RADA GMINY
OLSZANKA
49-332 Olszanka 16
woj. opolskie

Uchwała nr XXX/297/2002
Rady Gminy w Olszance
z dnia 22 marca 2002r.

w sprawie uchwalania zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka, obejmującej tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie węzła autostradowego „Przylesie"

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

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1

Plan obejmuje tereny projektowanej zorganizowanej działalności inwestycyjnej i zabudowy mieszkaniowej we wsi Przylesie o łącznej powierzchni 276,8 ha - położone wg ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanka, zatwierdzonego uchwałą nr XIV/121/2000 Rady Gminy w Olszance z dnia 24 lutego 2000 r. w strefie oznaczonej symbolem S, B, UH, UR, UG, K, oraz MN, dla której określono kierunek zagospodarowania jako tereny aktywności gospodarczej oparte na węźle autostradowym „Przylesie".

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. zagospodarowanie terenów w rejonie węzła autostradowego, stwarzające szansę na aktywizację gospodarczą gminy,
2. umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji potencjalnych wzajemnych konfliktów,
3. ochrona interesów publicznych - lokalnych w zakresie środowiska przyrodniczego i kulturowego, komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
4. zabezpieczenie kierunkowych rezerw terenowych, których zagospodarowanie na cele usługowo-wytwórcze i komunikacyjne możliwe będzie po uprzednim uzyskaniu zgód właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na wymienione wyżej cele i opracowaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   a/ tereny usługowo-wytwórcze, oznaczone na rysunku planu symbolami: P, S, B, UH, UG, UR, UI, A, K,
   b/ tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: MN, oraz MR/MN
   c/ tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI, ZL,
   d/ tereny zieleni publicznej – urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
   e/ tereny zieleni leśnej i zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem RL,
   f/ tereny użytków rolnych i rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: RP i W,
   g/ tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KU_g, KU_z, KU_l, KU_d, K,
   h/ zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem GPZ,
   i/ tereny stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UK_A.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4

1. Na cele planowanej zorganizowanej działalności inwestycyjnej i budownictwa mieszkaniowego przeznaczono w planie grunty rolne o powierzchni 159,01 ha, posiadające zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.051/602-259/2001 z dnia 24.07.2001 r., oraz Wojewody Opolskiego nr GGP.III.IS.7711/O1/1/2001 z dnia 02.10.2001 r.

§ 5

1. Dla terenów funkcjonalnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi ustala się:
   a/ przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne, z warunkami jego dopuszczenia,
   b/ warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
   c/ zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
   d/ warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska,
   e/ warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury.

§ 6

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2500, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
   a/ granice terenu objętego planem,
   b/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach podstawowych i różnych zasadach zagospodarowania,
   c/ nieprzekraczalne linie zabudowy.

b/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach podstawowych i różnych zasadach zagospodarowania,
c/ nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Orientacyjnymi ustaleniami na rysunku planu są:
a/ postulowane linie podziałów geodezyjnych
b/ lokalizacja stacji transformatorowych 15/0,4kV,
c/ przebieg projektowanych linii elektrycznych 110 kV i 15 kV,
d/ przebieg projektowanych magistrali wodociągowych,
e/ przebieg projektowanych kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
f/ miejsce podłączeń komunikacyjnych (wjazdów).

§ 7

1. Przebieg linii rozgraniczającej tereny o różnych rodzajach przeznaczenia może być zmieniony pod warunkiem zachowania ustalonego przeznaczenia funkcjonalnego, układu dróg: KU_g, KU_z, KU_l oraz przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu w granicach uzgodnionych z właściwym organem gminy ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa, określającej:
a/ projektowany podział gruntów na działki budowlane,
b/ układ dojazdów do terenów,
c/ usytuowanie projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących, w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów.

§ 8

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według treści regulacyjnych ustalonych w § 10 do § 33, a także z uwzględnieniem obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 9

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały,

rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

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

terenach usługowych – należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami usługowymi handlu, w tym handlu hurtowego, składowania, rzemiosła, gastronomii, obsługi ruchu samochodowego (hotele,

motele, stacje paliw, stacje diagnostyczne i napraw, parkingi, w tym parkingi wielkopowierzchniowe).

terenach wytwórczości – należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami produkcyjnymi, baz sprzętowo-transportowych, rzemiosła produkcyjnego, oraz innych produkcyjnych.

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

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

odpadach komunalnych – należy przez to rozumieć stałe i ciekłe powstające w gospodarstwach domowych, w obiektach użyteczności publicznej i obsługi ludności, w tym nieczystości gromadzone w zbiornikach bezodpływowych, porzucone wraki pojazdów mechanicznych oraz odpady uliczne, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych z zakładów opieki zdrowotnej i weterynaryjnych.

odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć te odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo dla środowiska.

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

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi w planie

§ 10

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

RL i ZL

ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny lasów i zadrzewień** oraz projektowanych zalesień, podlegające szczególnej ochronie przed zmianą sposobu użytkowania.
   Docelowo tereny zieleni wysokiej winny pełnić funkcję zieleni izolacyjnej.

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ zachowanie istniejącego drzewostanu oraz zieleni niskiej,
   b/ zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
   c/ możliwość realizacji nasadzeń krzewów i zadrzewień.
   d/ dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego niezbędnego do funkcjonowania obiektów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 11

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
1 RP
2 RP
3 RP (ZI)
21 RP
22 RP
23 RP
43 RP, RO
46 RP, RO
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny użytków rolnych,** w tym upraw polowych, sadowniczych i ogrodniczych oraz użytków zielonych.

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, tym:
   a/ zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej
   b/ zakaz stosowania środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności, oraz nawozów sztucznych w dawkach powodujących skażenie wód, gleb i żywności,
   c/ w granicach terenów RP dopuszcza się:
      c.1. prowadzenie sieci infrastruktury technicznej „doziemnej" i „napowietrznej" z zachowaniem wymogów technicznych i środowiskowych określonych w obowiązujących przepisach szczególnych,
      c.2. realizację obiektów warunkujących funkcjonowanie sieci przesyłowych (stacji trafo, przepompowni itp.),

§ 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
9ZP,
32 ZP
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanej zieleni publicznej – urządzonej**

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, tym:
   a/ możliwość realizacji nasadzeń krzewów i zadrzewień gatunkami dostosowanymi do lokalnych warunków siedliskowych.
   b/ możliwość realizacji ciągów pieszych, elementów małej architektury i oświetlenia terenu.
   c/ możliwość lokalizacji terenów rekreacji i sportu (boiska, korty, ścieżki zdrowia),
   d/ zakaz realizacji obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją terenów,
   e/ dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego niezbędnego do funkcjonowania obiektów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
   f/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanego układu dróg.

§ 13

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
4 K,
10 K,
12 K,

15 K,
16 K,
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanych parkingów ogólnodostępnych** dla użytkowników i personelu usług i zakładów produkcyjnych zlokalizowanych w terenach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

2. tereny parkingów należy zagospodarować w obrębie własności nieruchomości - jako urządzenia uzupełniające podstawową funkcję usługowo-wytwórczą terenu.

3. dopuszcza się możliwość zmiany usytuowania parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów: 6 K,UR,UI,UH,UG,A; 8 K,UR,UI,UH,UG,A; 11UH,S,K; 14UH,P,S,B,UR,K,UI; 17P,S,B,UR,UH,K.

4. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ realizację nawierzchni utwardzonej, krytej asfaltem, płytami betonowymi lub kostką typu polbruk,
   b/ realizację odwodnienia i oświetlenia terenu,
   c/ liczbę miejsc parkingowych należy dostosować do wielkości projektowanego programu usługowego w terenach o których mowa w ust. 1 - przyjmując obowiązujące wskaźniki.
   d/ do czasu realizacji parkingów dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów.

§ 14

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
30 K,
35 K,
36 K,
37 K,
38 K,
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanych parkingów ogólnodostępnych** dla mieszkańców i gości projektowanego osiedla mieszkaniowego.

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ realizację nawierzchni utwardzonej, krytej asfaltem, płytami betonowymi lub kostką typu polbruk,
   b/ realizację odwodnienia i oświetlenia terenu,
   c/ liczbę miejsc parkingowych należy dostosować do wielkości projektowanego programu mieszkaniowego i usługowego w terenach o których mowa w ust. 1 - przyjmując obowiązujące wskaźniki.
   d/ do czasu realizacji parkingów dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów.

§ 15

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5KS (K)** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń obsługi ruchu samochodowego**, w tym stacja paliw, stacja diagnostyczna, mała gastronomia.

2. Jako funkcję uzupełniającą ustala się usługi komercyjne.

3. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ lokalizację stacji paliw należy poprzedzić szczegółowymi badaniami hydrogeologicznymi oraz oceną oddziaływania inwestycji na środowisko, określającymi możliwości i warunki techniczne lokalizacji stacji.
   b/ dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń służących obsłudze podróżnych (sklep, bar, restauracja, myjnia samochodów, stacja obsługi, itp.).
   c/ możliwość realizacji pawilonu usługowo-handlowego zintegrowanego z budynkiem stacji paliw lub wolnostojącego, jednokondygnacyjnego z dopuszczeniem wykorzystania poddasza na cele użytkowe.
   d/ nieprzekraczalną wysokość budynków wynoszącą 9m liczoną od poziomu terenu do kalenicy
   e/ wjazd i wyjazd z projektowanych dróg $5KU_L$ i $8KU_Z$.
   f/ w ramach terenu należy zaprojektować odpowiednią liczbę miejsc parkingowych oraz zieleń izolacyjną.
   g/ możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących.

§ 16

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
6 K, UR, UI, UH, UG, A,
8 K, UR, UI, UH, UG, A,
11 UH, S, K,
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanych usług komercyjnych,** w tym handlu hurtowego i magazynów, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego i produkcyjnego, **usług publicznych,** w tym administracji i finansów, oraz innych komercyjnych.

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, tym:
   a/ nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości określonej na rysunku planu,
   b/ wysokość zabudowy: 2 – 3 kondygnacji,
   c/ wjazd na teren z projektowanych dróg ruchu zbiorczego i lokalnego – oznaczonych na rysunku planu.
   d/ dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów, oraz możliwość dokonywania podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu drogą publiczną
   e/ w ramach terenu należy zaprojektować ciągi piesze, zieleń niską, elementy małej architektury, parkingi dla użytkowników usług, oraz drogi dojazdowe i place manewrowe niezbędne dla obsługi terenów.
   f/ możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących,
   g/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§ 17

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
13 ZI, ZL
18 ZI, ZP
20 ZI, ZP,
39 ZI, ZP,
40 ZI,ZP,
41 ZI, ZP,
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **projektowane pasy zieleni izolacyjnej** wzdłuż ciągów komunikacyjnych i cieków wodnych (W).

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ zakaz prowadzenia upraw roślin przeznaczonych do konsumpcji,
   b/ zachowanie istniejącego drzewostanu oraz zieleni niskiej,
   c/ zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
   d/ możliwość realizacji nasadzeń krzewów i zadrzewień.
   e/ dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego niezbędnego do funkcjonowania obiektów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
   f/ w terenach: 18 ZI, ZP; 20 ZI, ZP; 39 ZI, ZP; 40 ZI,ZP; 41 ZI, ZP - dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji inwestycji na terenach bezpośrednio z nimi sąsiadujących oraz do czasu podjęcia realizacji projektowanego układu dróg.

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
14 UH, P, S, B, UR, K, UI
17 P, S, B, UR, UH, K
19 P, S, B, UH, UR, UI, K,
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanej zabudowy produkcyjno – usługowej,** w tym zakładów przemysłowych, drobnej wytwórczości, składów hurtowych, magazynów, baz budowlanych, baz sprzętowo-transportowych, przedsiębiorstw komunalnych, oraz inne bazy i zaplecza.

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, tym:
   a/ lokalizacja inwestycji mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
   b/ wymagane jest stosowanie technologii minimalizujących oddziaływanie na środowisko,
   c/ ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne, usługowe i inne nie może wykraczać poza granice terenów, o których mowa w ust. 1.
   d/ nakaz gospodarczego wykorzystania odpadów poprodukcyjnych
   e/ nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości określonej na rysunku planu,
   f/ wysokość zabudowy: 2 ÷ 3 kondygnacji lub nie więcej niż 12 m liczonych od powierzchni terenu do szczytu dachu,
   g/ wjazd na teren z projektowanych dróg ruchu zbiorczego i lokalnego – oznaczonych na rysunku planu.
   h/ dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów, oraz możliwość dokonywania podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu drogą publiczną
   i/ w ramach terenu należy zaprojektować zieleń niską i wysoką, place gospodarcze i manewrowe, elementy małej architektury, parkingi oraz drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi terenów.
   j/ możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących,
   k/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§ 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **24 RLU** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń gospodarki leśnej**

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, tym:
   a/ możliwość modernizacji, remontów, rozbudowy i wymiany zużytej technicznie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej pod warunkiem zachowania:
      a.1. dotychczasowej linii i wysokości zabudowy,
      a.2. wymogów technicznych, sanitarnych i pożarowych.

§ 20

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
25 MN,
26 MN,
28 MN,
29 MN,
33 MN,
45 MN,
46 MN,
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej**

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ wielkość działki budowlanej ok. 1000 - 1100m^2.
   b/ dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej, oraz małych domów wielorodzinnych do ośmiu mieszkań w jednym budynku,
   c/ dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowych i usługowych o nieuciążliwym charakterze,
      c.1. funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych,
   d/ dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
      d.1. zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu,
      d.2. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,5 m nad poziomem terenu,
      d.3. kształt dachów: symetryczne dwu- lub wielospadowe o pochyleniu połaci 35° ÷ 55°
      d.4. pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
   e/ możliwość lokalizacji budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych jednokondygnacyjnych, jako obiekty dobudowane do obiektu podstawowego lub wolnostojące o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego pod warunkiem zachowania warunków określonych w pkt. d.1.
   f/ ogrodzenie w granicy działki: trwałe, ażurowe co najmniej 0,6 m powyżej powierzchni terenu (od strony dróg publicznych),
   g/ wyklucza się możliwość lokalizacji inwestycji szkodliwych i mogących pogorszyć stan środowiska,
   h/ w przypadku funkcjonowania usług w parterach budynków należy na terenie posesji zapewnić miejsca parkingowe.

§ 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
27 UH, UG, K,
31 UH,
34 UH, UG,
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanej zabudowy usług komercyjnych,** w tym handlu, gastronomii, usług bytowych,

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości określonej na rysunku planu,
   b/ wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, nie więcej niż 7m liczonych od poziomu terenu do szczytu dachu,
   c/ wjazd na teren z projektowanych dróg ruchu lokalnego – oznaczonych na rysunku planu.
   d/ w ramach terenu należy zaprojektować ciągi piesze, zieleń niską, elementy małej architektury, parkingi dla użytkowników usług, oraz drogi dojazdowe i place manewrowe niezbędne dla obsługi terenów.
   e/ dopuszcza się możliwość realizacji obiektów usług publicznych i urządzeń towarzyszących,
   f/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§ 22

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
42 MR, MN,
44 MR, MN
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy zagrodowej**

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ utrzymanie istniejącej funkcji zagrodowej, mieszkaniowej i innej związanej z działalnością usługową pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach własności terenu,
   b/ możliwość dokonywania remontów, modernizacji, rozbudowy i przebudowy, a także wymiany zużytej technicznie zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem:
      b.1. wysokości nie przekraczającej dwóch kondygnacji kształtu dachów symetrycznych: dwu- lub wielospadowych,
      b.2. dotychczasowej linii zabudowy,
   c/ możliwość adaptacji obiektów gospodarczych (inwentarskich i magazynowych) do funkcji pozarolniczych pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach władania terenem,
   d/ możliwość lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych jedno kondygnacyjnych jako obiekty dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojących o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego oraz wiat na maszyny rolnicze, pod warunkiem zachowania:
      d.1. nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,
      d.2. obowiązujących warunków technicznych i bezpieczeństwa pożarowego.
   e/ dla zabudowy projektowanej w terenie 42 MR, MN ustala się:
      e.1. wielkość działki ok. 1000 m^2.

e.2. dla budynku mieszkalnego obowiązuje architektura jak dla zabudowy jednorodzinnej (§ 20).
e.3. możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i magazynowych jednokondygnacyjnych kondygnacyjnych dobudowanych lub wolnostojących o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego.
e.4. możliwość lokalizacji wiat na maszyny rolnicze.
e.5. dla budynków nowoprojektowanych obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.
e.6. możliwość lokalizacji funkcji pozarolniczych (usług), z wyjątkiem inwestycji szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **47 UR**
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy rzemiosła produkcyjnego,** obejmujące: budynki produkcyjne, warsztatowe, magazynowe, oraz obiekty i urządzenia towarzyszące (gospodarcze, pomocnicze, a także dojazdy, parkingi, oraz zieleń urządzoną, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej).

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ dopuszcza się realizację inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic władania terenem.
      a.1/ dla inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazującego spełnienie wymogu zapisanego w pkt. a).
   b/ realizację zabudowy produkcyjnej oraz warsztatowo-gospodarczej – jednokondygnacyjnej.

§ 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **W,** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny istniejących cieków wodnych i melioracji szczegółowych,**

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ zakaz wprowadzania ścieków.
   b/ dopuszcza się możliwość: odbudowy, przebudowy istniejących i realizacji nowych urządzeń, oraz przykrycia odcinków rowów płytami betonowymi.

§ 25

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **G.P.Z.,** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanej rozdzielni energetycznej 110/15kV,**

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, tym:
   a/ możliwość realizacji budynków i urządzeń elektroenergetyki, oraz obiektów towarzyszących niezbędnych dla funkcjonowania rozdzielni.

§ 26

1. plan wyznacza lokalizację rezerw terenowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 RP (ZI), 4RP (U) i 7RP (S) w celu zabezpieczenia kierunkowych potrzeb w zakresie

usług i wytwórczości oraz potrzeb komunikacyjnych (oznaczonych na rysunku planu linią przerywaną).

2. w terenach tych wyklucza się możliwość realizacji funkcji innych niż określone jako rezerwowane.

3. podjęcie realizacji inwestycji w terenach rezerw wymaga:
   3.1. opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali co najmniej 1:2000, oraz uzyskania w trybie takiego planu zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
   3.2. do czasu opracowania planów zagospodarowania, o których mowa w pkt 3.1., tereny należy użytkować jako użytki rolne.

ROZDZIAŁ III
Zasady realizacji i funkcjonowania układu drogowego

§ 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
1KU$_g$, 2KU$_g$, 3KU$_g$, 4KU$_g$,
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny istniejących i projektowanych dróg i ulic ruchu głównego,**

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: 30 m, w tym:
      a.1. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu (2x 3,5 m),
      a.2. obustronne pobocza 2,0 – 2,5 m,
      a.3. zieleń izolacyjna,
   b/ skrzyżowania z ulicami klasy KU$_z$ (zbiorczej) w jednym poziomie,
   c/ możliwość realizacji kładki pieszej nad drogą 2KU$_g$ lub przejścia podziemnego pod jezdnią drogi 2KU$_g$ w ciągu komunikacyjnym łączącym tereny projektowanej zorganizowanej działalności inwestycyjnej z projektowanym osiedlem mieszkaniowym,
   d/ możliwość realizacji oświetlenia słupowego,
   e/ dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
8KU$_z$, 9KU$_z$, 10KU$_z$, 11KU$_z$, 12KU$_z$, 13KU$_z$, 19UK$_z$, 29UK$_z$
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanych dróg i ulic ruchu zbiorczego,**

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: 25 m, w tym:
      a.1. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu (2x 3,5 m),
      a.2. obustronne pobocza 2,0 – 2,5 m,
      a.3. dwustronne chodniki o szer. 2,0 m

a.4. zieleń izolacyjna,

b/ skrzyżowania z ulicami klasy KU_g (ruchu głównego) i KU_l (ruchu lokalnego) w jednym poziomie,

c/ możliwość realizacji oświetlenia słupowego,

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

§ 29

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
$5KU_l$, $19KU_l$, $20KU_l$, $21KU_l$, $22KU_l$, $23KU_l$, $24KU_l$, $25KU_l$, $26KU_l$, $27KU_l$, $28KU_l$, $30KU_l$, $31KU_l$, $32KU_l$,
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny projektowanych dróg i ulic ruchu lokalnego,**

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
   a/ szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: 15 m, w tym:
   a.1. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu (2x 3-3,5 m),
   a.2. dwustronne chodniki o szer. 2,0 m
   a.4. zieleń izolacyjna,
   b/ skrzyżowania z ulicami klasy KU_z (ruchu zbiorczego) w jednym poziomie,
   c/ możliwość realizacji oświetlenia słupowego,
   d/ dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ IV

Zasady realizacji uzbrojenia technicznego w terenach oznaczonych na rysunku planu

§ 30

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

a/ w zakresie sieci wodociągowej:

1. zaopatrzenie terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz projektowanego osiedla mieszkaniowego z sieci wodociągowej zasilanej z magistrali wyprowadzonej z komunalnych ujęć wody „Gierszowice" i „Obórki".
2. rozprowadzenie po terenie projektowanych przedsięwzięć inwestycyjnych poprzez przewody Ø 100 i Ø 150.
3. wodociąg należy budować jako rurociąg doziemny w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym.
4. przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do wodociągu w ciągu całego roku.

5. budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.
6. wodociąg należy uzbroić w naziemne hydranty ppoż.
7. dopuszcza się możliwość lokalizacji odcinków wodociągu poza pasami komunikacyjnymi istniejących i projektowanych dróg.

b/ w zakresie kanalizacji sanitarnej:

1. na obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej, oraz osiedla mieszkaniowego dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób odprowadzania ścieków. Do czasu realizacji układu kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w bezodpływowych zbiornikach, pod warunkiem zapewnienia odbioru ścieków na najbliższą oczyszczalnię ścieków.
2. projektuje się wykonanie kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej i głównego kolektora sanitarnego z wyprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków w mieście Brzeg.
3. budowa sieci wymaga:
   - 3.1. realizacji rurociągów doziemnych w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym.
   - 3.2. przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do rurociągów w ciągu całego roku.
   - 3.3. budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.
   - 3.4. prowadzenia sieci w liniach rozgraniczających dróg i ulic.
   - 3.5. realizacji przepompowni ścieków.
   - 3.6. w ciągach projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość realizacji przepompowni.
4. ścieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków wymagają podczyszczenia w miejscu ich powstania.

c/ w zakresie kanalizacji deszczowej:

1. tereny projektowanego zainwestowania należy odwadniać poprzez wykonanie sieci kanalizacji deszczowej, zaopatrzonej w studzienki kanalizacyjne oraz kratki ściekowe.
2. wody opadowe należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kanałów i rowów doprowadzających zaopatrzonych w urządzenia podczyszczające (separatory).
3. w miejscach lokalizacji dystrybutorów paliw, myjni samochodowych należy instalować dodatkowe łapacze substancji ropopochodnych.
4. odbiornikiem wód opadowych z terenu projektowanego osiedla mieszkaniowego będzie istniejący rów melioracyjny dz. ew. nr 931, a z terenów aktywności gospodarczej rów melioracyjny dz. ew. nr 1060, 1054, oraz 1055/1.
5. do sieci kanalizacji deszczowej należy przyłączyć rury spustowe z dachów budynków i innych obiektów.
6. odcinki kanalizacji deszczowej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.

d/ zakresie zasilania energetycznego:

1. dla realizacji zamierzeń inwestycyjnych w projektowanej strefie aktywności gospodarczej projektuje się budowę rozdzielni energetycznej 110/15 kV zasilanej odczepem lub przelotowo z linii 110 kV Hermanowice – Groszowice lub Hermanowice – Gracze,

2. projektowaną linię wysokiego napięcia 110 kV zasilającą planowaną rozdzielnię należy wykonać jako linię napowietrzną w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi.
3. dopuszcza się możliwość budowy słupów stalowych (konstrukcji wsporczych) wraz z fundamentami.
4. parametry linii należy przyjąć w sposób ograniczający zasięg negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi
5. przebieg linii 110 kV winien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatacje oraz możliwość dostępu do linii w ciągu całego roku.
6. budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z normami branżowymi.
7. rozwiązania techniczne skrzyżowań linii 110 kV z istniejącymi i projektowanymi drogami i ulicami komunikacji publicznej, istniejącymi i projektowanymi liniami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi należy uzgodnić z ich gestorami.
8. dla projektowanej linii 110 kV wyznacza się strefę ochronną – ograniczonego użytkowania w granicach pasa o szerokości minimum 15 m po obu stronach linii.
9. w obszarze, o którym mowa w pkt. 8 obowiązuje:
   a/ bezwzględny zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów i urządzeń z wyłączeniem infrastruktury technicznej, jeśli nie narusza to wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących sieci najwyższych napięć,
   b/ utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów.
10. dla obsługi terenów projektowanych funkcji należy zrealizować stacje transformatorowe 15/0,4 kV.
    dopuszcza się lokalizację stacji 15/0,4 kV typu kablowego w terenach oznaczonych symbolami: 14 UH, P, S, B, UR, K, UI, 17 P, S, B, UR, UH, K lub 19 P, S, B,UH,UR, UI, K, a także 31UH, oraz planuje się wymianę stacji „Leśniczówka" na nową typu MSTt o mocy 400 kVA.
11. dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji w terenach innych niż te o których mowa w ust. 11 – jako obiekty uzupełniające podstawowe funkcje tych terenów (np.: 11 UH, S, K).
12. projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia należy wykonać jako kablową doziemną w liniach rozgraniczających dróg i ulic.
13. dla istniejącej linii średniego napięcia RE Paczków – Przylesie ustala się jej adaptację do czasu realizacji rozdzielni 110/15 kV oraz nowej sieci 15 kV.
14. dopuszcza się możliwość realizacji odcinków linii napowietrznych prowadzonych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – nie kolidujących z innymi obiektami i urządzeniami.
15. budowę i montaż linii średniego i niskiego napięcia należy prowadzić zgodnie z normami branżowymi w sposób zapewniający dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii w ciągu całego roku.

e/ w zakresie sieci telekomunikacyjnej:

1. linie telefoniczne należy budować jako kablowe doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi wymagającymi dodatkowych zabezpieczeń.
2. dopuszcza się możliwość:
   a. ustawienia wyniesionych modułów centrali telefonicznej w postaci wolnostojących szaf sieci dostępowej,
   b. realizacji odcinków linii napowietrznych na bazie nowo posadowionych słupów.
3. przebieg linii powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii i modułów w ciągu całego roku.

4. budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z normami branżowymi.

f/ w zakresie ciepłownictwa:

1. zaopatrzenie w ciepło z instalacji indywidualnych z wykorzystaniem niskoemisyjnych źródeł energii.

g/ gospodarka odpadami:

1. dla funkcji o charakterze produkcyjno - usługowym wprowadza się nakaz gospodarczego zagospodarowania odpadów poprodukcyjnych. Zasady zagospodarowania odpadów niebezpiecznych lub innych niż niebezpieczne określają przepisy ustawy o odpadach.
2. odprowadzanie odpadów komunalnych do pojemników lub kontenerów i usuwanie w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów.

2. prowadzenie na nieruchomościach przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga przedłożenia do wniosku o pozwolenie na budowę zgód właścicieli lub wieczystych użytkowników tych nieruchomości, lub zezwolenia Wojewody na przeprowadzenie linii – jeżeli właściciel lub wieczysty użytkownik nieruchomości nie wyraża zgody na wykonanie prac ziemnych.
   Po zakończeniu robót ziemnych, teren należy przywrócić do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu i przeprowadzeniu urządzeń i linii.

ROZDZIAŁ V
Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska

§ 31

1. Dla terenów położonych w strefie oddziaływań autostrady obowiązują warunki określone w decyzji lokalizacyjnej Wojewody Opolskiego nr GP-V-7331-1/2/96 z dnia 25 lipca 1996 r. dla autostrady płatnej A 4 w obrębie województwa opolskiego, w tym:

   1.1/ w II strefie zagrożeń o zasięgu 50 m licząc od skraju korony drogi, określonej na rysunku planu, w której:
   a/ niedopuszczalna jest lokalizacja nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
   b/ nie dopuszcza się do prowadzenia gospodarki rolnej z wyłączeniem roślin nasiennych lub przemysłowych i gospodarki leśnej.

   1.2/ w III strefie uciążliwości o zasięgu 150 m, licząc od skraju korony drogi, w której:
   a/ niedopuszczalna jest lokalizacja nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
   b/ niedopuszczalne jest prowadzenie upraw warzywniczych i sytuowanie ogrodów działkowych.

2. Na terenie opracowanego planu przestrzennego obowiązują dopuszczalne wartości stężeń zanieczyszczeń, wynikające z obowiązujących przepisów prawnych.

3. Na terenie opracowania ustala się dopuszczalne poziomy natężenia hałasu w środowisku, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów prawnych, odpowiadające określonemu w ustaleniach szczegółowych planu, podstawowemu przeznaczeniu terenu. Wewnątrz

terenów, na których prowadzona jest działalność gospodarcza zaleca się, aby dotrzymane były warunki wynikające z przepisów normatywnych na stanowiskach pracy.

4. Na terenach opracowanego planu zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, dla których, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

5. Lokalizacja inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, dla których obowiązek taki może być ustalony, dopuszczalna jest na wydzielonych w planie terenach, oznaczonych na załącznikach graficznych nr 11, 14, 17, 19, 47 wg zasad określonych aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi.

6. Dopuszcza się lokalizację usług o charakterze nieuciążliwym, tj. takich, które nie powodują występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otaczającego środowiska np. usługi handlu, gastronomii, łączności, usługi bytowe, usługi kultury itp.

7. Dla funkcji o charakterze produkcyjno - usługowym wprowadza się nakaz gospodarczego zagospodarowania odpadów poprodukcyjnych.

8. Nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi na bazie urządzeń służących do gromadzenia odpadów oraz usuwania i unieszkodliwiania ich, przez wyspecjalizowane jednostki gminne lub podmioty gospodarcze w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na gminne wysypisko.

9. Ścieki sanitarne z terenów zabudowy mieszkaniowej należy docelowo odprowadzać do projektowanej kanalizacji sanitarnej. Tymczasowo ścieki sanitarne będą odprowadzane do zbiorników wybieralnych - skąd należy je wywozić na oczyszczalnię miejską w Brzegu lub inną (obowiązuje uzyskanie uzgodnienia zapewnienia odbioru ścieków). Ścieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków wymagają podczyszczenia w miejscu ich powstania. Wody opadowe z posesji mieszkalnych i terenów nieprodukcyjnych (czyste) odprowadzane będą do istniejących i projektowanych rowów. Wody opadowe z terenów produkcyjnych („brudne") wymagają wstępnego podczyszczenia na urządzeniach oczyszczających. Dla terenów projektowanej zorganizowanej działalności inwestycyjnej i osiedla mieszkaniowego należy zrealizować system kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg.

10. Gospodarkę cieplną dla celów socjalno - bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni lokalnych / pracujących na paliwach niskoemisyjnych (ciekłe i gazowe) lub z wykorzystaniem energii elektrycznej/.

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

ROZDZIAŁ VI
Warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury

§ 32

1. Dla terenów zarejestrowanych stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK_A**, obejmujących stanowiska:
   - nr 11 – dz. ew. nr 856/1
   - nr 3 – dz. ew. nr 844/2
   - nr 4 – dz. ew. nr 842

ustala się:

a/ zabudowa lub inne prace ziemne wymagają każdorazowo poprzedzenia pracami wykopaliskowymi na koszt inwestora po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

b/ dopuszcza się dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania.

§ 33

1. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych, na inwestorze ciąży obowiązek:

   a/ powiadomienia Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Opolu o znalezisku,

   b/ przeprowadzenia na koszt inwestora ratowniczych badań archeologicznych przez specjalistyczne placówki.

ROZDZIAŁ VII
Przepisy końcowe

§ 34

1. W sprawach nie unormowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 35

1. Stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie:

   a/ dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i wytwórczej - trzydzieści procent (30 %),

   b/ dla terenów dróg i ulic – zero procent (0) %),

   c/ dla terenów zieleni publicznej – zero procent (0 %),

   d/ dla terenów zieleni izolacyjnej – zero procent (0%).

§ 36

1. Traci moc Uchwała nr XIX/55/81 GRN w Olszance z dnia 26.10.1981r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszanka, w części dotyczącej terenów objętych ustaleniami niniejszego planu.

§ 37

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Olszance.

§ 38

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Michał Nesterowicz