UCHWAŁA NR LXIV/388/2024
RADY GMINY OLSZANKA

z dnia 14 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg", pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr LII/318/2023 Rady Gminy Olszanka z dnia 22 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg", pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4

Rady Gminy Olszanka uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg", pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4, zwany dalej „planem miejscowym", stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka, przyjętej uchwałą Nr XXXVIII/232/2013 z dnia 27 września 2013 r.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Granica obszaru objętego planem miejscowym jest zgodna z granicą terenu ustaloną na załączniku graficznym do uchwały LII/318/2023 Rady Gminy Olszanka z dnia 22 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg", pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4.

§ 2. 1. **Integralną część uchwały stanowi "część graficzna planu miejscowego" w skali 1:1000.**

2. **Załącznikami do uchwały są:**

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego:

a) w skali 1:1000,

b) w państwowym układzie współrzędnych geodezyjnych 2000 strefa 6 (PUWG 2177);

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Olszanka o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Olszanka o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. **Jeżeli w uchwale jest mowa o:**

1) **„bezpośrednim sąsiedztwie działek"** – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy dwoma działkami lub terenami polegającą na posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;

2) **„GPZ – Głównym Punkcie Zasilającym"** – należy przez to rozumieć stację elektroenergetyczną zasilającą sieć SN – średnich napięć, w skład której wchodzą w szczególności rozdzielnice WN – wysokich napięć i SN – średnich napięć oraz transformatory mocy;

3) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:

a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów oraz wejściowych schodów do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 1,5 m,

b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;

4) **„powierzchni zabudowy”** – należy przez to rozumieć pole powierzchni zabudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;

5) **„przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie:

a) funkcje zabudowy,

b) sposoby zabudowy i zagospodarowania, z wyłączeniem towarzyszącego sposobu zabudowy i zagospodarowania,

c) rodzaje działalności,

d) rodzaje przedsięwzięć;

6) **„terenie”** – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu;

7) **„towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania”** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania dopuszczone w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach:

a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym GPZ – Głównego Punktu Zasilającego), dojść, dojazdów oraz miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,

b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 40%;

8) **„towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej”** – należy przez to rozumieć wyłącznie gazową i elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieć pozostałą w wykonaniu ziemnym i nadziemnym;

9) **„wysokości zabudowy”** – należy przez to rozumieć:

a) w przypadku budynków wysokość mierzoną zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,

b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od najniżej położonego punktu styku obiektu budowlanego z powierzchnią terenu do jego najwyższego punktu.

§ 4. 1. **Ustalenia planu miejscowego zawarte w jego części graficznej:**

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) **U-P** – teren usług lub produkcji;

5) **KDL** – teren drogi lokalnej;

6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

7) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

9) **L** – teren lasu;

10) **ZN** – teren zieleni naturalnej;

11) stanowisko archeologiczne;

12) granica strefy ochrony archeologicznej.

2. **Elementy planu miejscowego o charakterze informacyjnym zawarty w jego części graficznej:** sieć napowietrzna średniego napięcia - 20 kV.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 5. 1. **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

1) ustalenia zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 ÷ 10 oraz §6 ÷ §12 uchwały;

2) przeznaczenie terenu pod usługi rozumie się przeznaczenie terenu w szczególności pod usługi w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte są w §6 ÷ §12 uchwały.**

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.**

5. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym następujące stanowiska archeologiczne:

a) 87-31/11 – ślad osadnictwa – kultura łużycka,

b) 87-32/4 – stanowisko produkcyjne,

c) w obrębie stanowisk archeologicznych należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę ochrony archeologicznej, w jej granicach ustala się:

a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla nowoodkrytych stanowisk przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych jak dla stanowisk rozpoznanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów.**

7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

1) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości zgodnych z przepisami odrębnymi;

2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m^2, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren dróg, w zakresie – 60° ÷ 120°.

9. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zawarte są w §6 ust. 5 uchwały.**

10. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym dopuszcza się powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym w sposób bezpośredni oraz poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zachowuje się istniejące oraz dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenie dróg publicznych oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;

4) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:

a) na terenach **U-P** dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego – wolno stojących oraz aerotermalnej o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej – 500 kW;

b) brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanych na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków;

5) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się realizację zasilania kablami ziemnymi lub nadziemnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,

b) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

11) zapewnienie łączności w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

12) utrzymanie czystości i porządku w gminie zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. **Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

12. **Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 25%.**

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6. 1. **Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P ustala się przeznaczenie pod usługi lub produkcję.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w zakresie:

a) obiektów małej architektury,

b) wiat,

c) garaży,

d) miejsc do parkowania,

e) dojść i dojazdów,

f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym **GPZ** – Głównego Punktu Zasilającego,

g) zieleni towarzyszącej zabudowie;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej w odległości – 1,5 m od granicy tej działki;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 45 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 2,

b) minimalna – 0;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) geometria dachów dowolna;

8) kolorystyka dachów w tonacji:

a) czerwieni,

b) czerni,

c) szarości,

d) grafitu,

e) bieli;

9) pokrycie dachów w formie dowolnej;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 8 osób zatrudnionych w obiektach produkcji,

b) 1 miejsce do parkowania na 35 m^2 powierzchni użytkowej usług (z wykluczeniem powierzchni magazynowych), lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal użytkowy,

c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa będzie usytuowana lub na działce położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,

- garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku o dowolnej funkcji.

3. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 1500 m^2.**

4. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 1500 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 25 m.

5. **W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania:**

1) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) usług:

a) handlu wielkopowierzchniowego,

b) zdrowia – w zakresie szpitali i pomocy społecznej,

c) edukacji,

d) kultu religijnego,

e) wychowania przedszkolnego,

f) opieki dziennej nad dziećmi;

3) zabudowy produkcji w zakresie:

a) elektrowni wiatrowej,

b) elektrowni słonecznej z wolno stojącymi urządzeniami o mocy zainstalowanej większej niż dopuszczona w §5 ust. 10 pkt 4 lit. a uchwały,

c) przemysłu portowego,

4) działalności usługowych i produkcyjnych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 7. 1. **Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie pod drogę lokalną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w zakresie:

a) obiektów małej architektury,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zieleni towarzyszącej zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 8. 1. **Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KR, 2KR, 3KR ustala się przeznaczenie pod komunikację drogową wewnętrzną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w zakresie:

a) obiektów małej architektury,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zieleni towarzyszącej zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 9. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1RN, 2RN ustala się przeznaczenie pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 10. 1. **Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1WS, 2WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w zakresie:

a) budowli hydrotechnicznych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość budowli – 5 m.

§ 11. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1L ustala się przeznaczenie pod las.

§ 12. 1. **Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1ZN ustala się przeznaczenie pod zieleń naturalną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w zakresie:

a) budowli hydrotechnicznych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanka.

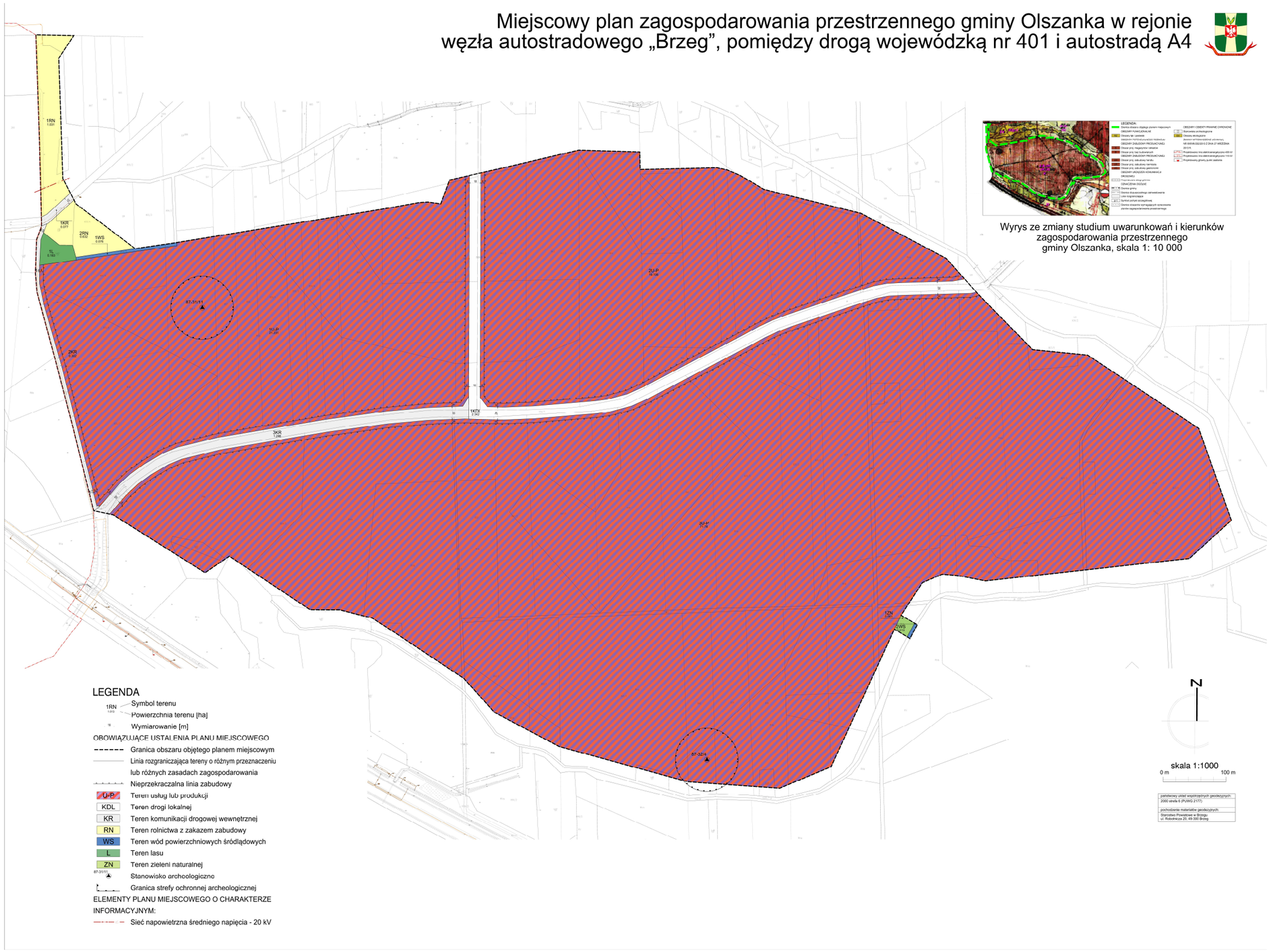
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca Rady

Wanda Galant

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIV/388/2024
Rady Gminy Olszanka
z dnia 14 lutego 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg”, pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/388/2024

Rady Gminy Olszanka

z dnia 14 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olszanka
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg", pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4

Rada Gminy Olszanka nie dokonuje rozstrzygnięcia zgodnie z wymogiem art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), gdyż do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/388/2024

Rady Gminy Olszanka

z dnia 14 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olszanka
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg", pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Olszanka ustala, że zapisane w planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) z:

1) dochodów własnych budżetu gminy,

2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,

3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Olszanka.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/388/2024
Rady Gminy Olszanka
z dnia 14 lutego 2024 r.
Zalacznik4.GML

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Olszanka w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg", pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg", pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4, przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LII/318/2023 Rady Gminy Olszanka z dnia 22 lutego 2023 r. Celem jego sporządzenia było stworzenie kontekstu prawnego dla przyszłych inwestycji, adekwatnego do aktualnych potrzeb. Ponadto planowana realizacja drogi publicznej w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych warunkowała konieczność dostosowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej do odmiennego układu komunikacyjnego niż projektowany w obowiązujących dotychczas planach miejscowych.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), uwzględniając:

• Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, kolorystyki dachów) w sposób pozwalający na stworzenie spójnego krajobrazu przemysłowego, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka (zwanego dalej Studium). Projekt planu przewiduje rozwój terenów aktywności gospodarczej w sąsiedztwie węzła autostradowego „Brzeg". W północno-zachodniej części ustala tereny rolnictwa oraz na niewielkim fragmencie teren lasu, zgodnie ze stanem faktycznym. Obowiązująca dotychczas w tej części zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie węzła autostradowego „Przylesie" we wsi Przylesie, przyjęta uchwałą Nr XXVII/172/2009 Rady Gminy Olszanka z dnia 30 marca 2009 r. przewidywała drogę publiczną, która z uwagi na rozwiązanie komunikacyjne projektowane w trybie „specustawy drogowej" nie miała uzasadnienia.

Obowiązująca dotychczas na zasadniczej części przedmiotowego obszaru zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka, obejmująca tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie węzła autostradowego „Przylesie", przyjęta uchwałą Nr XXX/297/2002 Rady Gminy w Olszance z dnia 22 marca 2002 r., przewidywała również tereny związane z aktywnością gospodarczą. Została ona uchwalona jeszcze w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego regulacje prawne w niej zawarte znacznie odbiegają od tych, które zawiera aktualne ustawodawstwo, przez co jest ona pozbawiona wielu istotnych elementów kształtujących rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne. Ponadto jej ustalenia nie odpowiadały obecnym potrzebom inwestycyjnym.

• Walory architektoniczne i krajobrazowe. Obszar planu pozbawiony jest istotnych walorów architektonicznych (brak zabudowy), czy krajobrazowych. Jest to typowy krajobraz rolniczy. Nie mniej jednak już obowiązujące dokumenty planistyczne, takie jak Studium, czy obowiązujący dotychczas plan miejscowy przesądziły o jego przeznaczeniu na cele inwestycyjne związane z aktywnością gospodarczą. Projekt planu kształtuje przyszły krajobraz poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, czy określenie – wpływających również na krajobraz – cech, parametrów i wskaźników zabudowy.

Z powodu braku przedmiotu – wyznaczonego krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, plan miejscowy nie wprowadza ustaleń w tym zakresie.

• Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan wprowadza następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

- zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

- nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

- nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- zakaz lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), w rozumieniu przepisów odrębnych;

- zakaz lokalizowania działalności usługowych i produkcyjnych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;

- w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczono realizację na terenach U-P urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego – wolno stojących oraz aerotermalnej o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej – 500 kW;

- w zakresie odnawialnych źródeł energii ustalono brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanych na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków.

Część występujących na terenie planu gruntów rolnych posiada III klasę bonitacyjną, zgodna na ich przeznaczenie na cele nierolnicze została uzyskana w trakcie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXX/297/2002 z dnia 22 marca 2002 r. Podobnie część występujących gruntów leśnych. W północno-zachodniej części obszaru planu utrwala się istniejące grunty rolne i leśne.

• Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Plan wyznacza do ochrony dwa stanowiska archeologiczne oraz strefę ochrony archeologicznej. W obrębie stanowisk archeologicznych należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych. W granicach strefy ochrony archeologicznej dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla nowoodkrytych stanowisk należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne jak dla stanowisk rozpoznanych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Poza wyżej wymienionymi w granicach planu miejscowego nie występują inne zabytki, w tym kubaturowe, ani dobra kultury współczesnej.

• Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, o których jest mowa w części niniejszego uzasadnienia dotyczącej wymagań ochrony środowiska. W granicach opracowania nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacja w tym zakresie została zawarta w części tekstowej planu miejscowego.

Jedocześnie w ramach terenów przeznaczonych pod usługi lub produkcję zakazuje się lokalizowania usług: zdrowia – w zakresie szpitali i pomocy społecznej, edukacji, wychowania przedszkolnego, opieki dziennej nad dziećmi, które to są chronione akustycznie.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, natomiast na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej, co w pełni zabezpiecza interes tych osób. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

• Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni niezainwestowanej. Z uwagi na dogodne położenie komunikacyjne, w tym bliskość autostrady A4 z węzłem „Brzeg” oraz brak w sąsiedztwie terenów potencjalnie konfliktogennych, jest on predysponowany do rozwoju funkcji aktywności gospodarczej. Na zachód od granic planu znajduje się stacja paliw oraz teren GDDKiA

związany z utrzymaniem autostrad. Aktywizacja obszaru planu będzie wiązała się między innymi z budową drogi publicznej wyznaczonej w planie miejscowym oraz ewentualnym uzbrojeniem w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

• Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

• Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

• Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez rozbudowę układu komunikacyjnego. Dodatkowo umożliwia lokalizowanie usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza szeroko rozumiane usługi (poza chronionymi akustycznie).

• Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

• Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków, a następnie o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Wnioski oraz uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane na piśmie bądź w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniany był między innymi w Biuletynie Informacji Publicznej.

• Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

Uchwałę Nr LII/318/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg", pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4, Rada Gminy Olszanka podjęła dnia 22 lutego 2023 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Olszanka kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem;

- przedłożył projekt planu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (GKUA); GKUA wydała opinie z uwagami, które zostały uwzględnione w uzasadnionej części;

- skierował projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą odziaływania na środowisko do dalszego opiniowania i uzgadniania;

- uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko od właściwych organów i instytucji oraz wprowadził stosowne zmiany z nich wynikające,

- wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag; do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi;

-przedłożył Radzie Gminy Olszanka projekt planu miejscowego wraz z załącznikami.

• Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające głównie do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania umożliwiają zagospodarowanie obszaru planu głównie na cele usługowe i/lub produkcyjne. Jednocześnie analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez rozbudowę układu komunikacyjnego. Ponadto plan daje możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod szeroko rozumiane usługi.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o słabo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, niemniej jednak powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie poszerzała istniejącą (sąsiedztwo stacji paliw oraz zaplecza GDDKiA służące obsłudze autostrady). Z uwagi na przewidywaną funkcję zasadne jest wyizolowanie terenów od zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych, na które składa się zabudowa mieszkaniowa. Bliskość węzła autostradowego oraz dróg wojewódzkich nr 401 i 403 spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Odnosząc się do możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego, to system autobusowej komunikacji miejskiej realizuje PKS w Brzegu Sp. z o.o. oraz prywatni przewoźnicy. Z uwagi na niską intensywność zabudowy w gminie, system ten nie jest dobrze rozwinięty. W odniesieniu do obszaru planu najbliższy przystanek autobusowy znajduje się we wsi Przylesie. We wsi Czeska Wieś zlokalizowany jest przystanek kolejowy na linii 288 Nysa-Brzeg.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów – plan nie wprowadza żadnych szczególnych ustaleń, ale jednocześnie nie wyklucza możliwości wprowadzania takich rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

Gmina Olszanka nie ma podjętej uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uniwersalne projektowanie – w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa gminy Olszanka, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia. Użytkownicy korzystający wyłącznie z klawiatury mogą swobodnie poruszać się po serwisie za pomocą klawisza Tab. Na stronie internetowej można korzystać ze standardowych skrótów klawiaturowych. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wśród dochodów gminy związanych z różnego rodzaju podatkami, wymienić należy podatki od nieruchomości – budynków i gruntów. Jako następny potencjalny dochód wskazuje się dochód z tytułu opłaty adiacenckiej w związku przewidywaną budową

infrastruktury technicznej, stanowiącej gminną sieć kanalizacyjną. Zakładając, że część nieruchomości w granicach obszaru planu zostanie sprzedana, do dochodów gminy zaliczyć należy związany z tym podatek od czynności cywilno-prawnych. Realizacja planu spowoduje wzrost wartości części nieruchomości, przez co potencjalnie może zostać naliczona renta planistyczna. Na skutek realizacji planu gmina zostanie obciążona wydatkiem związanym z budową drogi lokalnej oraz sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, jak również wykupem gruntów pod wspomnianą wyżej inwestycję drogową. Nie przewiduje się kosztów związanych z odszkodowaniami.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Olszanka niniejszej uchwały jest uzasadnione.