UCHWAŁA Nr XXVII/155/08
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 28 października 2008 roku
w sprawie uchwalenia:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wsi OLSZOWA, ZIMNA WÓDKA i SIERONIOWICE

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządziegminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128; z 2007 r. Nr 48, poz. 327 i Nr 138, poz. 974, Nr 173 poz.1218; z 2008 r. Nr 180 poz.1111), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 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 2007 r. Nr 127, poz. 880), a także w związku:

z uchwałą Nr VII/42/2007 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 marca2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi OLSZOWA,

z uchwałą Nr VII/43/2007 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 marca2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi ZIMNA WÓDKA,

z uchwałą Nr VII/44/2007 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 marca2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi SIERONIOWICE,

oraz z uchwałą Nr XXI/136/2008 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 kwietnia2008 r. zmieniającą uchwały Rady Miejskiej w Ujeździe w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wsi OLSZOWA, ZIMNA WÓDKA i SIERONIOWICE,

po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujazd, uchwalonym uchwałą Nr XXV/150/2008 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 12 września 2008 r. -

Rada Miejska w Ujeździe uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE ZMIANY PLANU
Rozdział 1
Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wsi OLSZOWA, ZIMNA WÓDKA i SIERONIOWICE**, obejmujący zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd:

1) dla części terenów wsi Olszowa uchwalonego przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XXIII/103/2004 z dnia 6 lipca 2004 r. (Dz. U. W.O. z 2004 r. nr 57, poz. 1601),
2) dla części terenów wsi Zimna Wódka uchwalonego przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XXIII/101/2004 z dnia 6 lipca 2004 r. (Dz. U. W.O. z 2004 r. nr 60, poz. 1656),
3) dla części terenów wsi Sieroniowice uchwalonego przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XXIII/102/2004 z dnia 6 lipca 2004 r. (Dz. U. W.O. z 2004 r. nr 64, poz. 1707),

w zakresie przedstawionym w tekście uchwały i w rysunku na mapie w skali 1: 2000, zwany dalej **planem miejscowym.**

2. Obszar **planu miejscowego** zajmuje wyodrębnione tereny położone na użytkach gruntowych we wsiach Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice, oznaczone wspólną granicą na rysunku planu miejscowego.

3. Tereny w obszarze **planu miejscowego** planowane są do zmiany lub utrzymania przeznaczenia podstawowego i opisane nowymi symbolami, jako:

a) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone **P**,
b) tereny zabudowy usługowej oraz handlu wielkopowierzchniowego, oznaczone **U** i **UC**,
c) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**,
d) tereny obiektów infrastruktury technicznej, oznaczone: **E**, **K**,

e) tereny komunikacji, oznaczone: **KDZ**, **KDL**, **KDD**.

4. W obszarze planu miejscowego przeznacza się na cele zainwestowania grunty rolne klas bonitacyjnych III, IV, V i VI, w tym objęte:

1) we wsi Olszowa, zgodami rolnymi uzyskanymi poprzednio w procedurze planu podlegającego zmianie:

a) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057- 602-240/04 z dnia 2 lipca 2004 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III o powierzchni 15, 57 ha,przewidzianych pod planowane rodzaje przeznaczenia określone planem miejscowym wsi Olszowa, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym oraz wymienionych wykazie tabelarycznym, stanowiących integralną część decyzji;

b) Wojewody Opolskiego nr ŚR.V-KK-7711/17/04 z dnia 6 lipca 2004 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Olszowa gruntów rolnych klasy IV o łącznej powierzchni 91, 87 ha na cele nierolnicze, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych stanowiących integralną część decyzji;

2) we wsi Zimna Wódka, zgodami rolnymi uzyskanymi poprzednio w procedurze planu podlegającego zmianie:

a) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057- 602-133/04 z dnia 26 maja 2004 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III o powierzchni 6,95 ha,przewidzianych pod planowane rodzaje przeznaczenia określone planem miejscowym wsi Zimna Wódka, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym oraz wymienionych wykazie tabelarycznym, stanowiących integralną część decyzji;

b) Wojewody Opolskiego nr ŚR.V-KK-7711/18/04 z dnia 7 czerwca 2004 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Olszowa gruntów rolnych klasy IV o łącznej powierzchni 49,62 ha na cele nierolnicze, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych stanowiących integralną część decyzji;

3) zgodami rolnymi uzyskanymi w procedurze opracowania niniejszego planu miejscowego:

a) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-435/08 z dnia 23 września 2008 r. na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III o powierzchni 1,5665 ha we wsi Olszowa i Zimna Wódka,

b) Marszałka Województwa Opolskiego nr DRW.I.60120-18/08 z dnia 10 października 2008 r. na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IV o powierzchni 38,5477 ha we wsiach Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice;

c) Marszałka Województwa Opolskiego nr DRW.I.60121-5/08 z dnia 9 października 2008 r. na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 5,8059 ha we wsi Sieroniowice;

4) pozostałe tereny przeznaczone w planie na cele nierolnicze, nie wymienione w pkt 1, 2 i 3 – obejmują grunty rolne klas V i VI oraz grunty nie rolnicze, które nie wymagają uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 22 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

5. Przedmiotem **planu miejscowego** w obszarze określonym w ust. 2, jest:

1) określenie planowanych zmian w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenów ustalonych w planach podlegających zmianie;

2) ustalenie nowego planowanego przeznaczenia dla gruntów rolnych i leśnych, jako :

a) terenów oznaczonych: **P, U, UC, ZL,**

b) terenów komunikacji publicznej, oznaczonych: **KDZ**, **KDL**, **KDD**,

c) terenów infrastruktury technicznej: **E** i **K** oraz trasy linii elektroenergetycznej WN 110 kV,

d) możliwości wyposażenia terenów w ulice wewnętrzne **(KDW)** i bocznice kolejowe **(KKW)** oraz tereny lasów dopuszczonych do wylesienia **(Zw)**;

3) ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania dla planowanych terenów;

4) ustalenie warunków realizacji planu miejscowego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i minimalizacji potencjalnych konfliktów przestrzennych i środowiskowych.

6. Dla terenów objętych planem miejscowym, o których mowa w ust. 3, ustala się zasady zagospodarowania przestrzennego określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

§ 2. 1. Integralnymi częściami planu miejscowego są:

1) część tekstowa planu stanowiącą treść niniejszej uchwały;

2) część graficzna, sporządzona z wykorzystaniem urzędowych kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 jako rysunek planu miejscowego w granicach opracowania - stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są:

1) ustalenia uchwały planu miejscowego wraz załącznikami;

2) ustalenia rysunku planu miejscowego oznaczone na mapie oraz wyszczególnione i opisane w wykazie oznaczeń na rysunku – załączniku nr 1, obejmujące:

a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

b) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami literowymi,

c) numeracja terenów oznaczona symbolami cyfrowymi,

d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone i orientacyjne,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Elementy zagospodarowania i oznaczenia rysunku planu miejscowego nie wymienione w ust. 2 pkt 2, mają charakter informacyjny.

§ 3. Warunki dotychczasowego użytkowania terenów oraz dotychczasowego utrzymania istniejącej infrastruktury technicznej, w zakresie różnym od ustaleń ujętych w niniejszej uchwale regulują obowiązujące przepisy odrębne.

§ 4. 1. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

1) przepisy odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, Normy Branżowe, przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

2) przeznaczenie podstawowe – rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym w rysunku planu miejscowego ściśle określonymi bądź orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego stosownymi symbolami literowymi w kolejności wg preferencji i wagi przeznaczenia;

3) przeznaczenie uzupełniające – rodzaj przeznaczenia terenu, innego niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu; jest oznaczone stosownym symbolem literowym, podanym w nawiasie po symbolu przeznaczenia podstawowego;

4) obiekty towarzyszące – budynki pomocnicze, portiernie, wartownie, garaże, wiaty parkingów, obiekty małej architektury oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec podstawowej funkcji terenu lub budynku;

5) obiekty infrastruktury technicznej, na terenach przeznaczenia podstawowego jako przeznaczenie towarzyszące na wydzielonych działkach z dojazdem wewnętrznym lub publicznym, naziemne lub podziemne, takie j. np.: stacje transformatorowe, rozdzielnie sieciowe, przepompownie i zbiorniki ścieków, separatory i odparowniki wód opadowych, stacje redukcyjne i zbiorniki gazu, oleju opałowego, stacje bazowe telefonii, słupy trakcyjne WN, zbiorniki wody, itp.

6) urządzenia budowlane – obiekty i urządzenia techniczne, w tym: infrastruktura sieciowa, przyłącza, obiekty i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, place manewrowe i postojowe, parkingi, bocznice kolejowe, ogrodzenia, place pod śmietniki, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie;

7) usługi komercyjne – działalność osób, podmiotów gospodarczych i instytucji świadczących usługi dla ludności, innych podmiotów gospodarczych lub instytucji, w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia oraz innej nieuciążliwej działalności gospodarczej, prowadzona w wydzielonym lokalu użytkowym lub budynku, z

zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów na działce lub terenie własnym;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy - to jest określająca najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub przebudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły, tj. z wyjątkiem takich elementów budynku jak np.: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, wsporniki oraz rampy, pochylnie lub schody zewnętrzne;
9) wskaźnik zabudowania działki – wartość liczbowa stosunku powierzchni zabudowy, liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenie, do powierzchni działki lub terenu;
10) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej;
11) znaczące oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska;
12) przestrzeń publiczna - tereny w obrębie linii rozgraniczających ogólnodostępnych ulic i wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych;
13) Strefa Aktywności Gospodarczej SAG - należy przez to rozumieć obszary o łącznej powierzchni terenów ok. 325 ha, położone na północ od autostrady A-4, pomiędzy węzłami autostradowymi „Olszowa" i „Nogowczyce" na terenach wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice, przeznaczone pod planowaną lokalizację przedsięwzięć produkcyjno-technicznych, składowania, usług i dystrybucji na poziomie lokalnym i ponadlokalnym wraz z terenami komunikacji i pełnym wyposażeniem w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
14) obszar planu miejscowego obejmuje wyodrębnione z *planów podlegających zmianie*, tereny nowego przeznaczenia opisane oraz oznaczone na rysunku granicami opracowania, na częściach obszarów wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice – jako jednolity plan miejscowy o orientacyjnej łącznej powierzchni ok. 255,0 ha, w tym tereny o powierzchni ok. 199,0 ha - pod planowane tereny techniczno-produkcyjne i usługi, obejmujące nowe tereny inwestycyjne na gruntach rolnych przekształconych na cele nierolnicze o orientacyjnej powierzchni ok.138 ha, w tym gruntów leśnych na cele nieleśne ok. 5,81 ha oraz tereny lasów należących do Skarbu Państwa w zarządzie ALP o powierzchni ok. 17,5 ha.

2. Określenia dotyczące przeznaczenia terenów lub funkcji, stosowane w planie miejscowym, oznaczają odpowiednio:

1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczone symbolem **P–** podwolnostojące budynki i budowle produkcyjne lub zespół takich obiektów z przeznaczeniem dla funkcji produkcyjnej i montażowej, przetwórczej, składowej, magazynowej i ekspedycji towarów oraz obsługi środków transportu samochodowego w tym np.: bazy logistyczne, zajezdnie, wewnętrzne stacje paliw - łącznie ze stacjami biopaliw, gazu ziemnego i wodoru do ogniw wodorowych, stacje obsługi i napraw pojazdów, stacje diagnostyczne, zespoły garaży dla samochodów transportu towarowego i autobusów oraz administracja, usługi użytku wewnętrznego i badawczo-laboratoryjne, usytuowane na terenie własnym, w budynkach lub wydzielonych działkach budowlanych wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, w tym: drogi wewnętrzne **(KDW)**, bocznice kolejowe **(KKW)**, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym takie jak np.: ciepłownie dla celów grzewczych i technologicznych, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, osadniki wód opadowych, zbiorniki gazów i paliw, pojedyncze siłownie solarne itp. towarzyszące obiekty techniczne oraz zagospodarowanie terenu i zieleń, parkingi z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych - dla samochodów użytkowników na dojazd, postój i zawracanie samochodów - na działce lub terenie własnym, itp.
2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U** - pod wolnostojący budynek usługowy lub zespół takich budynków z przeznaczeniem dla:

a) usług komercyjnych w tym np.: handlu, rzemiosła, żywienia, otwartej opieki medycznej, bankowości oraz usług obsługi motoryzacji, w tym: usługi obsługi motoryzacji, stacje paliw, stacje obsługi i napraw, stacje diagnostyczne i sprzedaż samochodów, itp.,

b) usług publicznych lub dla użytku wewnętrznego, takich jak: straże mienia i porządku, straż pożarna, ratownictwo medyczne, poczta, łączność, biura, hotele pracownicze itp., usytuowanych na wydzielonych działkach budowlanych lub terenach wspólnego zagospodarowania wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi;

3) tereny zabudowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczona symbolem **UC** – pod wolnostojący budynek usługowy lub zespół takich budynków z przeznaczeniem dla usług handlu o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000 m^2 wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi, objętymi regulacją i procedurami określonymi we właściwym przepisie odrębnym;

4) tereny infrastruktury technicznej, pod budynki i budowle usytuowane na wydzielonych działkach budowlanych lub terenach wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, oznaczone symbolami:

a) **E** – teren stacji nowego, Głównego Punktu Zasilania GPZ 110/15 kV, zasilany planowaną napowietrzną linią elektroenergetyczną, doprowadzoną spoza obszaru planu miejscowego,

b) **K** - teren przepompowni ścieków komunalnych na trasie głównego kolektora w przebiegu od SAG Olszowa przez Buczki, przepompownię we wsi Zimna Wódka – do oczyszczalni ścieków w Ujeździe,

c) **K -** terenistniejącychzbiorników odparowujących autostrady;

5) trasy infrastruktury technicznej, usytuowane na terenach przeznaczenia podstawowego wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, oznaczone symbolami:

a) trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, prowadzona do terenu stacji planowanego Głównego Punktu Zasilania GPZ 110/15 kV,

b) kierunkimożliwego doprowadzenia bocznicy kolejowej od linii kolejowej relacji Strzelce Opolskie – Zimna Wódka lub od stacji kolejowej Zimna Wódka.

3. Sformułowanie - „ zaleca się", użyte w przepisach niniejszej uchwały nie określa obligatoryjnego nakazu lub obowiązku wykonania „zaleconego" uregulowania jako wymaganego warunku planu – jest to ustalenie wskazujące na możliwość optymalnego wyboru rozwiązania wg warunków określonych planem.

4. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami oraz z przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane z późn. zm. oraz z przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

3) ustawami związanymi z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do tych ustaw.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów.

§ 5. 1. Dla wyznaczonych terenów w granicach planu miejscowego ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, oznaczone w tekście i rysunku planu miejscowego następującymi symbolami literowymi:

) **P** - tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynów oraz transportu samochodowego;
) **U** - tereny zabudowy usługowej;
) **UC** - tereny usług handlu w obiektach wielkopowierzchniowych;
) **ZL -** terenylasów;
E - teren stacji Głównego Punktu Zasilania GPZ 110/15 kV;
K - terenistniejącychzbiorników wód dla odwodnienia tunelu i autostrady oraz teren przepompowni ścieków komunalnych;
KDZ - tereny pasa drogowego ulicy klasy zbiorczej;
KDL - tereny pasa drogowego ulicy klasy lokalnej;
) **KDD -** tereny pasa drogowego ulic klasy dojazdowej;
) **(KDW) -** drogi wewnętrzne, zakładowe i parkingi obsługujące tereny funkcji podstawowej;
) **(KKW) -** wewnętrzne bocznice i urządzenia kolejowe obsługujące tereny funkcji podstawowej;
) **(Zw)** - wylesienia na terenach funkcji podstawowej.

2. Tereny planowanego przeznaczenia oznaczone wg zasad ust. 1 dwoma lub kilkoma symbolami
oddzielonymi przecinkiem, z zachowaniem preferencji inwestowania wg kolejności symboli, mogą być przeznaczone pod każdą z określonych funkcji lub wszystkie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia terenu pod warunkiem zachowania ustalonych zasad zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem; w przypadku konieczności podziału terenu i wydzielenia dróg publicznych lub wewnętrznych w miejscach nie określonych planem ustala się obowiązek udokumentowania podziału, projektem zagospodarowania nieruchomości wg przepisów szczególnych prawa budowlanego oraz stosując się do zasad planu.
3. W obrębie każdego terenu o ustalonym w planie miejscowym przeznaczeniu zakazuje się realizacji zabudowy lub trwałego zagospodarowania o innym przeznaczeniu, niż to które określono w planie miejscowym.

Dział II

USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH PLANU MIEJSCOWEGO

Rozdział 1

Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 6. 1. W granicach planu miejscowego zakazuje się realizacji:
1) stacji bazowych telefonii komórkowej, których moc, charakterystyka urządzeń emisyjnych anten oraz parametry budowli, nie spełniają warunków określonych w **§ 9 ust.5 pkt 3**;
2) siłowni wiatrowych, instalowanych w urządzeniach których wysokość, ilość i charakterystyka działania może naruszyć przeznaczenie lub zagospodarowanie terenów sąsiednich ustalone w planie miejscowym lub lokalne warunki korzystania ze środowiska, w tym sąsiadującego od południa obszaru Natura 2000 „Góra Św. Anny", określone w postępowaniu nakazanym przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu niektórych przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu lub dla których taki raport może być wymagany w rozumieniu przepisów ustawy - *Prawo ochrony środowiska,*, obejmujących inwestycje, których:
1) oddziaływanie na tereny sąsiednie może spowodować konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, uniemożliwiającego zagospodarowanie terenów sąsiednich, w tym sąsiadującego od południa obszaru Natura 2000 „Góra Św. Anny", zgodnie z przeznaczeniem dotychczasowym lub określonym w planie miejscowym;
2) działalność może być zaliczona do stwarzających zagrożenie poważną awarią przemysłową.

3. Zakazuje się w obszarze planu składowania, magazynowania oraz przetwarzania, z wyjątkiem tymczasowego gromadzenia przed usunięciem wg planu gospodarki odpadami - odpadów radioaktywnych i niebezpiecznych, odpadów innych niż niebezpieczne oraz surowców wtórnych w tym szczególnie odpadów zwierzęcych, chemicznych i poprodukcyjnych oraz złomowania samochodów.

4. Ustala się zakaz lokalizacji otwartych placów składowych dla otwartego składowania materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza – składowanie i magazynowanie takich materiałów musi odbywać się w zamkniętych urządzeniach lub obiektach kubaturowych.

5. W granicach planu miejscowego zakazuje się prowadzenia gospodarczego chowu i hodowli oraz handlu zwierzętami.

6. W granicach planu miejscowego ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 2

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 7. W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, a to:
a) tereny górnicze,
b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8. Obszar planu miejscowego położony jest w granicach zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 335 "Krapkowice – Strzelce Opolskie", stanowiącego

potencjalnie niezagrożoną jednolitą część wód podziemnych PL-GB-6210-129 - zbiornik triasowo-szczelinowo-porowy o statusie wysokiej ochrony (OWO) o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 50.000 m^3/dobę – dla którego brak jest decyzji administracyjnych określających szczególne wymogi ochrony.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. Określa się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które należy stosować w obszarze planu, respektując nakazy i zakazy obejmujące:

1. W zakresie ochrony zasobów i czystości wód podziemnych:
   1) nakazuje się chronić przed zanieczyszczeniem poziomy wodonośne głównego zbiornika wód podziemnych: GZWP nr 335 ” Krapkowice - Strzelce Opolskie”, jako obszaru wysokiej ochrony (OWO) oraz przypowierzchniowe wody podziemne wg wymogów przepisów odrębnych;
   2) nakazuje się przestrzegać, ustalone w przepisie odrębnym, ogólne zasady ochrony wód podziemnych, obejmujące:
   a) zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem ściekami bytowymi lub produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych,
   b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych,
   c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i z utwardzonych powierzchni nie zanieczyszczonych, a z powierzchni zanieczyszczonych po ich oczyszczeniu, do gruntu przez studnie chłonne;
   3) ścieki opadowe z utwardzonych powierzchni parkingów samochodowych i placów manewrowych należy neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych i dopiero po neutralizacji odprowadzać do wskazanych odbiorników powierzchniowych lub do sieci kanalizacji deszczowej;
   4) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki wodno-ściekowej i systemów infrastruktury technicznej, określone w **§ 21 – 24** uchwały.
2. W zakresie zachowania właściwego standardu jakości powietrza:
   1) zakazuje się lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie poziomów dopuszczalnych: emisji zanieczyszczeń oraz hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach terenów przeznaczenia podstawowego, podlegających ochronie przed zanieczyszczeniem powietrza oraz hałasem stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dla terenów zabudowy mieszkaniowej wsi Olszowa, Zimna Wódka - Buczki i Sieroniowice – Grzeboszowice oraz we wsi Brzezina w gminie Strzelce Opolskie a także terenów lasów we wsi Olszowa;
   2) określa się pas terenów o szerokości 250 m mierzony od skrajnej jezdni autostrady jako strefę zagrożenia hałasem komunikacyjnym, w której przypadkach stwierdzonego pomiarami przekroczenia poziomu dopuszczalnego hałasu, tereny i pomieszczenia stałego pobytu ludzi w budynkach usytuowanych w tej strefie powinny być wyposażone w odpowiednie urządzenia i izolacje przeciwhałasowe.
   3) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki cieplnej, określone w **§ 26** uchwały.
3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:
   1) nakazuje się roboty makro-niwelacyjne związane z realizacją obiektów budowlanych i zagospodarowaniem terenu ograniczyć do udokumentowanego niezbędnego zakresu oraz kształtować powierzchnie tarasowe pozwalające zachować istniejące kierunki naturalnego powierzchniowego spływu wód opadowych i roztopowych, w tym z infrastruktury odwadniającej autostradę (urządzenia odprowadzania wody deszczowej z autostrady);
   2) przed realizacją obiektów budowlanych nakazuje się zdjęcie wierzchniej, próchniczej warstwy gruntu i właściwe jej zagospodarowanie na miejscu budowy lub wykorzystanie na innym wskazanym przez organ gminy miejscu;
   3) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki odpadami, określone w **§ 25** uchwały.
4. W zakresie ochrony przyrody:

1) zaleca się pozostawienie zieleni w kompleksach leśnych przeznaczonych do wylesienia oraz zadrzewień przydrożnych, uwzględniając możliwość wykorzystania istniejącej zieleni w zagospodarowaniu terenów nowego przeznaczenia;
2) zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni izolacyjnej, rekreacyjnej i użytkowej w oparciu o dobór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku;
3) zakazuje się wprowadzania do miejscowego środowiska przyrodniczego obcych mu gatunków roślin, zwierząt i grzybów, a także ich form rozwojowych;
4) dopuszcza się uzasadnione wycinki drzew po przeprowadzeniu postępowania nakazanego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych określonych w stosownych decyzjach;
5) nakazuje się uwzględniać wymogi ochrony sąsiednich, położonych poza terenami planu miejscowego - na południe od autostrady, obszaru Natura 2000 „Góra Św. Anny" oraz położonego na zachód Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny", określone w odrębnym postępowaniu dla przedsięwzięć wymagających opracowania raportu oddziaływania na środowisko.

5. W zakresie ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym:
1) wokół urządzeń elektroenergetycznych ŚN (urządzenia i obiekty stacji transformatorowych) nie występuje strefa ochronna II stopnia, w której czas przebywania ludzi byłby ograniczony;
2) nakazuje się zachować strefę ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV jako strefę ochronną II stopnia, ustaloną w planie miejscowym w pasie terenów przeznaczenia podstawowego o szerokości 40,0 m mierzoną osiowo wzdłuż trasy linii WN oraz zachowania odległości od skrajnego przewodu linii WN i od urządzeń elektrycznych GPZ co najmniej 15,0 m;
3) nakazuje się zachować podstawową moc i charakterystykę stacji bazowych oraz parametry anten nadawczo-odbiorczych telefonii komórkowej, które:
a) nie mogą przekroczyć całkowitej mocy promieniowania izotropowego 20 000 W i częstotliwości 30 kHz - 300 GHz,
b) powinny posiadać anteny sektorowe i radioliniowe zainstalowane na wysokości powyżej 40,0 m npt, o maksymalnym zasięgu szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego w przestrzeni powietrznej w poziomie do odległości 50,0 m w miejscach niedostępnych dla przebywania ludzi,
c) których oddziaływanie pola elektromagnetycznego w miejscach dostępnych dla ludzi nie może przekraczać wartości dopuszczalnych;
4) nakazuje się respektować zasady uregulowań dla elektroenergetyki i teleinformacji, określone w § **28 i 29** uchwały.

6. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:
nakazuje się, przy robotach ziemnych na terenach objętych planem miejscowym postępować wg zasad określonych w **§ 9** i **11**.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10.1. W obszarze objętym planem miejscowym nakazuje się respektowanie wymogów ochrony ładu przestrzennego i zasad jego kształtowania, zgodnie z ustaleniami tego planu.

2. Ochrona ładu przestrzennego i jego prawidłowe kształtowanie powinny być realizowane przy zachowaniu następujących wymogów:
1) realizacja zabudowy, zagospodarowania i uzbrojenia terenu dla scalonego terenu techniczno-produkcyjnego oznaczonego symbolem **1-P,UC,U**,(KDW,KKW)powinna byćprowadzonaw oparciu o kompleksowy projekt zabudowy – plan generalny przedsięwzięcia inwestycyjnego opracowany przez inwestora wiodącego;
2) stosowanie dla wszystkich terenów objętych planem miejscowym, ustalonych warunków: przeznaczenia terenu, linii zabudowy, standardów przestrzennych, parametrów i cech zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
3) dopuszcza się w obszarze planu miejscowego usytuowanie we wspólnych korytarzach wewnętrznego podziału i budowę, wg odpowiednich projektów inwestycyjnych - dróg

wewnętrznych (KDW), orientacyjnych tras bocznic kolejowych (KKW) oraz obiektów i ciągów uzbrojenia, dostępnych i powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym i infrastruktury technicznej oraz z przyległymi terenami sąsiednimi.

3. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem ustaleń ust. 2:

1) ustala się, zabudowę i zagospodarowanie terenów w sposób uzasadniony projektami zagospodarowania dla wydzielonych terenów techniczno-produkcyjnych i usługowych przy uwzględnieniu swobody zabudowy terenów sąsiednich, nie ograniczania dojazdu i dostępu do tych terenów i ich zabudowy, która nie może naruszyć ustalonych w planie miejscowym wskaźników zabudowy oraz parametrów zabudowy;
2) dopuszcza się budowę, remont, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynków, budowli i urządzeń technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach ustalonych w planie miejscowym;
3) nakazuje się dostosowanie obiektów w zabudowie produkcyjnej i usługowej do potrzeb osób niepełnosprawnych określonych w przepisach odrębnych;
4) nie dopuszcza się, na terenie zabudowanym do pomniejszania, poprzez intensyfikację zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej poniżej ustalonych w planie wskaźników;
5) zaleca się zagospodarowanie terenu pasów dróg wewnętrznych (KDW) jako wewnętrznych korytarzy komunikacyjnych dla terenów przeznaczenia podstawowego, pod lokalizację dróg zakładowych, dróg pożarowych, parkingów, urządzenie zieleni oraz ciągów infrastruktury;
6) budynki i budowle zaleca się sytuować z utrzymując jednolity układ budynków oraz położenie elewacji frontowych z tolerancją kątową odchylenia do 10^{o}, jako:

a) na terenach **1-P,UC,U**,(KDW,KKW) i **5-P,U**,(KDW) oraz odpowiednio na terenach **3-P,U**,(KDW), **4-P,U**,(KDW), równoległe lub prostopadłe do osi autostrady i ulicy zbiorczej i do kierunku linii modularnych, albo równoległe do linii kolejowej w przyległym pasie terenu,
b) na terenach **3-P,U**,(KDW), **4-P,U**,(KDW) i **5-P,U**,(KDW) - dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych kompleksowymi projektami zagospodarowania całego terenu położenie budynków równoległe lub prostopadłe do ulic lokalnej i dojazdowych,
c) na terenach **2-P,UC,U**,(KDW) - równoległe lub prostopadłe do istniejących podziałów działek gruntowych, prostopadłe do ulicy **1-KDD** lub do kierunku linii modularnych,
d) na terenach **2-P,UC,U**(KDW), **3-P,U**(KDW), **4-P,U**(KDW) i **5-P,U**(KDW) w pasie terenów o szerokości do 100 m przyległych do ulicy zbiorczejoraz 150 m odpasa autostrady zaleca się sytuowanie budynków równolegle do tych dróg,
e) dopuszcza się inny układ brył i elewacji oraz kalenic uzasadniony indywidualnie w projekcie zagospodarowania terenu w nawiązaniu do układu zabudowy na terenach sąsiednich.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla sytuowania zasadniczej bryły nowych, rozbudowywanych i przebudowywanych budynków, określone na rysunku planu miejscowego lub w tekście uchwały jako wymagane odległości, lecz nie mniej niż:

1) 50,0 m - od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady
2) 20,0 m - od linii rozgraniczającej ulice KDZ;
3) 15,0 m - od linii rozgraniczającej ulice KDL;
4) 10,0 m - od linii rozgraniczającej ulice KDD;
5) 8,0 m - od pasa dróg wewnętrznych KDW i zakładowych;
6) 40,0 m - od trasy planowanej linii 110 kV mierząc osiowo i 15 m od skrajnego przewodu oraz wg warunków uzgodnienia z zarządcą linii energetycznej;
7) 10,0 m - od granicy terenów kolejowych;
8) 20,0 m - od osi skrajnej toru linii kolejowej;
9) 20,0 m - od granicy lasu dla budynków zabudowy techniczno-produkcyjnej i usług.

5. Ustala się warunki regulacyjne dla sytuowania obiektów nadziemnych względem linii rozgraniczających ulic i dróg publicznych oraz granic sąsiednich terenów w zależności od wysokości projektowanego budynku, które zachowując ustalenia ust. 4, należy stosować następująco:

1) utrzymując zasadę zachowania proporcji odległości do wysokości wyrażoną stosunkiem liczbowym 1:1, tj. zachowania najmniejszej odległości od dróg i ulic dróg publicznych oraz granic terenów, równej wysokości projektowanego i wznoszonego budynku;

2) warunki ust. 4 i 5 pkt 1 należy stosować łącznie przy ustalaniu usytuowania budynków, stosując się do odpowiednich przepisów odrębnych;
3) warunki pkt 5 nie dotyczą sytuowania linii WN oraz budowli i urządzeń głównego punktu zasilającego GPZ na terenie **1-E**.

6. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własnego terenu lub działki, miejsc postojowych dla samochodów pracowników, dostawców, klientów i użytkowników usług, na parkingach wewnętrznych oraz publicznie dostępnych, w ilościach wg wskaźników określonych w **§ 19**.

7. Należy stosować szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określone obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone w **ustaleniach szczegółowych** zawarte w **§ 30** i **35** uchwały.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. W obszarze planu miejscowego nie występują zabytki objęte ochroną ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

2. Odkrycie przedmiotów, przypuszczalnie zabytkowych, w trakcie prowadzenia robót ziemnych wymaga:
1) wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2) zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;
3) niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Ujazdu.

Rozdział 6

Ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 12. 1. Określa się jako przestrzenie publiczne tereny pasów drogowych planowanych ulic, oznaczonych symbolami: **1-KDZ**, **2-KDZ**; **1-KDL, 2-KDL, 3-KDL, 4-KDL, 5-KDL**; **1-KDD**, **2-KDD**, **3-KDD** i **4-KDD**, położonych w obszarze planu miejscowego.

2. Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych oraz terenów przylegających do przestrzeni publicznych, określonych w ust. 1, określa się następująco:
1) należy zachować odpowiedni, ustalony planem rodzaj przeznaczenia terenu oraz standardy, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone planem;
2) tereny przestrzeni publicznych nie mogą być przeznaczane na cele zagospodarowania i zabudowy niepublicznej lub ograniczane powierzchniowo i funkcjonalnie oraz nie mogą być przeznaczane do podziałów i obrotu gruntami na cele niezgodne z ich przeznaczeniem określonym w planie lub dla użytkowania nie publicznego, poza obiektami dopuszczonymi w pkt 3;
3) określa się w pasach drogowych ulic, stosownie do warunków sytuacyjnych w zagospodarowaniu terenu przeznaczenia podstawowego za zgodą zarządcy terenu - z wyjątkiem skrzyżowań - możliwość sytuowania i lokalizowania:
a) elementów małej architektury np.: ławki, zdroje uliczne, zegary, znaki i plany informacyjne oraz oświetlenia i zieleni urządzonej niskiej i wysokiej,
b) wiat przystanków autobusowych, urządzonych miejsc na kontenery odpadów komunalnych oraz urządzeń oddzielających ruch kołowy od pieszego lub rowerowego,
c) kiosków, punktów handlowych i gastronomicznych w obiektach o powierzchni zabudowy do 5,0 m2, usytuowanych w miejscach nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz utrudnień dla pieszych,
d) podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) dopuszcza się doraźne ustawianie toalet kontenerowych obsługiwanych w specjalistycznym systemie usuwania nieczystości płynnych;
5) na terenach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w pasach o szerokości do 30,0 m przylegających do przestrzeni publicznych ulic oraz w pasie do 50,0 m od terenu autostrady i terenu kolejowego, zakazuje się przeznaczania elewacji budynków i ogrodzeń na terenach przeznaczenia podstawowego od strony przestrzeni publicznych na cele zagospodarowania i umieszczania komercyjnych reklam podmiotów usytuowanych poza obszarem planu;

6) dopuszcza się, na terenach planu miejscowego umieszczanie tablic reklamowych na przylegających do przestrzeni publicznej elewacjach budynków, ogrodzeniach i innych nośnikach od strony tych terenów, wyłącznie jako bezpośrednio związanych z nazwą własną firmy lub przeznaczeniem terenu i jego części.

3. Nie wyznacza się miejsc dla organizacji imprez masowych w obszarze przestrzeni publicznych ustalonych planem.

Rozdział 7

Zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się dokonanie podziałów terenów w obszarze planu miejscowego dla wydzielenia planowanych terenów komunikacji, oznaczonych jako ulice symbolami: **1-KDZ**, **2-KDZ -** w poszerzonym pasie drogowym do 40,0 m; **1-KDL, 2-KDL, 3-KDL, 4-KDL, 5-KDL**; **1-KDD**, **2-KDD**, **3-KDD** oraz **4-KDD** , o przebiegu i szerokościach pasów drogowych określonych w planie i oznaczonych obowiązującymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego.

2. Dopuszcza się zmiany granic terenów komunikacji określonych orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi lub orientacyjnymi liniami wewnętrznego podziału uzasadnionych projektami zagospodarowania inwestycji w przypadkach ustalonych w **§ 14**.

3. Dopuszcza się dokonywanie podziałów w celu wydzielania nowych samodzielnych działek w obszarach terenów: **2-P,UC,U**,(KDW), **3-P,U**,(KDW), **4-P,U**,(KDW) i **5-P,U**,(KDW) lub dla dokonania zmian powierzchni działek istniejących mających dostęp do drogi publicznej pod warunkiem zachowania warunków określonych w **§ 14**.

4. Dokonywanie podziałów w celu ewentualnego wydzielania nowych samodzielnych działek w obszarze terenu **1-P,UC,U**,(KDW,KKW) powinno następować w oparciu o plan generalny zagospodarowania terenu inwestora wiodącego lub odpowiednie projekty zagospodarowania obejmujące cały teren.

5. Dokonywanie podziałów na terenie **2-P,UC,U**,(KDW)należy dokonywać w nawiązaniu do podziałów istniejących działek gruntowych.

6. Dopuszcza się scalenie terenów **3-P,U**,(KDW) i **4-P,U**,(KDW) poprzez połączenie ich w jeden obszar funkcjonalny z drogą wewnętrzną w miejsce ulicy **3-KDD**, pod warunkiem zachowania publicznego dostępu komunikacyjnego do drogi **4-KDD**, tunelu pod autostradą i zbiornika **1-K**.

7. Nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości objętych ustaleniami planu miejscowego.

§ 14. 1. W projektach podziału nieruchomości nakazuje się utrzymać określone w rysunku planu miejscowego obowiązujące linie rozgraniczające terenów o ustalonym przeznaczeniu i pasów drogowych przylegających planowanych ulic oraz zaleca się nawiązywać do kierunków linii modularnych określonych na rysunku planu miejscowego.

2. Ustala się ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w sposób następujący:

1) zgodnie z ogólnymi zasadami podziału wg ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
2) uwzględniając określone warunki w ustaleniach szczegółowych uchwały, odpowiednio dla poszczególnych terenów;
3) należy utrzymać zasady podziałów wg kierunków układu modularnego określonych na rysunku planu:

a) na terenach **1-P,UC,U**,(KDW,KKW) i **5-P,U**,(KDW), jako prostopadłe i równoległe z tolerancją +-10^{o} do kierunku pasa ulicy zbiorczej albo linii kolejowej,
b) na terenie **2-P,UC,U**,(KDW) jako prostopadłe i równoległe do kierunku istniejących podziałówdziałek,
c) na terenie **3-P,U**,(KDW), **4-P,U**,(KDW), jako prostopadłe lub równoległe do pasa drogowego odcinków ulicy **1-KDZ** lub autostrady oraz ulic dojazdowych KDD z tolerancją +-10^{o}**,**
d) granice terenu **1-E** wyznaczyćwg rysunku planu miejscowego oraz projektu zagospodarowania sporządzonego przez zarządcę głównego punktu zasilania z zachowaniem docelowych rezerw rozwojowych; granice terenów **1-K**, **2-K** należyutrzymać wg granic istniejących działek.

3. Ustala się, z dopuszczeniem tolerancji 20%, następujące parametry scalania i podziału nieruchomości:

a terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P** i **UC:**

a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 100,0 m,

b) zalecana szerokość frontu działki powinna wynosić co najmniej - 200,0 m,

c) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 10 000,0 m^2;

a terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**:

a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 50,0 m,

b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 5 000,0 m^2.

4. Ustala się zasadę łączenia działek o parametrach określonych w ust. 3, w celu uzyskania większej powierzchni terenu inwestycji na działkach zwielokrotnionych 2, 3, 4 lub więcej razy, aż do objęcia całego terenu wyróżnionego symbolem cyfrowym, jednym wspólnym rodzajem zagospodarowania i użytkowania stosownie do uzasadnionego programu inwestycyjnego, zachowując podstawowe przeznaczenie terenu oraz nawiązując się do kierunków linii modularnych określonych na rysunku planu miejscowego.

5. Dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w ust. 3, w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem obszaru objętego podziałem lub skrajnym usytuowaniem działki przy granicy takiego obszaru.

6. Dopuszcza się odstępstwo od określonych w ust. 1 i 2 zasad lub zakazu podziału w przypadku, gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, przez przyłączenie działek nie dających się zagospodarować samodzielnie w sposób racjonalny zgodnie z ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.

7. Dopuszcza się, na terenach przeznaczenia podstawowego oznaczonych symbolami **P, UC, U, E** i **K** dokonywanie wydzieleń geodezyjnych działek dla naziemnych lub podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o powierzchni uzasadnionej projektem zagospodarowania terenu w dostosowaniu do parametrów technicznych tych obiektów i urządzeń, pod warunkiem zapewnienia wydzielonym nieruchomościom bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pośredniego przez drogę wewnętrzną.

8. Projekty podziału nieruchomości winny być opracowane na podstawie rysunku planu miejscowego lub w oparciu o projekty zagospodarowania terenu.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. 1. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu realizacji planu miejscowego mogą być użytkowane i zagospodarowane bez zmian w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania niezbędnych prac geodezyjnych, dojazdów i uzbrojenia w zakresie urządzeń sieciowych, wynikających z ustaleń planu miejscowego.

2. Na terenach przeznaczonych w planie miejscowym do zabudowy dopuszcza się realizację obiektów o innym przeznaczeniu niż ustalone w planie miejscowym, wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisu odrębnego.

Rozdział 9

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 16. 1. Ustala się stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości od jej właściciela na rzecz Gminy Ujazd, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następującej wysokości:

1) od nieruchomości niezabudowanych wyznaczonych w obrębie terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę techniczno- produkcyjną oraz usługi: **1-P,UC,U**,(KDW,KKW), **2-P,UC,U**,(KDW), **3-P,U**,(KDW), **4-P,U**,(KDW) i **5-P,U**,(KDW) **-** ustala się na **30 %**;

2) od nieruchomości niezabudowanych wyznaczonych w obrębie terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod:

a) tereny komunikacji: **1-KDZ**, **2-KDZ -** w poszerzonym pasie drogowym do 40,0 m; **1-KDL, 2-KDL, 3-KDL, 4-KDL, 5-KDL**; **1-KDD**, **2-KDD**, **3-KDD** oraz **4-KDD** –ustala się na **0 %**,
b) tereny lasów: **1-ZL -** ustala się na **0 %**,
c) tereny infrastruktury: **1-E** i **1-K**, **2-K -** ustala się na **0 %.**

Dział III

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI KOŁOWEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozdział 1

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej oraz możliwości obsługi bocznicami kolejowymi

§ 17. 1. Ustala się w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego dla obszaru planu miejscowego na częściach gruntów wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice, następujące zasady obsługi komunikacyjnej :

1) ustala się, że dojazd i dostęp do terenów oznaczonych symbolami:

a) **1-P,UC,U**,(KDW,KKW), **2-P,UC,U**,(KDW), **3-P,U**,(KDW), **4-P,U**,(KDW) i **5-P,U**,(KDW) powinien odbywać się z odpowiednich przylegających planowanych ulic publicznych: klasy zbiorczej **1-KDZ**; klasy lokalnej **1-KDL**, **2-KDL**, **3-KDL** i **4-KDL**;orazklasy dojazdowej **1-KDD**, **2-KDD** i **3**-**KDD**;

b) **1-E** oraz **1-K** i **2-K**, powinien odbywać się z odpowiednich przylegających planowanych ulic publicznych: klasy zbiorczej **1-KDZ** i klasy lokalnej **2-KDL** oraz **4-KDL** iklasy dojazdowej **4**-**KDD**, z zastrzeżeniem § 13 ust. 6;

2) dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami: **1-P,UC,U**,(KDW,KKW), **2-P,UC,U**,(KDW), **3-P,U**,(KDW), **4-P,U**,(KDW) i **5-P,U**,(KDW)wyznaczanie oraz realizację staraniem i nakładami właścicieli - dróg wewnętrznych (KDW), w układach i przebiegach uzasadnionych projektami zagospodarowania terenów oraz połączonych z ulicami zewnętrznej obsługi komunikacyjnej na terenach położonych w obszarze planu miejscowego.

2. Ustala się zasadę dostępu komunikacyjnegowjazdami głównymi z planowanych ulic w miejscach określonych na rysunku planu miejscowego, a także dopuszcza się zjazdy w innych miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi.

3. Usytuowanie przyłączy sieciowych komunalnych urządzeń infrastruktury technicznej obsługujących tereny przeznaczenia podstawowego, zaleca się lokalizować w miejscach zjazdów – wjazdów z ulic i ciągów komunikacyjnych wymienionych w ust. 1, na zasadach określonych w planie miejscowym, przepisach odrębnych oraz na warunkach ustalonych przez zarządcę ulic oraz sieci.

4. Nie ustala się rozwiązań technicznych układu komunikacyjnego – rozwiązania takie powinny być oparte o warunki ustalone w planie miejscowym i zaprojektowane wg potrzeb funkcjonalnych inwestycji i wymogów warunków technicznych w powiązaniu z przyległymi terenami sąsiednimi położonymi poza obszarem planu miejscowego.

§ 18. 1. Ustala się jako tereny komunikacji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu miejscowego pasy drogowe i określa się wymagane planem miejscowym parametry urbanistyczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej dróg i ulic:

1) **KDZ** – planowane odcinki drogi podstawowego układu komunikacyjnego dla obszaru strefy SAG :
- o funkcji zewnętrznej jako część drogi zbiorczej dla całej strefy SAG w relacji, poza obszarem planu miejscowego, od planowanego skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 426 we wsi Olszowa a drogą krajową nr 88 do planowanego węzła drogowego we wsi Sieroniowice;
- o funkcji obsługującej dla terenów przeznaczenia podstawowego w obszarze planu miejscowego, jako ulicy zbiorczej z włączeniami ulic układu obsługującego klasy lokalnej „L", ulic układu wewnętrznego klasy dojazdowej „D" oraz wjazdami na tereny produkcyjno-techniczne i zabudowy usługowej,

oznaczone:

a) **1-KDZ** i **2-KDZ**; - ulica klasy zbiorczej „Z" wg planowanej nowej trasy pasa drogowego, jednojezdniowa 1x2, docelowo 1x4 lub 2x2, z pasami ruchu o szerokości 3,5 m, pasem

rozdzielczym 5 m, ze skrzyżowaniami w poziomie terenu, obustronne chodniki ze ścieżką rowerową, zatoki przystanków autobusowych, zatoki postojowe przykrawężnikowe, obustronna zieleń wysoka;

b) ustala się zaprojektować ulicę **2-KDZ** w jej wschodnim odcinku, jako prowadzoną ze spadkiem nie przekraczającym 5%, obliczonym dla nowego przejazdu tunelowego pod torami w istniejącym nasypie jednotorowej linii kolejowej z zachowaniem wysokości min. 4,6 m dla skrajni drogowej wymaganej dla drogi klasy zbiorczej,

c) lokalizacja i budowa nowego tunelu na terenie położonym poza obszarem planu miejscowego w istniejącym nasypie pod nieczynną linią kolejową wymaga zastosowania procedury określonej dla kolejowych terenów zamkniętych, w oparciu o odpowiednie przepisy odrębne,

d) określa się rodzaje skrzyżowań i zjazdów:
- z ulicą klasy lokalnej „L" jako skrzyżowania rozszerzone lub typu rondo średnie; wloty ulic klasy dojazdowej „D" oraz ew. włączenia dróg wewnętrznych „W" jako skrzyżowania zwykłe lub rozszerzone;
- dopuszczone są zjazdy publiczne i indywidualne wg rysunku planu miejscowego lub innych niż w miejsca określone na rysunku planu uzgodnione z zarządcą drogi,

e) szerokość pasa drogowego ulicy klasy zbiorczej w liniach rozgraniczających:
- podstawowa: 40,0 m;

2) **KDL** - planowane ulice układu lokalnego i obsługującego tereny techniczno-produkcyjne i usług, ustalone w planie jako tereny przeznaczenia podstawowego, oznaczone jako:

a) **1-KDL**, **2-KDL**, **3-KDL -** odcinki ulicy klasy lokalnej „L" w trasie drogi rolniczej relacji od wsi Olszowa w kierunku przysiółka Grzeboszowice, jednojezdniowej 1x2, na odcinku **2-KDL** docelowo 1x4, z pasami ruchu o szerokości 3,5 m ze skrzyżowaniami w poziomie terenu, chodniki ze ścieżką rowerową oraz zatoki postojowe przykrawężnikowe, obustronna zieleń wysoka,

b) **4-KDL**, **5-KDL -** odcinki ulicy klasy lokalnej „L" w trasie odcinka drogi rolniczej Starostrzeleckiej od ulicy „Z" do istniejącego tunelu pod linią kolejową, jako jednojezdniowe 1x2, z pasami ruchu o szerokości 3,5 m ze skrzyżowaniami w poziomie terenu, chodniki ze ścieżką rowerową oraz zatoki postojowe przykrawężnikowe, obustronna zieleń wysoka,

c) ustala się włączenia ulic klasy lokalnej „L" do ulicy zbiorczej na odcinkach **1-KDZ** i **2-KDZ** - planowanymi skrzyżowaniami rozszerzonymi lub typu rondo średnie;

d) ustala się główne wjazdy na tereny techniczno-produkcyjne w miejscach określonych na rysunku planu miejscowego; dopuszcza się inne zjazdy publiczne i indywidualne w miejscach określonych w projektach inwestycyjnych wg warunków uzgodnionych z zarządcą drogi,

e) ustala się docelowo budowę nowego tunelu dla jezdni drogi klasy „L"; zaleca się zachować istniejący tunel w nasypie linii kolejowej wraz z przepustem dla rowu, jako budowlę zabytkową, wykorzystując ją dla przejścia chodnikowego i ścieżki rowerowej;

f) szerokość pasa drogowego ulicy klasy lokalnej „L" w liniach rozgraniczających:
- podstawowa: 20,0 m;

3) **KDD** - planowane ulice układu obsługującego tereny techniczno-produkcyjne i usług komercyjnych, ustalone w planie jako tereny przeznaczenia podstawowego, oznaczone jako:

a) **1-KDD**, **2-KDD** i **3-KDD -** ulice klasy dojazdowej „D", jednojezdniowe 1x2, z pasami ruchu o szerokości 3,5 m obustronne lub jednostronne chodniki; dopuszczone są bezpośrednie wjazdy na posesje bez ograniczeń,

b) ustala się trasę planowanej ulicy **4-KDD** od przejazdu istniejącym tunelem pod autostradą i włączeniem do planowanej ulicy klasy dojazdowej **3-KDD** skrzyżowaniem zwykłym, z zastrzeżeniem § 13 ust. 6,

c) dopuszcza się możliwość zmiany funkcji ulicy **3-KDD** na ulicę (KDW)stanowiącą wewnętrzną ulicę na terenach techniczno-produkcyjnych i usługowych w przypadku połączenia sąsiadujących terenów **3-P,U**,(KDW) **i 4-P,U**,(KDW), z zastrzeżeniem warunku § 13 ust. 6,

d) zjazdy indywidualne - do zbiornika wód opadowych na terenie **1-K** i doprzepompowni ścieków sanitarnych na terenie **2-K** w miejscach oznaczonych wg rysunku planu,

e) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających ulic klasy dojazdowej „D”:
- podstawowa: 12,0 i 15,0 m, wg oznaczeń na rysunku planu miejscowego;

4) **KDW** - drogi układu wewnętrznego i zakładowego określone w planie miejscowym jako tereny komunikacji wewnętrznej **(KDW)** stanowiące funkcję towarzyszącą na terenach przeznaczenia podstawowego, oznaczone jako:

a) ulice lub drogi klasy wewnętrznej „W” lub drogi zakładowe o przebiegu i parametrach określonych wg rozwiązań projektów zagospodarowania terenów techniczno-produkcyjnych i usługowych;
b) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 - 15,0 m;
c) drogi wewnętrzne i zakładowe nie stanowią przestrzeni publicznych.

2. Określa się funkcje użytkowe i zasady zagospodarowania terenu ulic i dróg w pasach pomiędzy liniami rozgraniczenia stanowiących przestrzeń publiczną jako następujące:

1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi (jezdnie, wjazdy na posesje, parkingi uliczne, zatoki postojowe komunikacji autobusowej);
2) ruch pieszy – chodniki obustronne lub jednostronne o parametrach umożliwiających poruszanie się na wózkach osób niepełnosprawnych;
3) ruch rowerowy - ścieżki rowerowe jedno- lub dwukierunkowe, wg tras na ulicach KDZ i KDL, dostępne dla wózków o napędzie elektrycznym osób niepełnosprawnych;
4) zieleń izolacyjna wysoka (rzędy drzew i żywopłoty z krzewów) w pasach ulic KDZ i KDL;
5) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej, w tym oświetlenie terenu dróg, dopuszczonej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi publicznej lub właścicielem drogi zakładowej;
6) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu dopuszczonych na warunkach określonych w przepisach szczególnych i uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi:
   a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego,
   b) komunalnych urządzeń budowlanych.

3. Ustalone planem zmiany w układzie komunikacyjnym obszaru objętego planem miejscowym, jako części układu dróg zewnętrznych oraz dróg i ulic obsługujących SAG, obejmują:

kładzie dróg zewnętrznych:

a) kontynuacja budowy drogi klasy zbiorczej w klasie – „Z” 1x2, docelowo 1x4 lub 2x2, wg istniejącej trasy na gruntach rolnych przeznaczonych pod poszerzony do 40 m pas drogowy o łącznej długości ok. **1 600 mb**, jako:
- ulicy na odcinku **1-KDZ** o długości ok. 1350 mb,
- ulicy na odcinku **2-KDZ** budowa drogi częściowo w wykopie z wjazdem do tunelu, o długości ok. 250 mb,

b) budowę odcinków dróg klasy lokalnej „L” 1X2 lub docelowo 1x4,o łącznej długości ok. **3 200 mb**, jako:
- ulicy **1-KDL**, od zjazdu z istniejącego mostu nad autostradą we wsi Olszowa do skrzyżowania z ulicą **1-KDZ**, o długości ok. 600 mb,
- ulicy **2-KDL**, **3-KDL**,od skrzyżowania typu rozszerzonego lub rondo średnie z ulicą zbiorczą **1-KDZ** do mostu nad nieczynną linią kolejową na drodze rolniczej w kierunku Grzeboszowic z wjazdami na tereny zabudowy produkcyjno-technicznej i usługowej, o długości ok. 2 050 mb,
- ulicy **4-KDL**, **5-KDL**, od skrzyżowania typu rozszerzonego lub rondo średnie z ulicą zbiorczą **1-KDZ** do istniejącego tunelu pod nieczynną linią kolejową w trasie *drogi Starostrzeleckie*j z wjazdami na tereny zabudowy produkcyjno-technicznej i usługowej, o długości ok. 550 mb;

kładzie dróg obsługujących:

a) budowę ulic klasy dojazdowej – „D” w trasie dróg rolniczych o łącznej długości ok. **2460 mb**, z wlotami ulic wewnętrznych (KDW) i wjazdami na tereny produkcyjno-techniczne i zabudowy usługowej jako:
- ulicy **1-KDD** o długości ok. 700 mb; ulicy **2-KDD** o długości ok. 650 mb;ulicy **3-KDD** o długości ok. 470 mb,

- utrzymanie istniejącej trasy drogi rolniczej jako planowanej ulicy **4-KDD** o długości ok. 200 mb, od tunelu pod autostradą do skrzyżowania z ulica dojazdową **3-KDD**;

kładzie istniejących dróg rolniczych:

a) likwidację przebiegu odcinka istniejącej drogi rolniczej w ciągu *drogi Starostrzeleckiej* od wlotu ze wsi Brzezina do ulicy zbiorczej KDZ - dopuszczalne jest zagospodarowanie pasa tej drogi jako ciągu ulicy wewnętrznej (KDW) wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną,

b) sukcesywną, w miarę postępu budowy planowanych ulic i zabudowy terenów, likwidację istniejących dróg rolniczych z zabezpieczeniem utrzymania dojazdu do obszarów pozostających w użytkowaniu rolniczym lub leśnym.

4. Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych planowanych dróg i ulic oraz tras dróg i ulic wewnętrznych.

5. Dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych etapowo - najpierw jako dróg a następnie jako ulic, realizując kolejne elementy przekroju porzecznego ulic, tj. jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń izolacyjną oraz sieci infrastruktury sukcesywnie, stosownie do powstających potrzeb funkcjonalnych obsługi obszaru planu.

§ 19. Wymagane planem wskaźniki ilości miejsc postojowych.

1. Ustala się wymagane wskaźniki ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na parkingach publicznie dostępnych i wewnętrznych, jako przeznaczenia towarzyszącego dla każdej z podstawowych lub uzupełniających funkcji planu w ilościach wynikających z aktualnych i prognozowanych wskaźników obsługi motoryzacji – stosowanych odpowiednio:

1) w zabudowie produkcyjno-technicznej, na terenach oznaczonych symbolem **P**:

a) 2 - 4 stanowisk / 10 stanowisk pracy,

b) 1 - 2 stanowisk / 10 klientów, interesantów – na parkingach dostępnych publicznie;

2) w zabudowie usługowej na terenach oznaczonych symbolami **UC** i **U**:

a) 2 - 3 stanowisk / 10 jednoczesnych użytkowników usług – na parkingach dostępnych publicznie,

b) 1 - 2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych – na parkingach dostępnych publicznie,

c) 2 - 4 stanowisk / 10 stanowisk pracy;

3) w zabudowie infrastruktury technicznej, na terenach oznaczonych symbolami **E** i **K**:

a) 2 - 4 stanowisk / 10 stanowisk pracy lub pracowników służb technicznych,

b) ilość stanowisk określoną indywidualnie dla potrzeb technologicznych i konserwacji urządzeń;

4) w zabudowie infrastruktury technicznej towarzyszącej funkcji podstawowej:

a) 1 - 2 stanowisk / 10 pracowników służb technicznych, lub

b) ilość stanowisk określoną indywidualnie dla potrzeb obsługi i utrzymania urządzeń.

2. Dodatkowo należy uwzględnić place i stanowiska postojowe w ilości określonej indywidualnie dla potrzeb technologicznych i usług w zakresie transportu ciężarowego dostawczego i ekspedycji towarowej, odbioru odpadów, służb technicznych i parkowania pojazdów specjalistycznych.

3. Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych na wszystkich rodzajach przeznaczenia terenu, wg wskaźnika – 1 miejsce postojowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 25 miejsc parkingowych.

§ 20. 1. Wskazane planem możliwości obsługi obszaru normalnotorowymi bocznicami kolejowymi zostały przedstawione na rysunku planu miejscowego.

2. Określa się wariantowe możliwości obsługi terenów przeznaczenia podstawowego bocznicami kolejowymi i budowy układu bocznic **(KKW)** w obszarze planu miejscowego, wyprowadzonych:

1) wg wariantu I - ze stacji kolejowej Strzelce Opolskie i doprowadzonych od północy z toru szlakowego linii kolejowej nr 175 relacji Strzelce Opolskie – Kłodnica (Kędzierzyn) do obszaru planu miejscowego przez odgałęzienie bocznicy w kierunku zachodnim do terenów techniczno-produkcyjnych dla inwestora strategicznego;

2) wg wariantu II - ze stacji kolejowej Zimna Wódka i doprowadzonych od południa do obszaru planu miejscowego przez istniejący tunel drogowo-kolejowy pod autostradą i wzdłuż trasy istniejącej linii kolejowej po jej zachodniej stronie w kierunku północnym do obszaru inwestora strategicznego uwzględniając skoordynowane rzędne terenu na

poziomach projektowanych planowanej trasy ulicy, linii kolejowej i makroniwelacji terenów techniczno-produkcyjnych;

3) warianty odgałęzień muszą być uzgodnione z zarządcą sieci, tj. Zakładem Linii Kolejowych w Opolu – w wypadku braku takich uzgodnień, nie zostanie ustalona możliwość obsługi bocznicami terenów techniczno produkcyjnych w planie miejscowym.

3. Określa się następujące zasady obsługi i prowadzenia bocznic kolejowych na terenach przeznaczenia podstawowego:

1) warunki doprowadzenia i obsługi bocznicami kolejowymi terenów produkcyjno-technicznych i usługowych dla inwestora strategicznego **1-P,UC,U**,(KDW,KKW), należy określić w specjalistycznym projekcie kolejowym uzgodnionym przez zarządcę linii kolejowej;

2) układ i trasy bocznic na terenach przeznaczenia podstawowego należy planować w nawiązaniu do linii zalecanego modularnego podziału terenu wg ogólnego wskazania określonego na rysunku planu miejscowego oraz dyspozycji projektowych planu generalnego zakładu inwestora wiodącego;

3) prowadzenie bocznic po terenie inwestycji o spadkach nie przekraczających 2% oraz wprowadzenie do wewnątrz obiektów techniczno-produkcyjnych należy dokonać w oparciu o projekty specjalistyczne kolejowe opracowane z uwzględnieniem odpowiednich przepisów odrębnych.

4. Ustalenia planu miejscowego nie określają rozwiązań funkcjonalnych zakładowych stacji zdawczo-odbiorczych oraz tras, granic terenów i technicznych parametrów bocznic kolejowych; zostały wskazane orientacyjnie wariantowe możliwości ich doprowadzenia oraz przestrzenne warunki do ich projektowania na terenach techniczno-produkcyjnych.

Rozdział 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zaopatrzenia zabudowy w media

§ 21. 1. Jako elementy zewnętrznej infrastruktury technicznej w obszarze planu miejscowego, ustala się istniejące i planowane w całym obszarze planu miejscowego systemy sieci podziemnych oraz planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, służące zaopatrzeniu terenów zabudowy i zagospodarowania w: wodę przeznaczoną do spożycia i dla celów przeciwpożarowych oraz potrzeb produkcyjnych, ciepło dla ogrzewania budynków, gaz przewodowy, energię elektryczną, teleinformację oraz odprowadzeniu ścieków komunalnych pochodzących ze ścieków bytowych, ścieków przemysłowych i wód opadowych lub roztopowych.

2. Istniejące obiekty, urządzenia techniczne i sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi z zakresu infrastruktury technicznej mogą podlegać rozbiórce oraz odbudowie, przebudowie i rozbudowie pod warunkiem utrzymania bez zmian sprawności działania i przeznaczenia podstawowego układu lub systemu infrastruktury.

3. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii obiektów, urządzeń technicznych, sieci oraz urządzeń towarzyszących z zakresu infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą powodowały zmian w dopuszczonych przepisami w oddziaływaniach na środowisko i zdrowie ludzi.

4. Ustala się jako zasadę budowę nowych i przebudowę istniejących zewnętrznych sieci i przyłączy uzbrojenia technicznego jako urządzeń podziemnych; dopuszcza się na działkach terenów oznaczonych symbolem **P** zagospodarowanych jako techniczno-produkcyjne, budowę wewnętrznych sieci i przyłączy oraz prowadzenie instalacji technologicznych jako urządzeń podziemnych i nadziemnych.

5. Sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury na wydzielonych działkach wg zasad określonych w **§ 14 ust 7**, dopuszcza się w obrębie terenów przeznaczenia podstawowego w nawiązaniu do sieci zewnętrznych w przyległych pasach ulic lub terenów sąsiednich zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, po uzyskaniu zgody i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę ulic lub właściciela terenu.

6. Do istniejących lub projektowanych komunalnych sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń technicznych, nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu zarządców tych systemów, w celu umożliwienia nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy na warunkach uzgodnionych z właścicielami terenów.

7. Na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej lub usługowej oznaczonych symbolami **P, UC** i **U** w przypadku braku infrastruktury określonej planem, dopuszcza się możliwość realizacji lokalnych źródeł zaopatrzenia i odbioru mediów oraz niezależnych systemów infrastruktury technicznej projektowanych z zachowaniem wymogów i procedur ustalonych w przepisach odrębnych, realizowanych kosztem i staraniem wnioskodawcy.

§ 22. 1. Ustala się zasady zaopatrzenia zabudowy w wodę przeznaczoną do spożycia oraz celów użytkowych z istniejących i projektowanych magistralnych sieci wodociągu komunalnego wsi Olszowa i Zimna Wódka oraz ujęć własnych dopuszczonych wg przepisów odrębnych.

2. Dostawę wody w obszarze planu planuje się zapewnić z planowanych sieci magistralnych prowadzonych w pasie drogowym ulicy zbiorczej w planowanym jej przebiegu.

3. W obrębie terenów przeznaczenia podstawowego nakazuje się spełnić warunki: zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę w wymaganej ilości, pełnej dostępności do dróg pożarowych i sieci wodociągowych dla celów przeciwpożarowych, określone w przepisach odrębnych w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

4. Określenie potrzebnej ilości wody do celów przemysłowych, technologicznych i produkcyjnych dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenach obszaru planu miejscowego oraz ustalenie rodzaju i ilości ścieków przemysłowych wymaga odrębnego postępowania opartego o szczegółową koncepcję wod – kan. wykonaną dla rzeczywistego rodzaju inwestycji i indywidualnie udokumentowanego zapotrzebowania i wskazania uzgodnionych źródeł dostawy wody i odbioru oraz oczyszczania ścieków z uwzględnieniem wymogów przepisów gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

5. W przypadku lokalizacji obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę z lokalnej sieci wodociągu komunalnego może przekroczyć zapotrzebowanie 20 m^3/h; dopuszcza się budowę własnego ujęcia do celów użytkowych i poboru wody określonego w odpowiednim pozwoleniu wodnoprawnym.

§ 23. 1. Ustala się zasadę odprowadzania całości ścieków komunalnych i przemysłowych z istniejącej i planowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej, systemami projektowanych sieci wewnętrznych wraz z przepompowniami do:

1) w kierunku południowym – w ilości do 60 tyś. m^3/rok, do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej planowanej w przyległych ulicach i ciągami istniejących kolektorów do gminnej oczyszczalni ścieków w Ujeździe,
2) w kierunku północnym - w ilości do 180 tyś. m^3/rok, do zlokalizowanego po za obszarem planu miejscowego i realizowanego staraniem i nakładami inwestora wiodącego, nowego systemu przepompowni i kolektorów o długości ok. 6 km i do oczyszczalni ścieków komunalnych w Strzelcach Opolskich.

2. Ścieki przemysłowe z zabudowy produkcyjnej i usługowej – wody zużyte nakazuje się oczyszczać na miejscu ich powstawania do parametrów zwykłych ścieków komunalnych przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej lub poddawać recyrkulacji i wykorzystywać w obiegu wtórnym zamkniętym.

3. Nakazuje się respektować ogólne zasady ochrony czystości wód podziemnych określone w **§ 9** ust. 1.

§ 24. 1. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków z wód opadowych i roztopowych z zainwestowanych terenów planowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej pochodzącej z opadów, z dachów i powierzchni utwardzonych, dróg, parkingów, do:

1) planowanej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej w obszarze SAG;
2) projektowanej zakładowej, wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanej do systemu gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania wód;
3) ścieki z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

2. Dopuszcza się, w przypadku braku komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej do lokalnego systemu oczyszczania i szczelnych zbiorników odparowania wód, odparowujących i odsączających wody do gruntu, a także wskazanych

w odrębnym postępowaniu odbiorników powierzchniowych – wód płynących po za obszarem planu miejscowego.

3. Nakazuje się respektować zasady ochrony czystości wód podziemnych określone w przepisach odrębnych oraz ustalone w **§ 9** ust. 1 uchwały.

§ 25. 1. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami i ich usuwania:

1) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne, w tym: złomem i surowcami wtórnymi, odpadami przemysłowymi, niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, nakazuje się prowadzić staraniem wytwórcy odpadów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
2) odpady komunalne nakazuje się gromadzić czasowo w kontenerach usytuowanych w urządzonych miejscach na terenach zabudowy i prowadzić segregację tych odpadów,
3) opróżnianie pojemników i kontenerów, określonych w pkt 1 powinno być prowadzone przez specjalistyczne służby w zorganizowanym systemie oczyszczania obszaru, a odpady następnie wywożone na urządzone składowiska odpadów oraz do punktów zbioru lub utylizacji odpadów.

2. Zakazuje się na terenie planu miejscowego składowania odpadów bytowych, lub odpadów radioaktywnych, organicznych i chemicznych oraz czasowego gromadzenia wszelkich odpadów poza przeznaczonymi na te cele obiektami, zasobnikami lub kontenerami ustawionymi w zorganizowanych miejscach.

§ 26. 1. Ustala się, zasady dostawy ciepła do zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej z lokalnych źródeł ciepła lub sieci cieplnych systemu wewnętrznego, zorganizowanego jako wspólny, rozdzielny lub indywidualny dla terenów położonych w obszarze realizowany staraniem inwestora.

2. Określa się jako zasadę ogólną, uzyskiwanie ciepła dla celów grzewczych i technologicznych w oparciu o paliwa płynne lub gazowe spalane w indywidualnych urządzeniach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi lub w oparciu o energię elektryczną.

3. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe, których technologia zapewnia zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 27. 1. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy planowanej zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej z sieci gazowej dystrybucyjnej średniego lub niskiego ciśnienia zaprojektowanej w obszarze SAG, zasilanej z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500; CN 4,0 MPa relacji Zdzieszowice - Huta Katowice, przebiegającego po stronie północnej w odległości 300 – 700 m poza obszarem planu miejscowego.

2. Określa się możliwość dostawy gazu w ilości uzgodnionej z zarządcą systemu do planowanych terenów techniczno-produkcyjnych i usługowych oraz zasilanie z projektowanych i usytuowanych poza obszarem planu miejscowego stacji redukcyjno-pomiarowych I i II stopnia, oraz sieci średniego ciśnienia prowadzonych w pasach planowanych ulic oraz na terenach SAG nie objętych tym planem miejscowym.

3. Zaopatrzenie w gaz przewodowy planowanej zabudowy powinno być poprzedzone analizą, z której będzie wynikać zasadność realizacji inwestycji i uzyskanie opłacalnych wskaźników ekonomicznych.

4. Realizacja sieci gazowej wraz z lokalizacją stacji redukcyjno-pomiarowych, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisem odrębnym.

5. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodernizować na koszt wnioskodawcy, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora sieci

§ 28. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną planowanej zabudowy na terenach obszaru planu miejscowego do wielkości mocy zainstalowanej uzgodnionej z zarządcą sieci elektroenergetycznej, dostarczanej z nowych obiektów elektroenergetycznych, projektowanych w systemie sieci elektroenergetycznej w obszarze SAG, rozbudowanym przez zarządcę lub właścicieli sieci o nowe jej odcinki i stacje transformatorowe, odpowiednio do zapotrzebowania odbiorów.

2. Ustala się lokalizację i budowę na terenie **1-E**, nowej planowanej stacji głównego punktu zasilania elektroenergetycznego GPZ 110 /15 kV wraz z rozdzielnią sieciową, zasilanej planowaną dwutorową linią napowietrzną WN o napięciu 110 kV.
3. Określa się trasę (2 warianty) nowej napowietrznej 2-torowej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, wg przebiegu oznaczonego na rysunku planu: wariant I - po północnej i wschodniej stronie ulicy zbiorczej KDZ, przez tereny rolnicze położone poza planem miejscowym, wariant II – wzdłuż pasa lub w pasie drogowym ulicy KDZ - wprost do terenu planowanego GPZ i dalej na południe i zachód przez tereny produkcyjno-techniczne i usługoweoznaczone **2-P,UC, U**,(KDW), przy zachowaniu warunków:

1) określenie warunków prowadzenia trasy i rodzaju linii 110 kV w zakresie obostrzeń i odległości sytuowania obiektów, potwierdzone decyzją zarządcy sieci elektroenergetycznej, znosi określone w pkt 2 ograniczenia zabudowy na terenach położonych na jego trasie;
2) należy utrzymać na trasie linii 110 kV strefę ograniczonego użytkowania wolną od zabudowy, o szerokości 40,0 m mierzoną osiowo oraz zachowania odległości od skrajnego przewodu co najmniej 15,0 m; dopuszcza się zagospodarowanie terenów w strefie na cele dróg wewnętrznych i parkingów, składowania otwartego oraz zieleni niskiej po uzgodnieniu warunków z zarządcą linii 110 kV;
3) dopuszcza się budowę i przebudowę linii 110 kV bez powodowania zmian w ustalonych planem przeznaczeniach terenu; skrzyżowania linii elektroenergetycznych z terenami dróg i ulic należy zabezpieczyć z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i obiektów wraz z urządzeniami i liniami ŚN o napięciu 15 kV, które należy realizować jako wbudowane w obiekty lub kontenerowe stacje transformatorowe i sieci doziemne kablowe, służące zaopatrzeniu w energię elektryczną terenu w granicach planu miejscowego i terenów przyległych.
5. Ustala się możliwość wydzielenia działek przeznaczonych pod lokalizację nowych, niezbędnych dla zasilania obszaru, kontenerowych stacji transformatorowych 15 kV, na wydzielonych działkach wraz z dojazdem z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, lokalizowanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej na terenach przeznaczenia podstawowego,za zgodą właściciela nieruchomości na zasadach ustalonych w **§ 14** ust. 7.
6. W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, przebudowa urządzeń odbywać się będzie kosztem i staraniem inicjatora zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o warunki przebudowy oraz umowę lub porozumienie na przebudowę, którą inicjator zmian zawrze z *EnergiaPro GRUPA TAURON S.A.* albo z odpowiednim administratorem sieci energetycznej.
7. Celem ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym nakazuje się respektować warunki określone w **§ 9** ust. 5 uchwały.

§ 29. 1. Ustala się zasadę wyposażenia planowanej zabudowy w sieci i przyłącza teleinformatyczne, przy udziale sieci działających i dostępnych operatorów, prowadzone i rozbudowane przez właściciela tych sieci o nowe, podziemne jej odcinki w ulicach przylegających do terenu planu miejscowego.
2. Ustala się, dla potrzeb łączności bezprzewodowej, możliwość lokalizowania na terenach przeznaczenia podstawowego wież antenowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej o mocach anten nadawczych montowanych na wysokościach nie powodujących zagrożeń dla ludzi, po przeprowadzeniu właściwego postępowania określonego w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla których nakazuje się respektować warunki określone w **§ 9** ust. 5 uchwały.

Dział IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1
Przeznaczenie oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 30. 1. Dla gruntów rolnych i leśnych, na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-P,UC,U**,(KDW,KKW), **2-P,UC,U**(KDW), **3-P,U**(KDW), **4-**

P,U(KDW) i **5-P,U**(KDW) położonych w obszarze planu miejscowego, ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie i funkcje terenu, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) **zabudowa techniczno-produkcyjna, magazynowa i składowa - P,**

b) **zabudowa usług handlu wielkopowierzchniowego - UC,**

c) **zabudowa usług komercyjnych i usług publicznych - U,**

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) **drogi wewnętrzne (KDW)** wraz z placami i miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, dostawczych lub autobusów, użytkowników – klientów, dostawców i pracowników usytuowane na terenie przeznaczenia podstawowego,

b) **bocznice kolejowe (KKW) –** w przypadku wystąpienia udokumentowanych potrzeb funkcjonalnych w oparciu o techniczne projekty specjalistyczne kolejowe wg zasad określonych w **§ 20**,

c) **tereny wylesień (Zw)** obejmujące powierzchnie lasów dopuszczonych odrębną zgodą do zagospodarowania na cele nieleśne w terenach przeznaczenia podstawowego,

d) **tereny i obiekty infrastruktury technicznej** jakofunkcje towarzyszące w zakresie określonym w **§ 21 –29**, w tym:

- tranzytowa trasa dwutorowej linii energetycznej 110 kV zasilającej GPZ planowana od północy, poza granicą planu miejscowego na terenach rolniczych na wschód od folwarku Komorniki, w pasie 40,0 m wyłączonym spod zabudowy, równolegle do ulicy **KDZ** po jej wschodniej stronie do GPZ na terenie **1-E** i dalej przez teren **2-P,UC,U**(KDW) wzdłuż planowanej ulicy **2-KDD** i ulicy **1-KDD** przy granicy lasu, do południowej granicy planu miejscowego – wg warunków technicznych określonych przez zarządcę linii WN,
- urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej wewnętrznych systemów elektroenergetycznych dla zabudowy techniczno-produkcyjnej usług, skojarzone z GPZ na terenach przyległych do **1-E**, takie jak np. podstacje elektroenergetyczne, rozdzielnie sieciowe, stacje transformatorowe, pojedyncze siłownie słoneczne, itp.

3) rodzaje zabudowy dopuszczonej planem:

a) dopuszczone są wszelkie rodzaje zabudowy odpowiadające funkcjom terenu przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego obejmujące budynki, budowle, instalacje technologiczne i towarzyszące urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej,

b) na terenach **1-P,UC,U**,(KDW,KKW) zalecane jest kompleksowe zagospodarowanie całego obszaru przez jednego inwestora wiodącego lub wskazanych przez właściciela kilku inwestorów w oparciu o jednolity plan generalny sporządzony przez inwestora wiodącego,

c) na terenach **3-P,U**(KDW) i **4-P,U**(KDW), dopuszcza się połączenie tych terenów w jeden obszar funkcjonalny w oparciu o jednolity plan generalny sporządzony przez inwestora wiodącego, z zastrzeżeniem warunku **§ 13 ust. 6**, a przypadku wystąpienia na sąsiednich działkach różnych inwestorów, wymagany jest ujednolicony układ dróg wewnętrznych, a także sposób sytuowania głównych budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych oraz budynków i budowli towarzyszących na przyległych działkach wg zasad określonych w **§ 10** uchwały;

4) zagospodarowanie terenu, obejmujące:

a) wewnętrzna komunikacja kołowa zapewniająca dojazd i dojścia piesze z ulic i dróg publicznych lub z terenów sąsiednich oraz parkowanie pojazdów samochodowych,

b) rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w granicach terenów zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji lub usługowej winno umożliwiać wjazdy i wyjazdy samochodów osobowych, dostawczych, ciężarowych oraz autobusów, przodem pojazdu na drogę publiczną lub drogę wewnętrzną na przyległych terenach sąsiednich,

c) publicznie dostępne zewnętrzne oraz zakładowe wewnętrzne, utwardzone place i miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz autobusów komunikacji zbiorowej wg potrzeb funkcjonalnych i wskaźników ustalonych w planie miejscowym,

d) mała architektura, zieleń ozdobna, rekreacyjna, w tym: lasy do wylesienia z zaleceniem wykorzystania drzewostanu na cele urządzenia zakładowej zieleni wewnętrznej jako powierzchni biologicznie czynnej, zieleń izolacyjna wzdłuż granic terenu, a od strony autostrady ogrodzenie, place gospodarcze z miejscami na kontenery do czasowego gromadzenia odpadów,

e) urządzenia i obiekty towarzyszące: obiekty, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie terenu,
f) ustala się wszystkie przyłącza sieciowe jako podziemne; dopuszcza się prowadzenie sieci technologicznych ponad terenem w sposób nie utrudniający komunikacji, zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki usługowe lub kubaturowe obiekty trwałe;
5) dopuszczone działania inwestycyjne, obejmujące:
a) budowę, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę budynków i obiektów podstawowej i uzupełniającej funkcji terenu,
b) budowę, przebudowę, i remonty obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym dojazdów, parkingów i zieleni, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem miejscowym.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się planowane dojazdy i dojścia do terenów **1-P,UC,U**,(KDW,KKW)i **2-P,UC,U**(KDW), nowymi zjazdami z przyległych planowanych ulic publicznych, oznaczonych symbolami:
a) **1-KDZ –** ulicy klasy zbiorczejzjazdami:
- indywidualnymi lub publicznymi w odległościach co najmniej 300 m,
- odległości mniejsze 150 m wymagają dopuszczenia za zgodą zarządcy drogi;

b) **1-KDL**, **2-KDL, 3-KDL –** ulic klasy lokalnejzjazdami:
- indywidualnymiw odległościach co najmniej 100 m,
- odległości mniejsze wymagają dopuszczenia za zgodą zarządcy drogi;

c) **1-KDD**, **2-KDD –** ulic klasy dojazdowejzjazdamipublicznymi i indywidualnymi w miejscach i odległościach bez ograniczeń uzgodnionych z zarządcą drogi;

2) ustala się planowane dojazdy i dojścia do terenów **3-P,U**(KDW), **4-P,U**(KDW) i **5-P, U**(KDW), nowymi zjazdami z przyległych planowanych ulic publicznych, oznaczonych symbolami:
a) **4-KDL–** ulicy klasy lokalnejzjazdami:
- indywidualnymiw odległościach co najmniej 100 m,
- zjazd z ulicy **5-KDL** orazodległości mniejsze wymagają dopuszczenia za zgodą zarządcy drogi;

b) **2-KDD**, **3-KDD –** ulic klasy dojazdowejzjazdamipublicznymi i indywidualnymi w miejscach i odległościach bez ograniczeń uzgodnionych z zarządcą drogi,
c) zjazdy bezpośrednie z ulicy **1-KDZ** mogą być dopuszczone wyjątkowo za zgodą zarządcy drogi;
3) określa się na rysunku planu miejscowego orientacyjne miejsca zjazdów i włączenia ulic wewnętrznych **(KDW)**, do których należy nawiązać dojazdy wewnętrznego układu komunikacyjnego projektowanego na podstawie projektu zagospodarowania terenu;
4) ustala się zasadę lokalizacji głównych wejść i wjazdów, głównych placów wejściowych, stacji transportu autobusowego i parkingów publicznych lub parkingów transportu towarowego usytuowanych w pasach terenu przeznaczenia podstawowego przyległych do głównych zjazdów na tereny;
5) ogólne możliwości i warunki wyposażenia terenów przeznaczenia podstawowego w bocznice kolejowe określono w **§ 20** uchwały.

4. Warunki ochrony środowiska:
ustala się obowiązek stosowania zasad ochrony środowiska określonych w **§ 9** oraz zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych.

5. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się w zakresie: obowiązku utrzymania ogólnych zasad określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleń **§ 11** uchwały.

6. Warunki podziału nieruchomości, ustala się następująco:

1) podziały, łączenie i wydzielanie działek na terenach **1-P,UC,U**(KDW,KKW,ZW) ustala się dokonywać w oparciu kompleksowy plan generalny zagospodarowania terenów inwestora wiodącego;
2) zabrania się na terenach **1-P,UC,U**(KDW,KKW,ZW) wydzielania działek przylegających na długości frontu do zewnętrznych ulic obsługujących, w sposób który uniemożliwiałby dostęp komunikacyjny do działek położonych w głębi terenu, bez wydzielenia ulic

publicznie dostępnych lub ulic wewnętrznych zapewniających taki dostęp do wszystkich terenów;

3) należy stosować się do zasad podziału i łączenia terenów określonych w **§ 13** i **14** uchwały.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **1-P,UC,U**,(KDW,KKW), **2-P,UC,U**(KDW) oraz **3-P,U**(KDW), **4-P,U**(KDW) i **5-P,U**(KDW) ustala się w zakresie:

1) wskaźniki zabudowy na terenie brutto:

a) dopuszcza się łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na terenie nie przekraczającą 60% powierzchni terenu,

b) ustala się powierzchnię terenu pod drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, parkingi i place manewrowe dla terenów przeznaczenia podstawowego **P**, **UC** i **U** jako nie przekraczającą 30% powierzchni terenu;

c) dopuszcza się łączne bilansowanie powierzchni określonych w lit. a) i b)

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10% powierzchni terenu;

2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych usytuowanych na terenie lub działce, należy stosować odpowiednio do rodzaju zabudowy wg **§ 19**;

3) parametry i gabaryty zabudowy:

a) na terenach inwestorów wiodących **1-P,UC,U**,(KDW,KKW) oraz **3-P,U**(KDW), **4-P,U**(KDW):

- wysokość budowanych, przebudowywanych i nadbudowywanych budynków produkcyjnych i usługowych od powierzchni terenu - wysokość całkowita do 30,0 m,
- wysokość budynków pomocniczych - wysokość całkowita do 15,0 m,
- wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń uzasadnioną udokumentowanymi potrzebami funkcjonalnymi lub technologicznymi - nie ogranicza się;

b) na terenach **2-P,UC,U**(KDW) i **5-P,U**(KDW):

- wysokość budowanych, przebudowywanych i nadbudowywanych budynków produkcyjnych i usługowych od powierzchni terenu - wysokość całkowita do 20,0 m,
- wysokość budynków pomocniczych i garażowych - wysokość całkowita do 10,0 m;

c) wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń uzasadnioną i udokumentowaną potrzebami funkcjonalnymi lub technologicznymi - nie ogranicza się,

d) szerokość elewacji frontowej - dla nowych budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych oraz budynków gospodarczych i garaży – nie ogranicza się; zaleca się stosowanie wspólnych standardów elewacji w zagospodarowaniu z terenami sąsiednimi;

4) forma i cechy dachów oraz usytuowanie budynków:

a) dachy budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych, garażowych - niskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci lub płaskie, kryte materiałem ognioodpornym:

- na budynkach projektowanych dachy niskie, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 15º lub dachy płaskie; dopuszcza się wszystkie formy świetlików dachowych,
- na budynkach gospodarczych i garażach dachy niskie, dwuspadowe lub dachy płaskie, nawiązujące formą i geometrią do dachów budynków w sąsiedztwie; dopuszcza się dachy pulpitowe;
- zaleca się na budynkach o rozpiętości większej niż 15,0 m - dachy płaskie lub dwuspadowe dachy niskie o nachyleniu połaci do 15º, kryte blachą lub innym materiałem ognioodpornym,

b) dopuszcza się indywidualne formy dachów np. łukowe, sferyczne, schedowe, wiszące i inne, uzasadnione funkcją budynków i dostosowane kompozycyjnie do zabudowy sąsiedniej,

c) zaleca się układ brył i frontowych elewacji oraz kierunek głównej kalenicy dachów budynków dostosować do ustaleń **§ 10 ust 3 pkt 6**.

8. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne, ustala się następująco:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadziemnych budynków i budowli, sytuowanych od strony przylegających ulic, położonych na terenach przeznaczenia podstawowegoo funkcji **P** , **UC** i **U** w odległościach określonych w **§ 10 ust 4** i **5**;

2) ustalenia regulacyjne:

a) dopuszcza się zagospodarowanie terenów w pasach pomiędzy granicami terenów a liniami zabudowy elementami zagospodarowania naziemnego, parkingami, podjazdami, dojściami i zielenią drzew, krzewów i żywopłotów, zachowując odległości od jezdni przyległych ulic określone w przepisie odrębnym,
b) dopuszcza się lokalizację w pasach terenu określonych wyżej pod lit. a), obiektów pomocniczych zagospodarowania terenu, małej architektury oraz technicznego uzbrojenia i wyposażenia terenu, o wysokości nie przekraczającej 3,5 m, np.: parterowe portiernie i wartownie, punkty kontroli przy wjazdach i wejściach, wiaty na rowery i motocykle, kontenerowe parterowe stacje transformatorowe, nadziemne zbiorniki gazu i oleju opałowego o pojemności do 5 m^3, itp. obiekty obsługi funkcji podstawowej,
c) ogrodzenia frontowe należy wznosić jako ażurowe nie przekraczające 2 m wysokości, z wykluczeniem stosowania prefabrykatów żelbetonowych; nie ustala się ograniczeń dla ogrodzeń bocznych i tylnych,
d) ogrodzenia od strony autostrady należy wznosić w odległości co najmniej 3,0 m od granicy pasa drogowego lub w odległości uzgodnionej z zarządcą autostrady.

9. Warunki modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się wg odpowiednich zasad zaopatrzenia i odbioru mediów określonych w **§ 21 – 29** uchwały**,**
które na terenach **1-P,UC,U**,(KDW,KKW), **2-P,UC,U**(KDW),oraz **3-P,U**(KDW), **4-P,U**(KDW) i **5-P,U**(KDW): należy planować jako systemy kompleksowe, dowiązane do całego obszaru planu miejscowego uwzględniając zewnętrzne powiązania sieciowe dla zapewnienia dostawy i odbioru mediów z terenów planowanego zainwestowania oraz terenów położonych na przylegających obszarach *we wsiach Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice oraz ew. w gminie Strzelce Opolskie,* w przypadku wspólnego ich zagospodarowania.

§ 31. 1. Dla terenu gruntów leśnych, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1-ZL** położonych w obszarze planu miejscowego, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania:

2. Przeznaczenie i funkcje terenu: ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny lasów ZL**.
3. Sposób zagospodarowania terenu: istniejące tereny lasów **1-ZL**, w granicach ustalonych planem miejscowym należy utrzymać w dotychczasowym przeznaczeniu i użytkowaniu, jako lasy pozostające w zarządzie ALP.
4. Dopuszczenia i ograniczenia zainwestowania:

1) ustala się na terenach **1-ZL** - prowadzenie, utrzymanie, odtwarzanie i eksploatację istniejących upraw leśnych w sposób określony w planach urządzenia lasów sporządzonych wg przepisów odrębnych;
2) tereny **1-ZL** sąwyłączone spod zabudowy oraz wznoszenia budowli technicznych nie związanych z gospodarką leśną, takich jak np.: masztów radiowych, wiatraków, mogących ograniczyć ustalone planem miejscowym przeznaczenie terenów;
3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę terenowych budowli służących gospodarce leśnej, takich jak np.: wieże antenowe lub sygnałowe, wieże obserwacyjne „dostrzegalnie”, określone w planach urządzenia lasów;
4) dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia i obiekty towarzyszące, lokalizowane za zgodą zarządcy terenu w sposób nie naruszających upraw leśnych;
5) zaleca się na terenach **1-ZL** stosować nasadzenia zieleni z gatunków pochodzenia rodzimego.

5. Warunki ochrony środowiska:
ustala się na terenach **1-ZL** obowiązek stosowania odpowiednich warunków ochrony przyrody i ochrony środowiska określonych wg przepisów odrębnych.
6. Zakaz dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek o innym przeznaczeniu, za wyjątkiem terenów pod obiekty i urządzenia infrastruktury określonych w ust. 4 niniejszego paragrafu.
7. Obsługa komunikacyjna terenów **1-ZL** z istniejących dróg rolniczych oraz planowanych w ich ciągach ulic **1-KDD** i **2-KDD** lub z istniejących dróg gospodarczych autostrady, położonych na przylegających terenach poza obszarem planu miejscowego.
8. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne:

- nie ustala się linii zabudowy na terenach lasu, upraw leśnych i nasadzeń zieleni,
- przy lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury dopuszczonych na terenach lasu, należy zachować odległości od jezdni ulic oraz od terenów i urządzeń autostrady określone w przepisach odrębnych.

9. Cechy planowanego zagospodarowania terenu, ustala się następująco:
a) granice terenów **1-ZL** ustala się utrzymać wg rysunku planu miejscowego,
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jako uprawy leśne – co najmniej 95%; dopuszcza się do 5% terenów na obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb gospodarki leśnej.
10. Warunki modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszczonych na terenach lasu wg przepisów odrębnych, ustala się uwzględniając **§ 21 −29** uchwały.

§ 32. 1. Dla terenu gruntów zurbanizowanych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-K** i **2-K** położonych w obszarze planu miejscowego, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie i funkcje terenu,
ustala się przeznaczenie podstawowe: **<u>tereny infrastruktury technicznej</u>:**
a) teren istniejących urządzeń kanalizacji odwodnienia autostrady, oznaczony **1-K**,
b) teren urządzeń systemu komunalnej kanalizacji sanitarnej , oznaczony **2-K**.

3. Sposób zagospodarowania terenu urządzeń kanalizacji opadowej systemu odwodnienia autostrady, oznaczony **1-K**, określa się następująco:
1) utrzymać istniejące obiekty, urządzenia i teren istniejących zbiorników oczyszczających i rozsączających wody opadowe i roztopowe z tunelu i autostrady;
2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń technologicznych pomocniczych i technicznych oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu przeznaczonego pod istniejące zbiorniki systemu odwodnienia autostrady na zasadach wynikających z technologii obiektu przy uwzględnieniu oddziaływania na środowisko i na sąsiednie tereny zainwestowania;
3) określa się dojazd do terenu zbiorników z odcinka planowanej ulicy **4-KDD**; rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno obejmować drogi wewnętrzne, teren placu gospodarczego i parkingów dla pojazdów służb technicznej obsługi urządzeń oraz umożliwiać wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulicę publiczną;
4) dopuszcza się zmiany w lokalizacji zespołu obiektów i urządzeń pod warunkiem odtworzenia i utrzymania zasady grawitacyjnego działania systemu odwodnienia tunelu i odcinka autostrady lub grawitacyjnego włączenia odprowadzenia ścieków z wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej na podstawie uzgodnienia i umowy z zarządcą autostrady.

4. Sposób zagospodarowania terenu istniejącej przepompowni ścieków komunalnych **2-K**, określa się następująco:
1) istniejący podziemny obiekt na trasie głównego kolektora kanalizacji sanitarnej w przebiegu od obszaru SAG Olszowa przez przysiółek Buczki, przepompownię we wsi Zimna Wódka – do gminnej oczyszczalni ścieków w Ujeździe,
2) dopuszcza się zmianę doprowadzenia i włączenie do istniejących urządzeń przepompowni, kolektora ścieków prowadzonego z terenów nowej planowanej zabudowy techniczno-produkcyjnej w trasie ulicy lokalnej **4-KDL** i **5-KDL,**
3) zagospodarowanie i urządzenie terenu **2-K** ustala się utrzymać wg stanu istniejącego; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmiany urządzeń i zagospodarowania oraz powiększenie terenu za zgodą właściciela terenu sąsiedniego, na podstawie udokumentowanych projektów technologicznych zespołu przepompowni.

5. Warunki ochrony środowiska: określa się na terenach: **1-K** i **2-K** obowiązek stosowania odpowiednich warunków ochrony środowiska określonych wg przepisów odrębnych.

6. Warunki dokonywania podziałów: zakaz wydzielenia nowych działek o innym przeznaczeniu, za wyjątkiem terenów pod obiekty i urządzenia infrastruktury określone w **§ 14** ust. 7.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **1-K** i **2-K** ustala się w zakresie:

1) wskaźniki zabudowy na terenie:
a) określa się łączną powierzchnię zabudowy wszystkich obiektów i urządzeń na terenie jako nie przekraczającą 70% powierzchni terenu,
b) określa się powierzchnię terenu pod drogi wewnętrzne, plac manewrowy z miejscami postojowymi jako nie przekraczającą 20% powierzchni terenu,
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10% powierzchni terenu;
d) dopuszcza się łączne bilansowanie powierzchni określonych w lit. a) i b);
2) ilości miejsc parkingowych usytuowanych na działce, stosować wg udokumentowanych potrzeb;
3) parametry i gabaryty zabudowy:
a) ustala się budowle i urządzenia technologiczne jako naziemne i podziemne,
b) wysokość obiektów technicznych i pomocniczych: wysokość do 4,0 m przy dachu płaskim lub niskim dwuspadowym;
4) forma i cechy dachów oraz usytuowanie budynków:
a) na budynkach technicznych i gospodarczych dachy niskie, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 15º lub dachy płaskie; dopuszcza się dachy pulpitowe, kryte materiałem ognioodpornym;
5) układ budynków i budowli:
- technicznych i gospodarczych, należy dostosować do układu obiektów technologicznych; zaleca się utrzymać usytuowanie prostopadłe lub równoległe do ulicy **5-KDD**.
8. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne, ustala się następująco:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów technicznych i technologicznych nadziemnych, sytuowanych od strony przylegającej ulicy, położonych na terenach przeznaczenia podstawowego **1-K** i **2-K** w odległościach określonych wg warunków uzgodnionych z zarządcą drogi;
2) Ustalenia regulacyjne:
dopuszcza się na terenach **1-K** i **2-K** wznoszenie i przebudowę budowli podziemnych i naziemnych, wyłącznie dla potrzeb związanych z technologią systemu kanalizacji, pod warunkiem zachowania odległości od jezdni i uzyskania odpowiedniego uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi.
9. Warunki modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się wg odpowiednich przepisów odrębnych oraz zasad zaopatrzenia i odbioru mediów określonych w **§ 21 –29** uchwały, dla których:
1) na terenie **1-K** należy utrzymać istniejące budowle zbiorników terenowych wód opadowych i roztopowych systemu odwodnienia autostrady; dopuszcza się przebudowę, modernizację lub zmianę sposobu odwodnienia tunelu pod autostradą i likwidację urządzeń;
2) na terenie **2-K** utrzymać istniejący stan budowli przepompowni ścieków sanitarnych; dopuszcza się przebudowę a także udokumentowaną rozbudowę urządzeń.
§ 33. 1. Dla terenu gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem: **1-E** położonego w obszarze planu miejscowego, ustala się następujące planowane przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
2. Przeznaczenie i funkcje terenu,
planowane przeznaczenie podstawowe: **tereny infrastruktury technicznej**,
teren stacji elektroenergetycznej GPZ - główny punkt zasilania 110/15 kV oraz rozdzielnia sieciowa 15 kV , oznaczony **1-E**, jako inwestycja celu publicznego.
3. Sposób zagospodarowania terenu urządzeń elektroenergetycznych – główny punkt zasilania energetycznego GPZ– jako przeznaczenie podstawowe na terenie oznaczonym numerem **1-E**:
1) ustala się budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń, obiektów oraz sposób zagospodarowania terenu przeznaczonego pod główny punkt zasilania energetycznego 110/15 kV, na zasadach wynikających z funkcji i technologii obiektu oraz uwzględniających wnioski z raportu o oddziaływaniu na środowisko, szczególnie w zakresie odległości od urządzeń elektroenergetycznych oraz stref bezpieczeństwa dla dostępu i przebywania ludzi oraz lokalizacji budynków administracyjnych, gospodarczych, komunikacji wewnętrznej pieszej i kołowej oraz zieleni;

2) teren GPZ o podstawowych wymiarach 100 x 120 m, może być w pierwszym etapie realizacji zainwestowany jako rozdzielnia sieciowa 15 kV, stanowiąca wstępny etap realizacji węzła energetycznego; należy zapewnić możliwość dalszej przyszłościowej rozbudowy urządzeń stacji oraz ew. powiększenie terenu w porozumieniu z zarządcą sąsiednich terenów techniczno- produkcyjnych;
3) zasilanie GPZ po stronie wysokiego napięcia 110 kV należy dokonać planowaną napowietrzną linią energetyczną, doprowadzoną od istniejącej dwutorowej linii 110 kV usytuowanej na zachód od granic planu miejscowego we wsi Olszowa;
4) tranzytowa trasa linii energetycznej 110 kV zasilającej GPZ planowana od północnej granicy planu, w pasie terenu 40,0 m wyłączonym spod zabudowy, wg przebiegu po północnej i wschodniej stronie ulicy zbiorczej KDZ oznaczonego na rysunku planu (wariant I i II) przez tereny położone poza planem miejscowym, wprost do terenu planowanego GPZ na terenie **1-E** i dalej na południe i zachód przez tereny produkcyjno-techniczne i usługoweoznaczone **2-P,UC,U**,(KDW), wzdłuż planowanej ulicy **1-KDD** równolegle do lasu do południowej granicy planu miejscowego i skrzyżowania z autostradą;
5) zasilanie układu sieci średniego napięcia 15 kV wychodzących z rozdzielni GPZ ustala się jako linie energetyczne kablowe ŚN dla zasilania stacji transformatorowych, projektowanych w rejonach odbioru energii elektrycznej na terenach przeznaczenia podstawowego; sieci kablowe ŚN planuje się prowadzić w pasach ulic za zgodą zarządcy drogi;
6) określa się dojazd publiczny do terenu GPZ z planowanych ulic **1-KDZ** i **2-KDL**; rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno obejmować wjazd główny, drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, teren placu manewrowego i parkingu dla pojazdów osobowych i ciężarowych oraz umożliwiać wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulicę publiczną;
7) parkingi dla potrzeb obiektu należy lokalizować na terenie działki GPZ;
8) ustala się realizować zagospodarowanie i podstawowe urządzenia elektroenergetyczne stacji wraz liniami WN i ŚN oraz obiekty towarzyszące wg. projektów technologii i budowlanego;
9) ustala się wyposażyć teren we wszystkie przyłącza infrastruktury technicznej, w tym wod.-kan. jako podziemne oraz oświetlenie terenu;
10) zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki lub kubaturowe obiekty trwałe;
11) urządzenie terenu: mała architektura, zieleń ozdobna, rekreacyjna i izolacyjna, ogrodzenie terenuoraz plac gospodarczy z miejscami na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów.

4. Dopuszczone działania inwestycyjne, obejmujące:
1) budowę, remont, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków, obiektów, urządzeń i sieci podstawowej funkcji terenu,
2) budowę i remonty obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym dojazdów, parkingów i zieleni, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem miejscowym;
3) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych i mieszkań na terenie GPZ;
4) dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz sytuowanie urządzeń i obiektów towarzyszących nie związanych z GPZ, lokalizowanych za zgodą zarządcy terenu **1-E**.

5. Warunki ochrony środowiska: określa się na terenie **1-E** obowiązek stosowania odpowiednich warunków ochrony środowiska określonych w planie miejscowym i wg przepisów odrębnych.

6. Warunki dokonywania podziałów: zakaz wydzielenia nowych działek o innym przeznaczeniu, za wyjątkiem terenów pod obiekty i urządzenia infrastruktury określone w ust. 4 pkt 4 niniejszego paragrafu.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **1-E** ustala się w zakresie:

1) wskaźniki zabudowy na terenie:

a) dopuszcza się łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na terenie nie przekraczającą 60% powierzchni terenu,

b) ustala się powierzchnię terenu pod drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, parkingi i place manewrowe dla terenów przeznaczenia podstawowego P i U jako nie przekraczającą 30% powierzchni terenu,
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10% powierzchni terenu,
d) dopuszcza się łączne bilansowanie powierzchni określonych w lit. a) i b);
2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych usytuowanych na terenie, należy stosować odpowiednio do rodzaju zabudowy wg **§ 19**;
3) parametry i gabaryty zabudowy:
a) wysokość budowanych lub przebudowywanych budynków dla funkcji podstawowej - wysokość całkowita do 15,0 m,
b) wysokość budynków pomocniczych i garaży **–** wysokość do 8,0 m przy dachu płaskim lub niskim dwuspadowym,
c) wysokość budowli oraz urządzeń technologicznych – nie ogranicza się,
d) szerokość elewacji frontowej - dla nowych budynków technicznych, usługowych oraz budynków gospodarczych i garaży – wg projektu zagospodarowania terenu – nie ogranicza się;
4) forma i cechy dachów oraz usytuowanie budynków:
a) budynków technicznych GPZ, gospodarczych, garaży - niskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci lub płaskie, kryte materiałem ognioodpornym:
- na budynkach funkcji podstawowej - dachy niskie, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 15º lub dachy płaskie;
- na budynkach gospodarczych i garażach - dachy niskie, dwuspadowe lub dachy płaskie nawiązujące formą i geometrią do dachów budynków w sąsiedztwie; dopuszcza się dachy pulpitowe;
b) układ budynków, dachów i frontowych elewacji na terenie **1-E**:
- zaleca się jako równoległy lub prostopadły do ulicy **2-KDL,**
- dostosowany do podstawowego układu technologicznego urządzeń stacji.
8. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne, ustala się następująco:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków i budowli nadziemnych, sytuowanych od strony przylegających ulic, położonych na terenach przeznaczenia podstawowego **1-E** w odległościach określonych w **§ 10** ust **4**, które dla obiektów technologicznych mogą być mniejsze wg warunków uzgodnionych z zarządcą drogi;
2) ustalenia regulacyjne:
a) usytuowanie zabudowy na terenie **1-E** należy dokonywać w nawiązaniu do kierunków i sytuowania budowli sieciowych, urządzeń i instalacji GPZ ustalonych wg projektów technologicznych GPZ;
b) w przypadku wystąpienia potrzeby usytuowania skojarzonej funkcji elektroenergetycznej na sąsiednim terenie, dopuszcza się uzasadnione zmiany w układzie zagospodarowania, budynków i urządzeń GPZ na terenie **1-E,** w nawiązaniu do uzgodnionego z administratorem sieci układu obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenie **1-P,UC,U**(KDW,KKW).
9. Warunki modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się wg odpowiednich przepisów odrębnych oraz zasad zaopatrzenia i odbioru mediów określonych w **§ 21– 29** uchwały.

DZIAŁ V

PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział 1

Ustalenia końcowe

§ 34. W granicachterenów objętych zmianami w niniejszym planie miejscowym tracą moc obowiązującą:

miejscowyplan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi Olszowa uchwalonego przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XXIII/103/2004 z dnia 6 lipca 2004 r. (Dz. U. W.O. z 2004 r. nr 57, poz. 1601),

miejscowyplan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi Zimna Wódka, uchwalony przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XXIII/101/2004 z dnia 6 lipca 2004 r. (Dz. U. W.O. z 2004 r. nr 60, poz. 1656),

miejscowyplan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi Sieroniowice uchwalonego przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XXIII/102/2004 z dnia 6 lipca 2004 r. (Dz. U. W.O. z 2004 r. nr 64, poz. 1707).

§ 35. 1.Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które należą do zadań własnych gminy Ujazd zapisanymi w planie miejscowym, są:

kładzie dróg zewnętrznych:

a) budowa odcinków drogi zbiorczej jako ulicy **1-KDZ** i **2-KDZ** w klasie – „Z" 1x2, docelowo 1x4 lub 2x2, wg planowanej trasy na przeznaczonych pod pas drogowy gruntach rolnych, o łącznej długości ok. **1 600** mb, oraz kontynuacja budowy magistralnych sieci i obiektów uzbrojenia wod.-kan. na odcinku **2-KDZ** o długości ok. 250 mb;

b) budowa odcinków drogi lokalnej jako ulic: **1-KDL** oraz **2-KDL** i **3-KDL** w klasie „L" 1X2 lub na odcinku **2-KDL** docelowo 1x4,w ciągu istniejącej trasy drogi rolniczej i na przeznaczonych pod pas drogowy gruntach rolnych, o łącznej długości ok. **2 650** mb:
- odcinek **1-KDL**, od zjazdu z mostu nad autostradą w Olszowej do skrzyżowania z planowaną ulicą zbiorczą **1-KDZ** o długości ok. 600 mb, oraz budowa magistralnych sieci i obiektów uzbrojenia wod.-kan. o długości ok. 600 mb,
- odcinek **2-KDL**, od skrzyżowania z planowaną ulicą zbiorczą **1-KDZ** do skrzyżowania z *drogą Starostrzelecką* o długości ok. 1 350 mb oraz budowa magistralnych sieci i obiektów uzbrojenia wod.-kan. o długości ok. 1 350 mb,
- odcinek **3-KDL**, od skrzyżowania z skrzyżowania z *drogą Starostrzelecką* do mostu nad nieczynną linią kolejową na drodze do Grzeboszowic o długości ok. 700 mb oraz budowa magistralnych sieci i obiektów uzbrojenia wod.-kan. o długości ok. 700 mb,

c) budowa odcinków drogi lokalnej jako ulic: **4-KDL** i **5-KDL** w klasie „L" 1X2,w ciągu istniejącej trasy *drogi Starostrzeleckiej* i na przeznaczonych pod pas drogowy gruntach rolnych, o łącznej długości ok. **550** mb:
- odcinek **4-KDL**, od skrzyżowania z planowaną ulicą zbiorczą **1-KDZ** do skrzyżowania z planowaną ulicą dojazdową **5-KDD** o długości ok. 450 mb, uzbrojenie wod-kan. istniejące,
- odcinek **5-KDL**, od skrzyżowania z planowaną ulicą dojazdową **5-KDD** do istniejącego tunelu pod nieczynną linią kolejową o długości ok. 100 mb oraz budowa magistralnych sieci i obiektów uzbrojenia wod.-kan. o długości ok. 100 mb;

kładzie dróg obsługujących:

budowa ulic klasy dojazdowej - w trasie dróg rolniczych, jako ulic w klasie „D", o łącznej długości ok. **1 820** mb oraz budowa sieci i obiektów uzbrojenia wod.-kan. o długości ok. 2460 mb – w zależności od potrzeb inwestycyjnych i sposobu inwestowania na przyległych terenach techniczno-produkcyjnych – jako zadania własne gminy lub inwestycje realizowane staraniem własnym właścicieli terenów przyległych, obejmujące:

a) budowę ulic klasy dojazdowej, j.n.:
- odcinek ulicy **1-KDD** o długości ok. 700 mb;
- odcinek ulicy **2-KDD** o długości ok. 650 mb;
- odcinek ulicy **3-KDD** o długości ok. 470 mb;

b) utrzymanie istniejącej trasy drogi rolniczej jako planowanej ulicy **4-KDD** o długości ok. 200 mb, od tunelu pod autostradą do skrzyżowania z ulicą dojazdową **3-KDD**.

2. Wybór obiektów i kolejność wykonania zadań określonych w ust. 1 oraz realizacja kolejnych inwestycji powinna przebiegać etapowo w relacji do potrzeb i postępu zagospodarowywania terenów przeznaczenia podstawowego.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 37. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Ujazd.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Ujeździe

Jan Kałużny