d/ dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę maksymalnie do 40 % powierzchni działek budowlanych, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (ogrody, zieleń ozdobna, trawniki),
e/ ogrodzenia trwałe w granicach nieruchomości,
g.1/ od strony dróg publicznych wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 180 cm, a cokołu 60 cm,
g.2/ obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt żelbetowych,
f/ dopuszcza się możliwość lokalizacji usług bytowych - nie kolidujących z funkcją mieszkaniową terenu,
g/ wyklucza się możliwość lokalizacji inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska,
i/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§ 9

1. Dla terenu obejmującego część działki ew. nr 68 w miejscowości Krzyżowice, oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały symbolem - **KD** ustala się:

1.1. przeznaczenie funkcjonalne podstawowe - **tereny ulicy ruchu lokalnego - dojazdowego (ulica wewnątrz osiedlowa)**

1.2. lokalne warunki i zasady urządzania terenu:
a/ szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających 10 m, w tym:
a.1/ jezdnia o szerokości 5,0 ÷ 6,0 m,
a.2/ dwustronne chodniki o minimalnej szerokości 1,5 m,
a.3/ zieleń izolacyjna urządzona,
b/ możliwość realizacji oświetlenia słupowego,
c/ dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 10

Dla terenów w granicach określonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały ustala się następujące zasady realizacji uzbrojenia technicznego:

1/ w zakresie sieci wodociągowej:
1. zaopatrzenie budynków i obiektów w wodę z sieci wodociągowej wyprowadzonej z istniejących lub projektowanych przewodów w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
2. zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, usługowych oraz przeciwpożarowych z ujęć zasilających wodociąg grupowy,

3. rozprowadzenie po terenie projektowanych przedsięwzięć inwestycyjnych poprzez przewody o przekrojach zabezpieczających planowane potrzeby, w tym także potrzeby przeciwpożarowe,
4. wodociągi należy budować jako rurociągi doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym,
5. przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do wodociągu w ciągu całego roku,
6. budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych,
7. w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków,

2/ w zakresie kanalizacji sanitarnej:

1. projektuje się realizację przyłączy do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Krzyżowice na oczyszczalnię ścieków w Brzegu,
2. dopuszcza się - w okresie przejściowym - odprowadzanie ścieków do zbiorników wybieralnych zlokalizowanych w obrębie działek, zgodnie z warunkami technicznymi i sanitarnymi określonymi w przepisach szczególnych pod warunkiem uzgodnienia zapewnienia odbioru ścieków na oczyszczalnię w Brzegu lub inną o uregulowanym statusie formalno-prawnym.

3. budowa przyłączy kanalizacyjnych wymaga:
   - realizacji rurociągu doziemnego w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym,
   - przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do rurociągu w ciągu całego roku,
   - budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych,
   - prowadzenia sieci w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
   - dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków.

3/ w zakresie kanalizacji deszczowej:

1. dopuszcza się możliwość zagospodarowania wód opadowych w obrębie działek zabudowy jednorodzinnej.

4/ w zakresie zasilania energetycznego:

1. dla obsługi terenów projektowanych funkcji przewiduje się możliwość zasilania energetycznego z istniejącej sieci niskiego napięcia poprzez realizację napowietrznych lub kablowych przyłączy wyprowadzonych z istniejącej stacji transformatorowej (Krzyżowice Wieś lub Krzyżowice Suszarnia), lub realizację nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jako obiekt towarzyszący, dla którego należy zapewnić stały dostęp,
2. projektowaną sieć niskiego napięcia należy wykonywać w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

3. dla istniejących linii średniego i niskiego napięcia ustala się możliwość ich likwidacji i zastąpienia liniami kablowymi - doziemnymi,
4. dopuszcza się możliwość realizacji odcinków linii prowadzonych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic - nie kolidujących z innymi obiektami i urządzeniami,
5. budowę i montaż linii średniego i niskiego napięcia należy prowadzić zgodnie z normami branżowymi w sposób zapewniający dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii w ciągu całego roku.

5/ w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
1. linie telefoniczne należy budować jako kablowe doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi wymagającymi dodatkowych zabezpieczeń,
2. dopuszcza się możliwość:
   a./ ustawienia wyniesionych modułów centrali telefonicznej w postaci wolnostojących szaf sieci dostępowej,
3. przebieg linii powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii i modułów w ciągu całego roku,
4. budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z normami branżowymi.

6/ w zakresie ciepłownictwa:
1. zaopatrzenie w ciepło z instalacji indywidualnych z wykorzystaniem niskoemisyjnych źródeł energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna), z zachowaniem obowiązujących przepisów i norm branżowych,
2. dopuszcza się realizację instalacji na gaz propan-butan i olej opałowy oraz zbiorników (podziemnych, naziemnych lub przysypanych) na paliwo z zachowaniem warunków technicznych i bezpieczeństwa pożarowego,

7/ gospodarka odpadami:
1. odprowadzanie odpadów komunalnych do pojemników lub kontenerów i usuwanie w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na gminne, powiatowe lub inne o uregulowanym statusie formalno - prawnym,
2. zasady zagospodarowania odpadów niebezpiecznych lub innych niż niebezpieczne określają przepisy ustawy o odpadach.

§ 11

Na terenach objętych niniejszą zmianą planu obowiązują następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązują dopuszczalne poziomy natężenia hałasu w środowisku, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów prawnych w wysokości:

   a/ dla hałasu pochodzącego od dróg:

   Leq w dzień od godz. 6^{00} - 22^{00} - 60 dB/A/
   Leq w nocy od godz. 22^{00} - 6^{00} - 50 dB/A/

   b/ dla hałasu od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu
   Leq w dzień od godz. 6^{00} - 22^{00} - 50 dB/A/
   Leq w nocy od godz. 22^{00} - 6^{00} - 40 dB/A/

2. Przy prowadzeniu robót ziemnych lub w czasie przebudowy istniejących obiektów budowlanych należy powstrzymywać się przed przekształceniami istniejącej rzeźby terenu i niszczeniem istniejącej szaty roślinnej w stopniu przekraczającym niezbędny zakres działań, służący uzyskaniu zakładanego celu; w przypadku działań mogących naruszyć równowagę przyrodniczą, sporządzić należy ekspertyzę ekologiczną spełniającą wymogi § 11.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987r. o ochronie powierzchni ziemi (Dz.U. nr 4, poz. 23).

3. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług o charakterze nieuciążliwym, tj. takich, które nie powodują występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otaczającego środowiska np. usługi handlu, gastronomii, usługi bytowe, usługi kultury itp.

§ 12

Dla terenów objętych ustaleniami niniejszego planu obowiązują następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury:

1. w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych, znalezisk archeologicznych na inwestorze ciąży obowiązek:
   1.1. powiadomienia Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Opolu o znalezisku.
   1.2. przeprowadzenia na koszt inwestora ratowniczych badań archeologicznych przez specjalistyczne placówki (np. Muzeum w Brzegu),
2. projektowane budynki mieszkalne winny nawiązywać bryłą do istniejącej zabudowy.

§ 13

Do czasu podjęcia realizacji inwestycji w terenach, o których mowa w §8 - 12§ niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów.

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 14

W sprawach nie unormowanych ustaleniami niniejszej zmiany planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 15

Dla nieruchomości objętych ustaleniami niniejszej uchwały ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości (stosownie do art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 0 % (zero procent).

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Olszance.

§ 17

Tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszanka, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/55/81 Rady Narodowej Gminy w Olszance z dnia 26.10.1981 r. /Dz.Urz. Woj. Op. nr 2/91, poz. 60/, w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr 68 w miejscowości Krzyżowice.

§ 18

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Michał Nesterowicz

Pod względem [illegible]
bez zastrzeżeń
mgr Ireneusz Ślusarczyk
Radca Prawny