Uchwała nr XXVII/172/2009
Rady Gminy Olszanka
z dnia 30 marca2009r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie węzła autostradowego „Przylesie" we wsi Przylesie

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80, poz. 717; z 2004 r. nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492; z 2005 r. nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087; z 2006 r. nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635; z 2008r. nr 123, poz. 803, nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz .U. z 2001r. nr 142, poz. 1591; z 2002r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, nr 214 poz. 1806; z 2003r. nr 80 poz.717, nr 162 poz. 1568; z 2004r. nr 102 poz. 1055, nr 116 poz. 1203, nr 167 poz. 1759; z 2005r. nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457; z 2006r. nr 17 poz. 128, nr 181, poz. 1337, z 2007r. nr 48, poz. 327, nr 138, poz. 974, nr 173, poz. 1218; z 2008 r. nr 180, poz. 1111, nr 223, poz. 1458), Rada Gminy Olszanka, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanka zat. uchwałą nr XIV / 121 / 2000 Rady Gminy w Olszance z dnia 24 lutego 2000 r., uchwala co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie węzła autostradowego „Przylesie" we wsi Przylesie, uchwalonego uchwałą nr XXX/297/2002 Rady Gminy Olszanka z dnia 22 marca 2002 r., zwaną w dalszej części zmianą planu.

§ 2

1. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia funkcjonalnego terenów w granicach określonych na załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały oraz zmiana ustaleń części tekstowej planu – w odniesieniu do warunków zabudowy i zagospodarowania terenów przemysłowo-usługowych.

§ 3

1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową zmiany planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek zmiany planu w skali 1:2000 (załącznik nr 1);
   2) rysunek zmiany planu w skali 1:2000 (załącznik nr 2);
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);

4) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu (załącznik nr 4).

3. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku zmiany planu są:
   1) granice terenów objętych ustaleniami,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
   3) symbole określające przeznaczenie terenów: PU, KUZ, KUL, W, RL, RP;
   4) linie zabudowy – nieprzekraczalne.

4. Orientacyjnymi ustaleniami planu są:
   1) oznaczenie dostępności komunikacyjnej terenów.

§ 4

1. Dla terenów funkcjonalnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne, z warunkami jego dopuszczenia;
   2) warunki zabudowy i zagospodarowania, z uwzględnieniem:
      a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
      b) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
      c) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
      d) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
   4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
   5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
   6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
   7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania.

§ 5

1. Stwierdza się, że na obszarze objętym ustaleniami niniejszej uchwały nie występują:
   1) tereny górnicze,
   2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
   3) tereny zagrożenia powodziowego.

§ 6

1. Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych uzbrojenia inżynieryjnego terenów.

2. Planowane inwestycje w zakresie uzbrojenia terenów w obszarze objętym granicami zmiany planu należy poprzedzić specjalistycznymi, branżowymi opracowaniami projektowymi, dla których ustalenia niniejszej uchwały stanowią podstawowe warunki wyjściowe.

§ 7

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

   1) **drogach wewnętrznych –** należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi dojazdowe, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów, w stosunku do których nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli określonych w ustaleniach planu;

3) **obszarze –** należy przez to rozumieć tereny w granicach oznaczonych na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;

4) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały nr XXX/297/2002 Rady Gminy Olszanka z dnia 22 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka, obejmującej tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie węzła autostradowego „Przylesie”;;

5) **powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć powierzchnię, jaką wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, bez uwzględnienia elementów wystających poza obrys budynku, w tym balkonów, okapów, gzymsów, przy czym powierzchnię zabudowy terenu lub działki stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach tego terenu lub tej działki;

6) **przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – rozumie się przez to przedsięwzięcia o znacząco ujemnym wpływie na środowisko, określone w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska;

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

8) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć miejsca ogólnodostępne, które służą jako tereny komunikacji publicznej;

9) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

10) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć określony niniejszym planem inny sposób przeznaczenia terenu niż przeznaczenie podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową;

11) **rysunku planu –** należy przez to rozumieć rysunki sporządzone na mapie w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;

12) **terenie –** należy przez to rozumieć jednospójną część obszaru objętego planem wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym określającym przeznaczenie funkcjonalne;

13) **terenach wytwórczości i składowania –** należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami produkcyjnymi, baz magazynowo – składowych, baz sprzętowo – transportowych, rzemiosła produkcyjnego oraz innych produkcyjnych;

14) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług materialnych o charakterze rynkowym w zakresie konsumpcji lub inwestycji;

15) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć substancje i energie wprowadzane do środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, pola elektro-

magnetyczne, utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia, powodujące przekroczenia określonych w przepisach szczególnych standardów jakości środowiska;

16) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej terenu;

17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów;

18) **wskaźniku kształtowania zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oraz do powierzchni wtórnych wydzieleń.

19) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;

20) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały;

Rozdział 2

PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE

§ 8

1. Na cele inwestycyjne przeznacza się grunty rolne o łącznej powierzchni **32,84 ha**, w tym:
a) grunty rolne III klasy bonitacyjnej: **4,21 ha**,
b) grunty rolne IV klasy bonitacyjnej: **28,63 ha**.

2. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o których mowa w ust. 1, zostało dokonane w trybie opracowania niniejszej zmiany planu, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. – Dz.U. z 2004r. nr 121, poz. 1266 z późn. zm.), na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.057-602-332/07 z dnia 23.07.2007r., wyrażającej zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III o powierzchni 4,21 ha oraz decyzji Marszałka Województwa Opolskiego Nr DRW.I-60120/8/07 z dnia 10.08.2007r., wyrażającego zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas IV o powierzchni 28,63 ha.

Rozdział 3

ZAKRES ZMIAN W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU

§ 9

1. W uchwale nr XXX/297/2002 Rady Gminy w Olszance z dnia 22 marca 2002r. w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka, obejmującej tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie węzła autostradowego „Przylesie” we wsi Przylesie, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 18 ust. 2:
   a) pkt. f otrzymuje brzmienie: „wysokość zabudowy – dla budynków przemysłowych i magazynowych: nie więcej niż 14 m, a dla budynków gospodarczych, warsztatowych, administracyjnych, socjalnych i usługowych nie więcej niż 12 m,
   b) po pkt. f dodaje się pkt. f.1., f.2., w brzmieniu:
      „f.1.) nie ogranicza się wysokości budowli, urządzeń i instalacji technologicznych, w tym masztów i kominów;
      f.2.) liczba kondygnacji: 1 ÷ 3 kondygnacje.

Rozdział 4

USTALENIA DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI NA ZAŁĄCZNIKACH nr 1 i nr 2.

PRZEZNACZENIE ORAZ WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem: **48.KUL** ustala się:

   1) Przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej ruchu lokalnego.

   2) Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
      a) szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: 20 m, w tym:
         - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu min. 2x 3,5 m,
         - chodnik o szer. min. 2,0 m,
         - zieleń izolacyjna,
      b) skrzyżowanie z drogą klasy KG (wojewódzką) w jednym poziomie skanalizowane,
      c) dopuszcza się realizację zjazdu po zachodniej stronie drogi na istniejącą drogę gospodarczą stanowiącą dojazd do użytków rolnych na terenie gminy Grodków, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m,
      d) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także tablic informacyjnych i reklam - w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
      e) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanej drogi.

§ 11

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 i nr 2 planu symbolem: **49.RL, 56.RL** ustala się:

   1) Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

   2) Zasady użytkowania i urządzania terenów :
      a) zachowanie istniejącego drzewostanu oraz zieleni niskiej,
      b) zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
      c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego niezbędnego do funkcjonowania obiektów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **50.RP** i **58.RP** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny użytków rolnych.

2) Zasady użytkowania i urządzania terenów :
   a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, w tym także związanej z gospodarką rolną,
   b) zakaz lokalizowania stawów hodowlanych,
   c) zakaz stosowania środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności, oraz nawozów sztucznych w dawkach powodujących skażenie wód, gleb i żywności,
   d) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego niezbędnego do funkcjonowania obiektów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu nr 2 symbolem: **51.PU, 52.PU, 53.PU** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, baz sprzętowo-transportowych (tereny wytwórczości i składowania, w tym zakładów przemysłowych, składów hurtowych, magazynów, baz budowlanych, baz sprzętowo-transportowych, przedsiębiorstw komunalnych, obsługi rolnictwa oraz usług komercyjnych).

2) Przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, place manewrowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca i izolacyjna.

3) Zasady użytkowania i urządzania terenów :
   a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów przemysłowych, usługowych i technicznych oraz zabudowy towarzyszącej, pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;
   b) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu jest wymagane lub może być wymagane;
   c) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie terenów powinno obejmować ulice i drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, tereny placów manewrowych i parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych;
   d) ustala się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących lub zespołów obiektów;
   e) budynki usług i parkingi powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych;
   f) liczba miejsc parkingowych powinna być dostosowana do liczby zatrudnionych i przewidywanej liczby klientów;
   g) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych lub pojedynczych mieszkań wbudowanych (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt), dla których nie wymaga się uwzględnienia standardów ochrony środowiska właściwych dla terenów o funkcji mieszkaniowej;
   h) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów oraz możliwość dokonywania podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu;
   i) ustala się wskaźnik kształtowania zabudowy, określony powierzchnią zabudowy – nie więcej niż 0,60;
   j) powierzchnie zabudowane i utwardzone nie mogą stanowić więcej niż 80 % ogólnej powierzchni terenu, pozostałą powierzchnię należy zagospodarować jako tereny czynne biologicznie;

k) dla obiektów handlu dopuszcza się powierzchnię przekraczającą 2000m^2;
l) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

4) Zasady zabudowy terenu :
a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach określonych na rysunku planu, lecz nie mniej niż:
- 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KG,
- 10 m od linii rozgraniczających pozostałe drogi;
b) ustala się wysokość zabudowy, w tym:
- dla budynków przemysłowych i magazynowych - nie więcej niż 14 m,
- dla budynków gospodarczych, warsztatowych, administracyjnych, socjalnych i usługowych - nie więcej niż 12 m;
c) nie ogranicza się wysokości budowli, urządzeń i instalacji technologicznych, w tym masztów i kominów;
d) liczba kondygnacji: 1 ÷ 3 kondygnacje nadziemne;
e) geometria dachów: dopuszcza się realizację dachów o różnych formach;
f) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych (w tym konstrukcji wieżowych).

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu nr 2 symbolem: **54.KUL** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej ruchu lokalnego.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) w przypadku zagospodarowania terenu 51.PU i 52.PU przez jednego właściciela, dopuszcza się odstąpienie od wymogu realizacji drogi i przeznaczenie tego terenu na cele produkcyjno-usługowe lub jako tereny drogi wewnętrznej.

3) Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
a) szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: 15 ÷ 20 m, w tym:
- jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu min. 2x3,0 m,
- chodnik o szer. min. 2,0 m
- zieleń izolacyjna,
b) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także tablic informacyjnych i reklam - w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
c) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanej drogi.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **55.KUZ** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej ruchu zbiorczego.

2) Zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
a) szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: 25 ÷ 30 m, w tym:
- jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu min. 2x3,5m,
- chodnik o szer. min. 2,0 m
- zieleń izolacyjna,

b) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także tablic informacyjnych i reklam - w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

c) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanej drogi.

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **57.W** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych.

2) Zasady użytkowania i urządzania terenów :
   a) zakaz wprowadzania ścieków,
   b) dopuszcza się możliwość: odbudowy, przebudowy istniejących i realizacji nowych urządzeń wodnych (budowli).

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 17

1. W celu zachowania ładu przestrzennego ustala się poniższe zasady kształtowania zabudowy:

1) Obiekty budowlane mogą być realizowane wyłącznie na terenach przeznaczonych na ten cel w niniejszym planie, z zachowaniem przeznaczenia i warunków zabudowy;
2) Obowiązuje zasada harmonizacji zabudowy poprzez:
   a) stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy o tej samej funkcji, podobnego typu budynków, o zbliżonych gabarytach i kształcie, materiale wykończenia i kolorystyce pokryć dachowych i ścian zewnętrznych;
   b) stosowanie w obrębie jednej działki tej samej lub zbliżonej kolorystyki pokryć dachowych i ścian zewnętrznych;
   c) wykluczenie możliwości stosowania kolorów pokryć dachowych i elewacji, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
   d) dostosowanie obiektów towarzyszących - bryłą, kolorystyką i materiałem wykończeniowym do obiektu podstawowego na działce;
   e) dostosowanie kolorystyki ogrodzenia do kolorystyki elewacji budynku;
3) Obowiązuje zasada harmonizowania ogrodzenia z ogrodzeniem sąsiednim poprzez nawiązanie co najmniej dwoma parametrami: wysokością, dominującym kolorem, materiałem, detalem, itp.
4) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje zachowanie należytej estetyki, poziomu użytkowego, stanu technicznego i czystości w odniesieniu do budynków oraz zagospodarowania terenu, w tym także dojazdów, parkingów, zieleni, obiektów małej architektury i wyposażenia technicznego;
5) Obiekty budowlane nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a ich użytkowanie nie może naruszać warunków określonych w niniejszym planie;
6) W terenach, o których mowa w **§** 13, dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 18

1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych, a ponadto ustala się:

   1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 51.PU, 52.PU i 53.PU dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu jest wymagane lub może być wymagane;

   2) dopuszcza się prowadzenie takiej działalności gospodarczej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby - nie przekroczy granic terenu, do którego prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny;

   3) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi na bazie urządzeń służących do gromadzenia odpadów, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk oraz usuwania i unieszkodliwiania ich, przez wyspecjalizowane jednostki gminne lub podmioty gospodarcze w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na składowisko odpadów komunalnych o uregulowanym statusie formalno-prawnym;

   4) zagospodarowanie odpadów poprodukcyjnych, w tym odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk;

   5) ścieki sanitarne należy odprowadzać do projektowanej kanalizacji sanitarnej z wyprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków o uregulowanym statusie formalno-prawnym;

   6) ścieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków wymagają podczyszczenia w miejscu ich powstania;

   7) wody opadowe (czyste) należy odprowadzać do projektowanej kanalizacji deszczowej;

   8) wody opadowe z terenów produkcyjnych, składowych, dróg i parkingów („brudne”) wymagają wstępnego podczyszczenia na urządzeniach oczyszczających;

   9) gospodarkę cieplną dla celów socjalno-bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni indywidualnych pracujących w oparciu o wysokosprawne, niskoemisyjne urządzenia grzewcze (stałe, ciekłe i gazowe) lub z wykorzystaniem energii elektrycznej;

   10) 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;

   11) wprowadzenie zieleni towarzyszącej przy planowanej zabudowie, także przemysłowej;

   12) nasadzenia drzew i krzewów powinny brać pod uwagę charakter siedliska i roślinność potencjalną - dla nasadzeń roślinności wysokiej preferowanymi gatunkami są: buk, dąb bezszypułkowy, grab i jawor;

13) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i wykorzystać do celów gospodarczych warstwę humusu;

14) masy ziemne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, należy wykorzystywać do celów niwelacji terenu w miejscu realizacji lub innym wskazanym przez Wójta Gminy Olszanka;

15) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych, kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewody Opolskiego lub Wójta Gminy Olszanka o znalezisku.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 19

1. Na terenach objętych zmianą planu nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

2. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych, na inwestorze ciąży obowiązek:
   a) powiadomienia Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Opolu o znalezisku,
   b) przeprowadzenia na koszt inwestora ratowniczych badań archeologicznych przez specjalistyczne placówki.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 20

1. Dla terenów przestrzeni publicznych (dróg publicznych) ustala się:

1) projektując zagospodarowanie, należy zwrócić szczególną dbałość o wysoką jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych (lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki i inne obiekty małej architektury oraz nawierzchnie chodników, parkingów) i ich jednolity charakter;

2) dopuszcza się realizacje ogrodzeń pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;

3) dopuszcza się usytuowanie wolnostojących reklam wielkogabarytowych, które należy sytuować w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego oraz każdorazowo po uzyskaniu akceptacji samorządu gminy;

4) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni z dopuszczeniem renowacji sanitarnej (prześwietlenia, cięcia sanitarne) oraz usuwanie w sytuacji konieczności prawidłowego rozwiązania elementów układu komunikacyjnego.

ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 21

1. Dla terenów w granicach zmiany planu ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalanie nieruchomości wówczas, gdy wielkość i kształt działki uniemożliwiają racjonalne zagospodarowanie nieruchomości, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.
2) Dla terenów w granicach planu ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
   a) nieruchomości mogą podlegać podziałom, jeśli podział jest zgodny z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;
   b) dopuszcza się możliwość prowadzenia podziałów, przy zachowaniu:
      - minimalnej szerokości frontu działki - 50 m,
      - minimalnej powierzchni działki – 5000 m^2,
      - kąta położenia granic wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego – nie mniej niż 40^0,
   c) dla wydzielonych działek nie posiadających dostępu do dróg publicznych należy zapewnić obsługę komunikacyjną wewnętrznymi drogami dojazdowymi, o parametrach według warunków technicznych,
   d) podział nieruchomości powinien uwzględnić zasadę dostępności wyznaczonych działek do komunikacji i uzbrojenia oraz możliwość wykonania innych ustaleń wynikających z niniejszej uchwały oraz przepisów szczególnych.

ZASADY BUDOWY, MODERNIZACJI I ROZBUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 22

1. Obszar objęty zmianą planu obsługiwany będzie przez określony w planie system dróg publicznych uzupełniony przez projektowane drogi wewnętrzne.

2. Dla projektowanych dróg ustala się następujące warunki funkcjonalno – techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi na rysunku planu	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
1.	55.KUZ	droga publiczna ruchu zbiorczego	25,0 ÷ 30,0 m
2.	48.KUL, 54.KUL,	droga publiczna ruchu lokalnego	15,0 ÷ 20,0 m

3. Dla projektowanych dróg wewnętrznych (nie oznaczonych na rysunku planu) należy uwzględnić:
   1) szerokość pasa drogowego – 10,0 m;
   2) szerokość jezdni i chodników – wg przepisów odrębnych.

4. Projektowana droga lokalna 48.KUL stanowić będzie połączenie zachodniej części terenów zorganizowanej działalności gospodarczej z drogą wojewódzką nr 401, a poprzez nią z węzłem autostradowym „Przylesie”.

5. Projektowane drogi 55.KUZ oraz 54.KUL posiadać będą wielofunkcyjny charakter, realizując równocześnie powiązania zewnętrzne i wewnętrzne, obsługując dostęp do nowoprojektowanych terenów 51.PU, 52.PU, 53.PU oraz pozostałych terenów zorganizowanej działalności gospodarczej od strony wschodniej i północnej.

6. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – według ust. 2; dopuszcza się zwiększenie szerokości jezdni projektowanych dróg w liniach rozgraniczających w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
   2) podstawowe parametry dróg określono w § 10, § 13 i § 15;
   3) na terenach objętych planem obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych – minimum jednostronnych;
   4) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń komunikacji zbiorowej, sieci uzbrojenia technicznego, a także obiektów tymczasowych oraz tablic informacyjnych i reklam, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi;
   5) zachowanie i rozbudowę istniejącej zieleni, pod warunkiem, że nie będzie ona utrudniać organizacji ruchu;
   6) możliwość lokalizacji tras rowerowych o szerokościach zgodnie z przepisami szczególnymi, w sposób zapewniającym bezpieczeństwo ruchu.

7. Dopuszcza się zachowanie dróg znajdujących się w ewidencji gminy nie będących drogami publicznymi w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych – nie oznaczonych na rysunku planu, z możliwością prowadzenia remontów i z możliwością utwardzenia nawierzchni.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 23

1. Dla terenów w granicach zmiany planu ustala się następujące zasady realizacji uzbrojenia technicznego:

   1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
      a) zaopatrzenie budynków i obiektów w wodę z sieci wodociągowej wyprowadzonej z istniejących lub projektowanych przewodów, które należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg i ulic, poza pasem jezdni, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
      b) 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;
      c) rozprowadzenie po terenie projektowanych przedsięwzięć inwestycyjnych, poprzez przewody o przekrojach zabezpieczających planowane potrzeby, w tym także potrzeby przeciwpożarowe;
      d) wodociągi należy budować jako rurociągi doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym;
      e) przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do wodociągu w ciągu całego roku;
      f) budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.

   2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
      a) na obszarze w granicach niniejszego planu, dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób odprowadzania ścieków;
      b) projektuje się wykonanie kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej z wyprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków o uregulowanym statusie formalno-prawnym;

c) budowa sieci kanalizacji sanitarnej wymaga:
   – realizacji rurociągów doziemnych 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 rurociągów 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;
d) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków;
e) w ciągach projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość realizacji przepompowni, dla których należy zapewnić dostęp;
f) ścieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków wymagają podczyszczenia w miejscu ich powstania.

3) w zakresie kanalizacji deszczowej:
   a) tereny projektowanego zainwestowania na obszarze objętym niniejszym planem należy odwadniać poprzez wykonanie sieci kanalizacji deszczowej, zaopatrzonej w studzienki kanalizacyjne oraz kratki ściekowe;
   b) wody opadowe należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kanałów zaopatrzonych w urządzenia podczyszczające (separatory);
   c) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, dopuszcza się możliwość odprowadzenia wód opadowych do gruntu w ramach terenów nieutwardzonych w granicach nieruchomości;
   d) wody opadowe z terenów produkcyjnych („brudne”) wymagają wstępnego podczyszczenia na urządzeniach oczyszczających;
   e) do sieci kanalizacji deszczowej należy przyłączyć rury spustowe z dachów budynków i innych obiektów;
   f) odcinki kanalizacji deszczowej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.

4) w zakresie zasilania energetycznego:
   a) dopuszcza się możliwość prowadzenia, modernizacji i przebudowy linii średniego i niskiego napięcia;
   b) dla obsługi terenów projektowanych funkcji przewiduje się możliwość realizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych w ich obrębie jako obiekty towarzyszące, dla których należy zapewnić stały dostęp – w oparciu o warunki techniczne określone przez właściwy zakład energetyczny;
   c) projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia należy wykonywać jako kablową doziemną w liniach rozgraniczających dróg i ulic, a w uzasadnionych przypadkach jako napowietrzną;
   d) dopuszcza się możliwość realizacji odcinków linii prowadzonych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – nie kolidujących z innymi obiektami i urządzeniami;
   e) 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 zaopatrzenia w gaz – docelowo:
   a) w przypadku realizacji koncepcji zgazyfikowania gminy Olszanka w oparciu o dowiązanie do istniejącego gazociągu relacji Zdzieszowice-Gać-Wrocław, ustala się możli-

wość realizacji stacji redukcyjno – pomiarowej oraz rozdzielczej sieci gazowej prowadzonej w ciągach drogowych i ulicznych;

b) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.

6) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
   a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi w uzgodnieniu z operatorami sieci;
   b) linie telefoniczne należy budować jako kablowe doziemne, a w uzasadnionych przypadkach jako napowietrzne, w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi wymagającymi dodatkowych zabezpieczeń;
   c) przebieg linii powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii i modułów w ciągu całego roku;
   d) dopuszcza się możliwość ustawienia wyniesionych modułów centrali telefonicznej w postaci wolnostojących szaf sieci dostępowej;
   e) budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z normami branżowymi;
   f) dopuszcza się możliwość lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych w planie symbolem (P), z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z potrzeb ochrony krajobrazu oraz przy braku negatywnego oddziaływania na obiekty z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi.

7) w zakresie ciepłownictwa:
   a) realizacja instalacji indywidualnych z wykorzystaniem wysokosprawnych, niskoemisyjnych urządzeń grzewczych (gaz, olej opałowy, energia elektryczna), z zachowaniem obowiązujących przepisów i norm branżowych.

8) w zakresie gospodarki odpadami:
   a) odprowadzanie odpadów komunalnych do pojemników lub kontenerów i usuwanie w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na składowisko odpadów komunalnych o uregulowanym statusie formalno-prawnym;
   b) dla funkcji o charakterze produkcyjno - usługowym wprowadza się nakaz gospodarczego zagospodarowania odpadów poprodukcyjnych. Zasady zagospodarowania odpadów niebezpiecznych lub innych niż niebezpieczne określają przepisy ustaw szczególnych.

Rozdział 5

USTALENIA KOŃCOWE

§ 24

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

§ 25

1. Tereny planowane do określonego przeznaczenia mogą być użytkowane do czasu podjęcia planowanej realizacji w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla wykonania prac geodezyjnych, dojazdów i realizacji uzbrojenia terenu w urządzenia sieciowe wynikające z ustaleń planu.

§ 26

1. Stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie:
   a) tereny obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych, baz sprzętowo-transportowych oraz usług komercyjnych **(51.PU, 52.PU, 53.PU) - 30 %**,
   b) tereny dróg publicznych (**KUZ, KUL**) **- 0 %**.
2. Dla nieruchomości stanowiących własność gminy lub skarbu państwa opłaty, o której mowa w ust. 1 nie nalicza się.

§ 27

1. Moc obowiązującą zachowuje uchwała nr XXX/297/2002 Rady Gminy Olszanka z dnia 22 marca 2002 r. w części nie objętej ustaleniami niniejszej zmiany planu.

§ 28

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanka.

§ 29

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
/-/ Walenty Oliwa