

UCHWAŁA Nr XXIII/103/2004
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 06 lipca 2004 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w gminie Ujazd dla części terenów wsi OLSZOWA**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 i Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz.1568) i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) oraz art. 10, 11 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ujeździe Nr XLVI / 255 / 2002 roku z dnia 29 kwietnia 2002 r. Rada Miejska w Ujeździe uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** w gminie Ujazd dla **części obszaru wsi OLSZOWA w jej granicach administracyjnych** z wyłączeniem terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4, po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej (E-40) Nr 88 po jej zachodniej stronie (rysunek planu nr 1), uchwalonym przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XLIV/241/2002 r. z dnia 25. 02. 02.

§ 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części obszaru wsi Olszowa, składa się z:
 - ustaleń planu zawartych w uchwale,
 - rysunku planu na mapie podstawowej w skali 1: 2000, stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały,
 - rysunku planu na mapie podstawowej i ewidencyjnej w granicach administracyjnych wsi w skali 1: 5000, stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały;
2. Przedmiotem opracowania planu, wymienionego w ust. 1 jest:
 - 1) określenie ram funkcjonalno - przestrzennych i wyznaczenie obszarów rozwoju dla wsi OLSZOWA oraz dla ośrodków produkcji rolnej i hodowlanej – KSIĘŻY LAS, KOMORNIKI i JANKÓW wraz z zabudowaniami byłych folwarków, arealem gruntów upraw polowych i hodowlanych oraz usługami poziomu lokalnego;
 - 2) wyznaczenie obszarów strefy aktywności gospodarczej - SAG „Olszowa” w powiązaniu komunikacyjnym z węzłem autostradowym „Olszowa” i drogą wojewódzką nr 426 wg ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Ujazd;
 - 3) utrzymanie obszarów upraw leśnych PGL Lasy Państwowe i wyznaczenie terenów pod dolesienia oraz określenie warunków ochrony lasów i parku krajobrazowego „Góra

- Św. Anny”;
- 4) ustalenie zasad użytkowania terenów osiedleńczych, produkcyjnych, rolnych i leśnych, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych i kulturowych środowiska na terenach objętych planem, ze szczególnym uwzględnieniem wniosków z Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”.
 - 5) przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów planowanych pod tereny rozwojowe oraz zainwestowanie nierolnicze i nieleśne, w tym pod planowane tereny komunikacyjne dróg i ulic.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, sposobu i standardów ich zagospodarowania wraz z zasadami prowadzenia infrastruktury technicznej, określone w art. 10 ust. 1 w punktach 1-10 ustawy, w zakresie wynikającym z określonych planem rodzajów funkcji terenu oraz określenie stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dla terenów, o których mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:2000 i 1:5000 stanowiące odpowiednio załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia lub funkcji terenu, które powinno przeważać na danym terenie lub działce, określony symbolem literowym i wyznaczony obowiązującymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 6) przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca funkcję podstawową danego terenu lub obiektu i może być określone symbolem literowym w nawiasach lub liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału;
- 7) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania i gromadzenia ścieków, przejazdy, ogrodzenia, parkingi i place postojowe, place pod śmietniki;
- 8) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki pomocnicze, inwentarskie, gospodarcze, garaże, obiekty małej architektury i oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych terenu lub budynku, a także lokale użytkowe;
- 9) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających ulicy, placu z zawrotnicą, parkingu publicznego, wydzielonego ciągu pieszego, ciągu pieszo-jezdnego, ścieżki rowerowej, a także terenów zieleni publicznej i wszystkich usług publicznych;
- 10) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie regulacyjne określające usytuowanie budynków względem linii rozgraniczających (granic) działki, pasa ulicy,

lub drogi określone rysunkowo lub wymiarowo na rysunku planu lub w tekście uchwały planu; linie zabudowy określone planem należy rozumieć jako przednie linie zabudowy; linie takie mogą być określone dodatkowo jako tylne lub boczne. Rodzaj linii zabudowy i ich określenie plan ustala następująco:

- a) linie zabudowy – obowiązujące tj. określające wymagane, ustalone planem usytuowanie budynków w jednakowej odległości od ulicy lub granicy działki, albo w istniejącej linii zabudowy, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów wymienionych pod literą c;
 - b) linie zabudowy - nieprzekraczalne tj. określające najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów wymienionych pod literą c;
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy budynku o nie więcej niż 0,8 m, a przez takie elementy budynku jak: balkony, galerie, wykusze, tarasy, pochylnie i rampy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,3 m;
 - d) istniejącą linię zabudowy na przeznaczoną do zabudowy działce wyznaczają lica zasadniczej bryły dwu sąsiednich istniejących budynków usytuowanych w tej samej, zgodnej z przepisem odrębnym, odległości od linii rozgraniczającej ulicy lub krawędzi jezdni, a w przypadku różnej odległości od ulicy, linię zabudowy wyznacza istniejący budynek bardziej oddalony od pasa ulicy lub drogi;
 - e) w przypadkach nie objętych regulacją planu i wyjaśnieniami przedstawionymi w lit. b i c ustalenie linii zabudowy należy dokonać w drodze indywidualnej analizy i uzasadnić w projekcie budowlanym;
 - f) linie zabudowy dla nowych budynków, wyznaczające odległość od lasu ustalone są na podstawie przepisu odrębnego co najmniej na - 12,0 m.
- 11) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, w tym osady leśne Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;
 - 12) zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to budynek (lub zespół budynków) wolnostojący jednorodzinny na wydzielonej działce albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 procent powierzchni całkowitej budynku wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi urządzeniami budowlanymi i zielenią;
 - 13) zabudowie wielorodzinnej – należy przez to rozumieć, budynek mieszkalny o 2 lub więcej kondygnacjach, zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków na wspólnej działce, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, garażami i parkingami oraz zielenią i przydomowymi urządzeniami rekreacyjnymi; dopuszcza się wbudowane w partery lub przyziemia budynków pojedyncze lokale użytkowe nie powodujące zagrożeń i uciążliwości.
 - 14) usługach – należy przez to rozumieć ogólnodostępny budynek użyteczności publicznej, zespół budynków lub teren przeznaczone do wykonywania funkcji: kultu religijnego, kultury, administracji, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji oraz innych podobnych funkcji;
 - 15) lokalu użytkowym – rozumie się przez to część budynku, wydzieloną stałymi przegrodami budowlanymi, albo budynek towarzyszący zabudowie przeznaczenia

- podstawowego, nie będący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym lub gospodarczym i przeznaczony na cele prowadzenia usług, wytwórcze lub innej działalności gospodarczej;
- 16) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
 - 17) zagrożeniach i uciążliwościach – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla pobytu ludzi w budynku lub na otaczającym terenie, mogące naruszyć interesy osób trzecich lub przekraczające standardy określone w przepisach odrębnych, a w szczególności: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu, wód, zalewanie wodami;
 - 18) środowisku - należy przez to rozumieć ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności: powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat;
 - 19) znaczącym oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć oddziaływania rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływania rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
 - 20) walorach krajobrazowych i kulturowych środowiska – należy przez to rozumieć wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka.
 - 21) Park Krajobrazowy „Góra Św. Anny” wraz z otuliną - należy przez to rozumieć obszar krajobrazowy prawnie chroniony w masywie Góry Chełmskiej (378 m n.p.m.) wraz z otaczającymi kompleksami lasów o urozmaiconej rzeźbie terenu oraz obszarami pól, łąk i terenów osiedleńczych, położony we wschodniej części województwa Opolskiego na zachodnim skraju Wyżyny Śląskiej. Park charakteryzuje się urozmaiconą formą krajobrazu, bogactwem gatunków roślin (400 gatunków roślin naczyniowych) i zwierząt: ssaków, ptaków, gadów i owadów (np. 600 gatunków motyli), osobliwościami przyrody nieożywionej (wąwozy, parowy, wychodnie skalne, wypływy wód krasowych, wydmy) oraz miejscami pamięci historycznej, obiektami i zespołami dóbr kultury, zabytkowymi układami architektonicznymi i urbanistycznymi.
- Park został utworzony na podstawie Uchwały nr XXIV/ 193/ 88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1998 roku. Obszar i granice parku oraz jego otuliny, zakazy i ograniczenia oraz zasady gospodarowania na tych obszarach zostały określone w Rozporządzeniu Nr P/10/2000 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” z dnia 17 maja 2000 r. (Dz. U. Woj. Op. Nr 33/00, poz. 169) i uwzględnione w niniejszym planie miejscowym. Z obszaru Parku i jego otuliny wydzielono pas autostrady o szerokości 500 m, o którego powierzchnię został pomniejszony rzeczywisty obszar Parku i otuliny. Park zajmuje obszar 5 150 ha, a otulina parku 6 275 ha. Część parku (280 ha) i jego otuliny (710 ha) obejmuje zachodnią część gminy Ujazd w łącznym obszarze 990 ha; park i otulina w obszarach położonych w granicach administracyjnych wsi Olszowa i Klucz, a tylko otulina w części obszaru wsi Zimna Wódka.
- Plan Ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” został zatwierdzony Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr P/13/2000 r. z dnia 17 maja 2000 r. (Dz. U. Woj. Op. Nr 33/00, Poz. 172), a wnioski przestrzenne z tego planu ochrony dotyczące otuliny parku w granicach wsi Zimna Wódka zostały uwzględnione w uchwale i rysunku niniejszego planu miejscowego.

- 21) 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 Sieronowice przeznaczone pod planowaną lokalizację przedsięwzięć wytwórczości, składowania, usług i dystrybucji na poziomie ponadlokalnym (gminnym, powiatowym i regionalnym) wraz z terenami komunikacji i pełnym wyposażeniem w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wyznaczone wg wskazań Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Ujazd. Obowiązującym planem miejscowym została dotychczas objęta część obszaru SAG „Olszowa” o powierzchni ok. 65,33 ha – rysunek planu Nr 1, uchwalonym przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XLIV/241/2002 r. z dnia 25. 02. 2002 r. Obszar SAG „Olszowa” o łącznej powierzchni ok. 165,33 ha, został objęty niniejszym planem dla wsi OLSZOWA, w części obszaru o powierzchni ok. 100 ha. Strefa SAG „Olszowa” obejmuje tereny przeznaczone pod zainwestowanie przemysłowo-składowe i usługowe wraz z układem komunikacyjnym i pełnym uzbrojeniem w urządzenia infrastruktury komunalnej. Zmiana użytkowania i zajmowanie terenów rolnych przeznaczonych pod zainwestowanie oraz kierunki zagospodarowania i powinny postępować od węzłów autostradowych w głąb strefy przy zachowaniu zasady największej koncentracji działań inwestycyjnych i utrzymaniu nie objętych inwestowaniem terenów rolniczych w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

1. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ogółem **1280, 7 ha**, z wyłączeniem obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4, po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej (E-40) Nr 88 po jej zachodniej stronie uchwalonym przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XLIV/241/2002 r. z dnia 25. 02. 02. o powierzchni 65, 33 ha;
Powierzchnia wsi w granicach administracyjnych wynosi **1346, 0 ha** .
2. Plan przeznaczają na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne i leśne o łącznej powierzchni ok. **134, 70 ha**,
w tym :

a) grunty rolne III klasy bonitacyjnej:	15, 57 ha,
b) grunty rolne IV klasy bonitacyjnej:	91, 87 ha,
c) grunty rolne V i VI klasy bonitacyjnej:	27, 26 ha,
3. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagające zgody wymienionych w ust. 2 lit a i b, zostało dokonane w trybie opracowania planu w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na podstawie decyzji:
 - a) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr 057-602-240/04 z dnia 02 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 06 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.
4. Przeznacza się w planie tereny rolne pod zalesienie w pasach zagrożenia hałasem komunikacyjnym wzdłuż autostrady o powierzchni ok. 13, 0 ha.
 5. Ustalenia planu są spójne z polityką przestrzenną i z zasadami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd w części obejmującej obszar planu i jego powiązań w granicach wsi Olszowa.
 6. Ustaleniami obowiązującymi planu są :
 - a) ustalenia tekstu uchwały,
 - b) oznaczenia rysunku planu wniesione na mapę oraz wyszczególnione i opisane w wykazie oznaczeń na rysunku planu i obejmujące wymienione niżej grupy oznaczeń i ustaleń:
 - 1) granice administracyjne wsi i gminy;
 - 2) granice planistyczne; linie rozgraniczające – ściśle określone, linie podziału wewnętrznego terenów – ściśle określone i zasady podziału terenów nowo-przeznaczanych pod inwestowanie; linie zabudowy - nieprzekraczalne,
 - 3) oznaczenia i granice obiektów i obszarów objętych ochroną prawną:
 - a) granica Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;
 - b) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;
 - c) obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
 - d) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
 - e) granica strefy ochrony krajobrazu „K”;
 - f) pomniki przyrody;
 - 4) granice stref ograniczonego użytkowania;
 - a) granica strefy ochrony sanitarnej ujęcia wody w Czarnocinie, gmina Leśnica;
 - b) strefy ograniczeń zabudowy od gazociągu przesyłowego, linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia;
 - c) strefa ochrony sanitarnej od cementarza;
 - d) strefy ograniczeń zabudowy mieszkaniowej od autostrady KA i dróg klasy KG i KZ ze względu na hałas.
 - 5) przeznaczenie terenów o różnym sposobie użytkowania oznaczone symbolami literowymi i wydzielone liniami rozgraniczającymi ,wg rodzajów :
 - a) tereny mieszkalnictwa – MR, MN, MU, MW;
 - b) tereny usług publicznych i usług (wg rodzajów) – U...p i U...
- w tym tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych;
 - c) tereny wytwórczości i składowania – PP, PS,
 - d) tereny rolnictwa, ośrodków produkcji rolnej i leśnictwa – RP, RZ, RO, RU,
LS, LSd, Lz;
 - e) tereny zieleni – ZC, ZI, ZK;
 - f) tereny komunikacji - drogi, ulice, ciągi komunikacyjne
jako tereny publiczne - KA, KG, KZ, KL, KD, DR, KY, KX, kr;
oraz, tereny obsługi transportu – KS;
 - g) tereny, obiekty i ciągi infrastruktury technicznej WZ, NO, EE, EG;
 - h) tereny wód W;
 - 6) przeznaczenie i rodzaje terenów komunikacji i transportu oznaczone symbolami

- literowymi i wydzielone liniami rozgraniczającymi – obowiązującymi;
- 7) przeznaczenie i rodzaje terenów, obiektów i urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, trasy sieci infrastruktury ustalone w planie – mogą ulegać zmianom usytuowania obiektów, urządzeń i tras sieci, wynikającym z aktualnych rozwiązań technicznych i technologicznych;
 - 8) pozostałe oznaczenia i ustalenia planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, i mają znaczenia postulatywne lub informacyjne.
7. Tereny planowanego przeznaczenia oznaczone wg zasad ust. 6 pkt 5 dwoma lub kilkoma symbolami, oddzielonymi przecinkiem, mogą być przeznaczone pod każdą z określonych funkcji lub wszystkie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia terenu pod warunkiem zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem; w przypadku konieczności podziału i wydzielenia dróg publicznych nie określonych planem ustala się obowiązek udokumentowania wniosku koncepcją zagospodarowania nieruchomości wg przepisów szczególnych prawa geodezyjnego.
8. Dopuszcza się dokonywanie wydzieleni geodezyjnych, w tym wtórnych podziałów działek zabudowy mieszkaniowej, w miejscach innych niż zostały określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi - orientacyjnymi lub liniami wewnętrznego podziału – orientacyjnymi pod warunkiem: zachowania ustalonego planem przeznaczenia terenu, zapewnienia dostępu do drogi (ulicy) publicznej każdej z wydzielanych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także zapewnienie ustalonej planem ilości miejsc postojowych na każdej z działek.
9. Dopuszcza się, na obszarach aktywności gospodarczej SAG „Olszowa”, z zastosowaniem wymogów ust. 8 i 9, lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany; nie dopuszcza się w obszarze planu lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu jw. w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo ochrony środowiska.
10. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej na terenach strefy aktywności gospodarczej SAG „Olszowa”.
11. Określa się, przy użytkowaniu terenów i obiektów oraz przy realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, obowiązek stosowania zakazów i ograniczeń zawartych w Rozporządzeniu nr P/13/98 Wojewody Opolskiego z dnia 17 czerwca 1998r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim oraz uwzględniania ustaleń Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” i jego otuliny na obszarach wsi Olszowa, podlegających ochronie i oznaczonych w niniejszym planie miejscowym.
12. Określa się obowiązek uzgadniania z Dyrektorem Zespołu Opolskich Parków Krajobrazowych przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie lub rozbudowie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obiektów urządzeń i instalacji mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, zlokalizowanych na terenie otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”.

§ 5.

PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. Tereny mieszkaniowe i siedliskowe

- 1) MR – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oraz gospodarczej związanej z produkcją rolną, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi.

Na terenach tych:

- a) dopuszcza się w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej budowę obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą i hodowlaną,
- b) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych podziałów działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w drugiej linii zabudowy oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach likwidowanych,
- c) ustala się zakaz prowadzenia działalności i realizacji obiektów mogących powodować zagrożenia i uciążliwości, w tym budynków do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 100 DJP, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody,
- d) obiekty inwentarskie o obsadzie zwierząt przekraczających 25 DJP należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych lub usługowych na sąsiednich działkach terenów MN i U;
- e) dopuszcza się wprowadzenie usług o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- f) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 60 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,
- g) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony w ilościach 1 -2 stanowisk /mieszkanie, a dodatkowo dla potrzeb technologicznych gospodarstwa rolnego;

- 2) MR MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcji mieszanej: zagrodowej i jednorodzinnej oraz gospodarczej związanej z produkcją rolną, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi.

Na terenach tych:

- a) dopuszcza się w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej budowę obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą,
- b) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych podziałów działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w drugiej linii zabudowy oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach likwidowanych,
- c) ustala się zakaz prowadzenia działalności i realizacji obiektów mogących powodować zagrożenia i uciążliwości, w tym budynków do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 50 DJP, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody lub poboru wody z lokalnego wodociągu wiejskiego
- d) obiekty inwentarskie o obsadzie zwierząt przekraczających 25 DJP należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych lub usługowych na sąsiednich działkach terenów MN i U;
- e) dopuszcza się wprowadzenie usług o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- a) ustala się możliwość realizacji nowych budynków mieszkalnych; dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, dobudowę lub rozbudowę budynków istniejących w obrębie ustalonych linii zabudowy;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących - usługowych, w tym obiektów tymczasowych, oraz usług wbudowanych (lokali użytkowych) o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej mieszkania, nie powodujących zagrożeń i uciążliwości, nie wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy na dobę) obsługi pojazdami dostawczymi o ładowności ponad 1,5 tony;
- c) ustala się zakaz realizacji obiektów powodujących zagrożenia i uciążliwości, a także mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu;
- d) w obrębie terenu MW należy utrzymać i zagospodarować niezabudowany teren zielony, o powierzchni biologicznie czynnej ok. 11,0 m²/mieszkańca; dopuszcza się zagospodarowanie tego terenu pod rekreację przydomową; należy dokonać nasadzeń drzew i krzewów na wskazanych planem miejscach pod zielenią izolacyjną (ZI);
- e) parkingi i garaże dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych powinny być zlokalizowane w obrębie terenów istniejącej zabudowy MW, w ilościach 0,5 – 1,0 stanowiska/mieszkanie; a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 6 ust. 6 pkt 1 i 2;

2. Tereny usług

- ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny usług, oznaczone wg rodzajów, symbolem – U ..., z wyróżnieniem usług publicznych – U...p i usług komercyjnych – U,:

- 1) U...p - tereny usług publicznych na wydzielonych działkach z urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią:

kultu religijnego – rzymsko-katolicki kościół p.w. Matki Boskiej Śnieżnej – UKp,	
oświata – szkoła,	UOp,
sport – boisko,	USp,
inne usługi publiczne, jak: straż pożarna ze świetlicą	UIp,

- 2) UC - tereny usług na wydzielonych działkach z urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią:

a) handel	UH,
b) gastronomia	UG,
c) rzemiosło- usługi bytowe	UR,
d) turystyka – np. hotel turystyczny, camping, ośrodek jeździecki	UT,
e) usługi o niesprecyzowanym rodzaju, które nie oddziałują znacząco na środowisko	UX.

- 3) Na terenach usług U...p i U (wg rodzajów) :
 - a) wolne tereny lub działki przeznacza się, stosownie do określonego w planie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową;
 - b) istniejące obiekty i zespoły usługowe oraz obiekty towarzyszące mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;
 - c) dopuszcza się lokalizację pojedynczych mieszkań, dla właściciela lub osób dozorujących obiekt;
 - d) dopuszcza się zmianę rodzaju usług, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych;
 - e) ustala się, na terenach usług - U przylegających do terenów mieszkaniowych - MN i do terenów usług publicznych – U...p, zakaz realizacji obiektów mogących powodować zagrożenia i uciążliwości;

- f) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- g) na terenach oznaczonych UX zezwala się lokalizację wszelkiego rodzaju usług komercyjnych oraz obiektów handlowych do 1000 m² powierzchni sprzedażowej;
- h) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 80 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie;
- i) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem;
- j) tereny i budynki użyteczności publicznej powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- k) parkingi i garaże dla wszystkich planowanych lub przebudowywanych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 6, ust. 6, pkt 2.

3. Tereny aktywności gospodarczej, wytwórczości i składowania

- ustala się jako przeznaczenie podstawowe, obejmujące obszar strefy aktywności gospodarczej SAG „Olszowa”: tereny produkcyjne, wytwórcze, baz budowlanych, dystrybucji towarów, składowe i obsługi transportu oznaczone symbolami – PP, z wyróżnieniem działalności produkcyjnej, wytwórczej, budowlanej oraz tereny składowania, magazynowania, przeładunku i dystrybucji towarów – PS, tereny usług komercyjnych – UX oraz tereny obsługi komunikacji – bazy logistyczne, zajezdnie samochodów osobowych i ciężarowych, stacje obsługi, warsztaty napraw i stacje paliw – KS, a także jako przeznaczenie towarzyszące: parkingi – (KP), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - (EE, EG, ET), drogi i ulice wraz z sieciami uzbrojenia – KZ, KL, KD ze ścieżkami rowerowymi – kr, drogi wewnętrzne i zakładowe oraz zielenią.

- 1) PP – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny produkcyjne, wytwórcze i przetwórcze i usług technicznych, przeznaczone pod następujące działalności i obiekty: przemysł i wytwórczość, bazy i usługi budowlane, bazy gospodarki materiałowej, rzemiosła produkcyjnego i wytwórczego, przetwórstwa spożywczego i garmazeryjnego wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.
- 2) PS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny, składowe i usług technicznych, przeznaczone pod następujące działalności i obiekty: składy celne, składy hurtowe, bazy składowania, magazynowania, przeładunku i dystrybucji towarów wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi i zielenią.
- 3) KS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji – bazy logistyczne, zajezdnie samochodów osobowych i ciężarowych, stacje obsługi samochodów, warsztaty napraw i stacje paliwowe wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.
- 4) UX – ustala się przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – tereny usług o niesprecyzowanym rodzaju, w zakresie np.: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, a także usługi administracji gospodarczej, bankowe, łączności, hotelowe, zdrowia, rozrywki i rekreacji oraz inne usługi towarzyszące funkcjom podstawowym wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.

- 5) Na terenach tych, określonych w pkt 1, 2, 3 i 4:
- a) wymaga się od wnioskodawcy, przedłożenia projektu zagospodarowania terenu wraz z określeniem funkcji, sposobu i charakterystyki przedsięwzięcia na terenie przeznaczenia podstawowego, opracowanej wg. zasad ustalonych planem w zakresie obejmującym, co najmniej:
 - sposób inwestowania, program i charakterystykę techniczną inwestycji;
 - układ projektowanych publicznych dojazdów i dróg wewnętrznych, wiążących się z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym oraz zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej;
 - projektowane podziały terenu i granice działki budowlanej;
 - zasadę usytuowania projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących wraz z określeniem ich gabarytów oraz układ zieleni;
 - zapotrzebowanie na dostawy i odbiory mediów oraz wpływ przedsięwzięcia na środowisko.
 - b) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów wytwórczych, składowych, usługowych i technicznych oraz zabudowy towarzyszącej, pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;
 - c) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
 - d) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących powodować zagrożenia i uciążliwości na terenie i w jego sąsiedztwie oraz obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wglębnych lub przekroczyć wydajność komunalnego systemu wod-kan.;
 - e) na terenach oznaczonych UX zezwala się lokalizację wszelkiego rodzaju usług komercyjnych oraz obiektów handlowych do 1000 m² powierzchni sprzedażowej, a lokalizację obiektów handlowych powyżej 1000 m² powierzchni sprzedażowej dopuszcza się wyłącznie po sporządzeniu prognozy skutków budowy tych obiektów i dokonaniu procedury przewidzianej w art.10 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, lub wg procedury określonej w aktualnie obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
 - f) ustala się zakaz lokalizacji otwartych placów składowych dla materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza – powierzchni składowe i magazynowe dla takich materiałów muszą znajdować się w obiektach kubaturowych;
 - g) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i placów składowych dla składowania, gospodarczego wykorzystania i utylizacji odpadów i surowców wtórnych mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza oraz innych zagrożeń i uciążliwości;
 - h) realizacja nowych obiektów przemysłowych może wymagać wyposażenia terenu w odpowiednie do potrzeb urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz urządzenia do neutralizacji ścieków umożliwiającymi włączenie do komunalnych sieci uzbrojenia;
 - i) parkingi lub garaże należy lokalizować na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 6, ust. 6, pkt 2 i 3 ;
 - j) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno obejmować ulice i drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, tereny placów manewrowych i parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych oraz umożliwiać wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice publiczne;
 - k) tereny i budynki usług powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

- l) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych, z wyjątkiem pojedynczych mieszkań wbudowanych (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt), dopuszczonych na podstawie przepisów szczególnych, dla których nie wymaga się uwzględnienia standardów ochrony środowiska właściwych dla terenów o funkcji mieszkaniowej;
- m) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 80 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie i zagospodarować zielenią.

4. Rolnictwo, Leśnictwo i Gospodarka Wodna

- 1) RU 1 - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - teren ośrodka produkcji rolnej Księży Las wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.
Na terenie tym:
 - a) ustala się na terenie ośrodka w istniejącej zabudowie, budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i garażowych oraz administracyjno-usługowych związanych z prowadzoną rolniczą działalnością produkcyjną oraz działalnością usługową, w sposób spełniający określone planem i przepisami odrębnymi standardy zabudowy;
 - b) dopuszcza się, budowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków inwentarskich do chowu i hodowli zwierząt w ilości nie przekraczającej 240 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) lokalizowanych w sposób nie powodujący zagrożeń i uciążliwości sąsiedztwa;
 - c) ustala się zakaz lokalizacji i funkcjonowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oraz mogących powodować zagrożenia i uciążliwości dla sąsiednich terenów MW i MN, pogorszyć stan środowiska, a także zakaz funkcjonowania obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodociągu zakładowego i wód w głębszych;
 - c) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w obrębie terenów produkcyjnych, z wyłączeniem pojedynczych mieszkań służbowych dla właściciela lub osób dozorujących obiekt;
 - d) określa się jako przeznaczenie związane z ośrodkiem produkcji rolnej Księży Las tereny: istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oznaczone – MW, MN wraz z terenami boiska sportowego – US, garaży – KG i ogrodów - RO; tereny usług handlu – UH, ; tereny obsługi komunikacji, stacja paliw - KS oraz tereny byłej eksploatacji powierzchniowej przeznaczone do rekultywacji na zieleń jako tereny kompensacji przyrodniczej, oznaczone jako – (RK) i Lz.
- 2) RU 2, RU3 - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - teren istniejących ośrodków produkcji hodowlanej Komorniki i Janków wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.
Na terenie tym:
 - a) ustala się na terenie ośrodków RU 2 i RU 3, budowę, a w istniejącej zabudowie przebudowę i rozbudowę obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i garażowych oraz administracyjno-usługowych związanych z prowadzoną rolniczą działalnością produkcyjną, w sposób spełniający określone planem i przepisami odrębnymi standardy zabudowy;

- b) dopuszcza się, budowę lub zmianę sposobu użytkowania i remont istniejących budynków istniejących budynków inwentarskich do chowu i hodowli zwierząt - dużych jednostek przeliczeniowych w ilości nie przekraczającej :
 - 240 DJP w ośrodku UR 2 – Komorniki,
 - 120 DJP w ośrodku UR 3 – Janków,
 lokalizowanych w sposób nie powodujący zagrożeń i uciążliwości sąsiedztwa;
 - c) ustala się zakaz lokalizowania i funkcjonowania obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wgłębnych lub wydajność wodociągu komunalnego;
 - d) ustala się obowiązek prowadzenia uregulowanej przepisami odrębnymi gospodarki wodno- ściekowej w istniejących i nowych budynkach o funkcji hodowlanej;
 - e) dopuszcza się lokalizację w obrębie terenów ośrodka po za fermą hodowlaną obiektów lub przekształcenie funkcji części terenu i obiektów na teren zabudowy hotelowej (np. ośrodek jeździecki) - (UT), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub teren usług komercyjnych U w zakresie handlu i gastronomii związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - f) ustala się, że ferma hodowlana Janków podlegać będzie ustaleniom Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” oraz wymogom sanitarnym ustalonym dla strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody pitnej we wsi Czarnocin określonych w przepisach szczególnych;
- 3) RU 4 - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - teren istniejących ośrodka produkcji ogrodniczej i szkółkarskiej, oraz jako przeznaczenie towarzyszące - teren upraw ogrodniczych (RO) wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.
- Na terenie tym:
- a) ustala się możliwość lokalizacji nowych budynków niemieszkalnych dla obsługi podstawowej funkcji ośrodka dopuszcza się remont istniejących budynków;
 - b) ustala się, że rodzaj i sposób produkcji nie może znacząco oddziaływać na środowisko lub powodować zagrożeń i uciążliwości dla sąsiednich terenów i obiektów ;
 - c) ustala się zakaz funkcjonowania obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wgłębnych;
- 4) RP, RZ,Lz - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych: upraw polowych - RP, łąk, pastwisk i łągów - RZ, zadrzewień i zakrzewień- Lz.
- Na terenach tych:
- a) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian użytkowania rodzajów upraw rolnych;
 - b) nakazuje utrzymanie i wzbogacenie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz szpalerów drzew przydrożnych;
 - c) urządzenia i obiekty terenowe wraz z wyposażeniem, związane z technologią i techniką upraw, mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu i nie powodowania pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego,
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - e) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lub urządzeń służących produkcji rolnej na gruntach rolnych klas IV-VI.

- 5) RO - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny upraw ogrodniczych, ogrodów i sadów.
 Na terenach tych:
 zezwala się na realizację obiektów budowlanych i budynków niemieszkalnych związanych z obsługą upraw ogrodniczych i sadowniczych; zakazuje się realizacji innych budynków nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące zmiany podstawowego przeznaczenia terenu.
- 6) RPz, ROz – ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny gruntów rolnych z możliwością lokalizacji zabudowy rolniczej dla obsługi upraw i hodowli.
 Na terenach tych:
- a) zezwala się na realizację obiektów budowlanych, budynków niemieszkalnych i produkcyjnych związanych z obsługą upraw polowych, ogrodnictwa i hodowli wg warunków ustalonych planem dla terenów MR MN;
- b) dopuszcza się na niezabudowanych działkach rolnych właścicieli istniejących gospodarstw rolnych budowę obiektów budowlanych, w tym budynków dla chowu i hodowli o obsadzie poniżej 50 DJP, budynków składowych, magazynowych i garażowych związanych z prowadzoną rolniczą działalnością produkcyjną, w sposób proporcjonalny do wielkości działki i nie zakłócający jej sąsiedztwa;
- c) obiekty inwentarskie o obsadzie zwierząt przekraczających 25 DJP należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych lub usługowych na sąsiednich działkach terenów MN i U;
- d) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących powodować zagrożenia i uciążliwości, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnego systemu wodociągu wiejskiego;
- e) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 50 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie.
- f) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące zmiany podstawowego przeznaczenia terenu po uzgodnieniu warunków z właścicielem terenu.
- 7) (RK) – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – obszar kompensacji przyrodniczej terenów wyrobisk dla wyrównania szkód dokonanych w środowisku.
 Na terenach tych:
- a) kompensacja przyrodnicza jako zespół działań winna dotyczyć w szczególności robót ziemnych, rekultywacji gleby, zalesienia, zadrzewienia i innych, mających na celu przywrócenie równowagi przyrodniczej na terenie ;
- b) ustala się, że po dokonaniu kompensacji przyrodniczej teren może być przeznaczony na cele dolesień – LSd lub zadrzewień - Lz.
- 8) LS – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny lasów - pozostających w zarządzie ALP.
 Na terenach tych:
- a) zarząd, administrację i gospodarkę leśną prowadzi Nadleśnictwo Strzelce Opolskie;
- b) należy prowadzić gospodarkę leśną na zasadach ustalonych przez ALP , na podstawie wieloletnich planów urządzania lasu;

- c) należy spełniać wymogi przepisów szczególnych dla ochrony zasobów przyrodniczych i wartości krajobrazowych terenów w granicach Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;
 - d) ustala się obowiązek zachowania i ochrony drzew uznanych za pomniki przyrody ożywionej oraz okazów drzew w wymiarze pomnikowym;
 - e) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem służących produkcji leśnej lub określonych w planie urządzenia lasu;
 - f) dopuszcza się realizację i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, podziemnych i nadziemnych wraz z obiektami i urządzeniami, nie wymagającymi przeznaczenia terenów lasów na cele nieleśne na warunkach i w sposób określony przez organy ALP.
- 9) LSd – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny gruntów rolnych przeznaczonych pod zalesienie, po objęciu ich granicą rolno-leśną na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
Na terenach tych:
- a) należy prowadzić gospodarkę leśną na zasadach ustalonych na podstawie planu urządzenia lasu z uwzględnieniem ukształtowania leśnej osłony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wsi Olszowa;
 - b) należy spełniać wymogi przepisów szczególnych dla ochrony zasobów przyrodniczych i wartości krajobrazowych terenów w granicach Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - d) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lub urządzeń służących produkcji rolnej i leśnej.
- 10) W - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód śródlądowych, stojących – W.
Na terenach tych:
- a) zezwala się na realizację budowli lub obiektów budowlanych i budynków niemieszkalnych związanych z obsługą gospodarki wodnej;
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące zmiany podstawowego przeznaczenia terenu.

5. Tereny zieleni komunalnej

- 1) ZC - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza, istniejącego – ZC oraz teren rozbudowy cmentarza - ZCr.
Na terenach tym:
- a) realizację rozbudowy cmentarza - ZCr należy dokonać w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, w granicach określonych niniejszym planem, w zakresie obejmującym:
 - sposób inwestowania, program i charakterystykę inwestycji,
 - układ planowanych pól grzebalnych, dróg dojazdowych, wjazdu powiązany z drogą publiczną, zasady uzbrojenia terenu;
 - układ planowanych alei pieszych powiązany z układem dróg i alei istniejącego cmentarza, zagospodarowanie placu wejściowego z parkingami i miejscem dla usług handlowych,
 - usytuowanie projektowanych obiektów towarzyszących, takich jak: dom

- przedpogrzebowy , miejsce pod usługi handlu cmentarnego, ubikacje, plac gospodarczy i miejsca gromadzenia odpadów,
 - układ zieleni, szpalery i grupy drzew;
- b) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń budowlanych, które powodowałyby naruszenie stanu środowiska kulturowego i przyrodniczego i nie związanych z funkcją cmentarza;
 - c) nakazuje się gromadzenie odpadów z pielęgnacji mogił w kontenerach i wywóz na gminne składowisko odpadów.
- 2) ZI, ZK - ustala się jako przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej ZI, tereny urządzeń ochrony akustycznej z zielenią towarzyszącą - ZK.
 Na terenach tych:
- a) zakazuje się na terenach oznaczonych symbolem ZI realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z technologią upraw zieleni izolacyjnej (np. plantacje wierzby energetycznej) ;
 - b) nakazuje się realizację urządzeń ochrony akustycznej oznaczonej symbolem ZK, jako przeznaczenie towarzyszące dla autostrady – KA i drogi głównej - KG, w liniach rozgraniczenia tych dróg w przypadku stwierdzenia udokumentowanych przekroczeń standardów akustycznych poziomu hałasu komunikacyjnego na terenach mieszkalnictwa określonych planem.

6. Tereny komunalnej infrastruktury technicznej

- 1) WZ - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i zbiorników wody p. pożarowej.
- 2) NO - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń odprowadzenia ścieków - planowane pompownie sieciowe i tranzytowe wg projektu budowlanego kanalizacji komunalnej.
- 3) EE, (EE) - ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – tereny i obiekty urządzeń elektroenergetycznych – istniejące i planowane stacje transformatorowe 15kV.
- 4) (EG) - ustala się jako przeznaczenie towarzyszące – tereny lub obiekty urządzeń zaopatrzenia w gaz – planowane stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia
- 5) ET, (ET) - ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – tereny urządzeń łączności: stacja przekaźnikowa telefonii komórkowej o określonej mocy;
- 6) 110 kV - linia wysokiego napięcia dwutorowa,
 15 kV - linia średniego napięcia jednotorowa,
 - a) ustala się jako przeznaczenie podstawowe – trasy linii napowietrznych elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV wraz ze strefą ochronną;
 - b) określa się orientacyjne strefy zbliżeń do przewodów od budynków mieszkalnych określa się orientacyjnie jako odległość:
 - min. 14, 5 m od skrajnego przewodu linii 110 kV w poziomie,
 - min. 5, 2 m od skrajnego przewodu linii 15 kV w poziomie;
 - odległości przewodów linii od innych obiektów należy ustalać indywidualnie w oparciu o odpowiednie normy i przepisy szczególne w uzgodnieniu z zarządcą sieci
 - c) ustala się sukcesywną przebudowę istniejącej napowietrznej linii śr. n. 15 kV przebiegającą przez planowane tereny strefy aktywności gospodarczej i zastępowanie jej linią kablową prowadzoną w pasach planowanych ulic w sposób nie kolidujący z planowanym zainwestowaniem, koszty przebudowy obciążają planowane inwestycje w strefie SAG „Olszowa”.

- 7) GAS - 2x 500 - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – trasa gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia o średnicy 2x 500 mm wraz ze strefą kontrolowaną (ochronną)
- strefa kontrolowana zbliżeń do przewodów gazociągu określa się wg przepisu szczególnego dla przewodów podwyższonego średniego ciśnienia od DN 300 do DN 500 włącznie określona jest na 8,0 m i mierzona osiowo jako połowa tej odległości od zewnętrznego przewodu gazociągu tj. jako min. 4 m od osi skrajnego przewodu gazociągu;
 - inne odległości należy ustalać z operatorem systemu przesyłowego w procedurze uzgodnień;
 - dopuszcza się zmianę trasy przebiegu gazociągu, na trasę po za obszarem SAG „Olszowa”, prowadzoną po terenach rolnych, na północ i wzdłuż planowanej drogi KZ, za zgodą zarządcy gazociągu, z zachowaniem przepisów odrębnych i na koszt wnioskodawcy.
- 8) Na terenach i trasach sieci, określonych w pkt 1-6 i 7:
- ustala się planowane przeznaczenie podstawowe określone odpowiednią funkcją i technologią wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi;
 - istniejące obiekty i urządzenia techniczne oraz towarzyszące związane z technologią mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu;
 - dopuszcza się zmiany standardów technicznych bądź technologii urządzeń pod warunkiem uwzględnienia ich wpływu i nie pogarszania oddziaływania na tereny otaczające i środowisko;
 - realizację sieci i urządzeń oraz ich utrzymanie na terenach nie publicznych można prowadzić w oparciu o odrębne zgody właścicieli lub władających terenami;

§ 6.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

- Ustala się tereny przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, obejmujące wydzielone liniami rozgraniczającymi pasy drogowe:
 - dróg - przeznaczone do ruchu i postoju pojazdów i pieszych wraz z urządzeniami i wyposażeniem określonymi w przepisie szczególnym związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
 - ulic - przeznaczone do pełnienia funkcji dróg na terenach zabudowy i obsługi bezpośredniego otoczenia oraz umieszczania również urządzeń technicznych nie związanych z gospodarką drogową, obsługą ruchu pojazdów i pieszych

oraz określa się wymagane planem parametry techniczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej dróg i ulic:

- KA - klasa autostrady, droga samochodowa A-4 z węzłem autostradowym „Olszowa”, o przekroju dwujezdniowym 2x2, szerokość w liniach rozgraniczających: 60,0 – 70,0 m;

- 2) KG, (KGP) - droga wojewódzka nr 426, relacji Ozimek – Kędzierzyn-Koźle przez węzeł „Olszowa”, droga klasy głównej, jednojezdniowa 1x2,(docelowo: droga główna ruchu przyspieszonego)
szerokość w liniach rozgraniczających: 25,0 - (50,0) m;
 - 3) KZ – ustalona w planie trasa planowanej drogi powiatowej obsługującej SAG, jako ulica drogi zbiorczej – KZ, jednojezdniowa 1x2, w relacji : od planowanego skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 426 we wsi Olszowa a drogą krajową nr88 do planowanego węzła drogowego we wsi Sierorniwice;
szerokość w liniach rozgraniczających: 25,0 m
 - 4) KL - droga powiatowa nr 1455 , relacji Olszowa –Ujazd, droga klasy zbiorczej, jednojezdniowa 1x2, szerokość w liniach rozgraniczających, jako:
ulica w terenie zabudowanym istniejącego zainwestowania wsi Olszowa: 12,0 m (lokalne zwężenia ulicy do szerokości): (7,0 - 9,0 m)
droga w terenie niezabudowanym (docelowo) 15,0 - (20,0) m
 - 5) KL - droga powiatowa nr 1412 O, relacji Dolna – Olszowa
- droga powiatowa nr 1439 O, relacji Zalesie Śl - Olszowa
jako drogi klasy lokalnej, jednojezdniowa 1x2,
szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m,
 - 6) KL - ulice klasy lokalnej układu obsługującego,
szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 - 15,0 m,
 - 7) KD - ulice klasy dojazdowej układu obsługującego,
szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 - 12,0 m,
 - 8) DR - drogi rolnicze, szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 – 8,0 m,
 - 9) KY - ciągi pieszo - jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - 10) KX - ciągi piesze, szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 - 5,0 m,
 - 11) kr, K.../kr – ścieżki rowerowe, jako trasy wydzielone lub jako pasy dla ruchu rowerowego w ciągach dróg i ulic wg klas, szerokość: 1,5 - 2,5 m
2. Określa się funkcje użytkowe w pasach ulic i dróg 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, itp.)
 - 2) ruch pieszy i ruch rowerowy (chodniki, ścieżki rowerowe)
 - 3) zielen izolacyjną w miarę potrzeb i możliwości terenowych,
 - 4) ekrany akustyczne – stosownie do konieczności, po stwierdzeniu pomiarami przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej,
 - 5) prowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszczanej na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 6) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu:
 - a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego,
 - b) komunalnych urządzeń budowlanych dopuszczonych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
3. (KP) - ustala się - tereny parkingów samochodowych wraz z dojazdami i zielenią jako przeznaczenie towarzyszące zabudowie usługowej U...p, U.., UX oraz produkcyjno-wytwórczej i składowo-magazynowej na terenach PP, PS i KS.
Na terenach tych:
- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z parkingami,
 - 2) zaleca się usytuowanie parkingów przy wewnętrznych ulicach dojazdowych i drogach zakładowych, a wjazdów na parkingi przy wjazdach na tereny przeznaczenia

- podstawowego oraz istniejących lub projektowanych ulicach klasy KD, KL, wyjątkowo po uzgodnieniu z zarządcą drogi przy ulicach klasy –KZ;
- 3) zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni wysokiej i niskiej.
4. KS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi komunikacji samochodowej: stacje paliw, stacje obsługi, zajezdnie samochodów dostawczych, ciężarowych, stacje spedycyjne i logistyczne.
Na terenach tych:
- 1) ustala się zagospodarowanie terenu utwardzonymi dojazdami i placami postojowymi dla samochodów osobowych, samochodów ciężarowych i autobusów oraz budynkami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi;
 - 2) przy lokalizacji stacji paliw należy zastosować przewidziane przepisami szczególnymi procedury , a rozwiązania techniczne i technologiczne dostosować do wymogów ograniczenia oddziaływania obiektów i urządzeń na środowisko określonych w wyniku przeprowadzonej oceny;
 - 3) ustala się wysokość obiektów na nie więcej jak dwie kondygnacje i 10 m wysokości
 - 4) zaleca się w zagospodarowaniu terenów obsługi komunikacji wymóg urządzenia zieleni wysokiej i niskiej na 20 % powierzchni;
 - 5) dopuszcza się jako przeznaczenie towarzyszące obiekty administracyjne i usługowe;
5. Ustala się wymagane wskaźniki ilości miejsc parkingowych, wyznaczonych w obrębie własności jako urządzenia towarzyszące, na terenach własnych (działkach) każdej z podstawowych funkcji w ilościach wynikających z aktualnie stosowanych wskaźników obsługi motoryzacji:
- 1) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW – 0,5 – 1,0 stanowiska/ mieszkanie,
 - 2) w zabudowie mieszkaniowej niskiej oznaczonej symbolem MR, MN i MU:
 - a) 1 - 2 stanowiska / mieszkanie,
 - b) 2 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 stanowisko / 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 3) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami: U..p, U..., UX:
 - a) 2 - 4 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 – 2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych.
 - c) 2 – 3 stanowisk/ 10 jednoczesnych użytkowników usług
 - 4) w zabudowie produkcyjno - wytwórczej i składowo- magazynowej oznaczonej symbolami: PP..., PS..., KS :
 - a) 2 - 5 stanowisk / 100 m² powierzchni użytkowej ,
 - b) 2 - 5 stanowisk / 10 miejsc stanowisk pracy.
 - c) 2 – 3 stanowisk/ 10 jednoczesnych użytkowników
 - d) 2 - 3 stanowisk/1 stanowisko obsługowe KS
 - e) ilość wynikająca z potrzeb technologicznych dla transportu dostawczego i ciężarowego.

§ 7.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Określa się jako elementy infrastruktury technicznej istniejące i planowane obiekty, sieci i tereny o funkcji komunalnej i technicznej wraz urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą nadziemną i podziemną, dojazdami i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem następujących rodzajów i funkcji ustalonych w § 5 ust 6.

2. Określa się planowane zasady obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w zakresie technicznej infrastruktury komunalnej:

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) Obecnie źródłem zaopatrzenia obszaru planu we wsi Olszowa w wodę pitną i gospodarczą jest wodociąg komunalny, z ujęciem wody we wsi Czarnocin w gminie Leśnica, który zaopatruje w wodę również wieś Klucz; przysiółek Księży Las jest zaopatrywany z lokalnego ujęcia wody.
 - b) Docelowo, wg koncepcji i projektu budowlanego zasilania w wodę obszaru planu, planuje się dostawę wody dla celów bytowo-gospodarczych do wsi Olszowa w ilości Q śr. dob. 44,5 m³, do przysiółka Księży Las (Q śr. dob. 23,5 m³) wsi Klucz, oraz do Strefy Aktywności Gospodarczej, część zachodnia - SAG "Olszowa" (Q śr. dob. 175 m³/dobę), z sieci wodociągowej w III strefie ciśnieniowej, zasilanej ze stacji wodociągowej SUW Zimna Wódka, po jej rozbudowie do wydajności Q śr. dob. 406 m³/dobę i Q max/h 44,5 m³ ze stacją pompową i zbiornikiem $V = 200$ m³;
 - c) sieci wodociągowe magistralne (średnice: 90 -160 mm) w układzie pierścieniowym, o łącznej długości: dla wsi Olszowa – ok. 5400 m, Księży Las -1120 m oraz SAG „Olszowa” – ok. 6 925 m, należy prowadzić w pasach poboczy drogowych, w pasach ulic i po wskazanych planem trasach innych przeznaczeń terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych;
- 2) W zakresie odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych:
 - a) planuje się, wg koncepcji i projektu budowlanego kanalizacji sanitarnej, system odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenów strefy SAG „Olszowa” (o łącznej długości 10 850 m) i terenów zainwestowanych wsi (o długości 3 000 m) siecią przewodów grawitacyjnych i poprzez przepompownie ścieków P-SAG 1 i P-SAG 2 przewodami tłocznymi (długość 3 500 m) do systemu kolektorów we wsi Zimna Wódka i do oczyszczalni ścieków w Ujeździe, w grupowym systemie odbioru i oczyszczania ścieków dla południowo-zachodniej części gminy;
 - b) ustala się zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach drogowych i ulicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe, wybieralne zbiorniki na nieczystości ciekłe, lokalizowane i użytkowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - d) ustala się możliwość odprowadzenia ścieków z terenów produkcyjno- technicznych do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych.
- 3) Określenie potrzebnej ilości wody do celów przemysłowych, technologicznych i produkcyjnych dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie Strefy Aktywności Gospodarczej SAG „Olszowa” 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 i oczyszczania ścieków z uwzględnieniem wymogów przepisów gospodarki wodnej i ochrony środowiska.
- 4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) Docelowo planowany system krytej kanalizacji deszczowej oparty na krytych kanały i kolektorach, do których podłączone będą wpusty deszczowe i rynny budynków;

- zanieczyszczone wody opadowe z terenów produkcyjnych wymagają podczyszczenia przed ich odprowadzeniem do kanalizacji ;
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji lokalnej po wstępnym ich podczyszczeniu do wskazanych przez administratorów rowów i zarządcę cieków, a w przypadku braku wód płynących jako odbiornika do szczelnych zbiorników - odparowników, lub na terenach MR, MN, MW, MU - do gruntu.
 - c) planuje się oczyszczanie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych w końcowych odcinkach doprowadzalników poprzez odstożniki szlamowe piaskowniki i separatory lekkich olejów mineralnych,
 - d) ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych, a także przez tereny o innych funkcjach planowanych w sposób nie powodujący kolizji z podstawową funkcją terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - f) dopuszcza się możliwość wprowadzenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenów o funkcjach przemysłowych i rolniczych do kanalizacji wód deszczowej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów wód opadowych nie zanieczyszczonych.
- 5) W zakresie odwodnienia wgłębnego terenu plan określa dopuszcza renowację i przebudowę rowów melioracyjnych, prowadzonych przez tereny zieleni, upraw polowych i łąk.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz.
- a) Plan utrzymuje na terenie wsi Olszowa trasę gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia relacji Zdieszowice – Huta Katowice; dopuszcza się zmianę przebiegu trasy gazociągu, w sposób dostosowany do planowanego układu przestrzennego i komunikacyjnego strefy SAG w uzasadnionych przypadkach przedsięwzięć inwestycyjnych uzgodnionych z zarządcą gazociągu;
 - b) obowiązujący plan miejscowy dla północnej części strefy SAG „Olszowa” ustalił lokalizację stacji redukcyjno - pomiarowej I-go stopnia na terenie strefy oznaczoną w tamtym planie –EG;
 - c) określa się możliwość zasilania w gaz terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wsi Olszowa oraz terenów strefy aktywności gospodarczej SAG „Olszowa” ze stacji redukcyjno-pomiarowej gazu wg. lit. b sieciami średniego i niskiego ciśnienia;
 - d) gazyfikacja obszaru planu powinna być oparta o założenia do gminnego planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe oraz koncepcję gazyfikacji wnioskowanego rejonu wraz z analizą opłacalności ekonomicznej;
 - e) realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania, wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego;
 - f) ustala się zasadę prowadzenia sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w pasach ulicznych – KZ, KL, KD oraz w liniach rozgraniczenia ulic na terenach mieszkaniowych i przemysłowo –składowych w strefie SAG „Olszowa”,
 - g) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych na terenach nieruchomości przylegających do ulic, pomiędzy linią rozgraniczenia a linią zabudowy w przypadkach uzasadnionych brakiem możliwości zlokalizowania sieci w pasie ulicy i za zgodą właściciela nieruchomości; należy w takich przypadkach zapewnić dostęp do armatury i sieci gazowej.

7) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) zaleca się skojarzoną gospodarkę ciepłowniczą na terenach strefy aktywności gospodarczej SAG „Olszowa” ; ustala się obowiązek stosowania w indywidualnych i w lokalnych kotłowniach lub ciepłowniach źródeł ciepła, opartych głównie na paliwach proekologicznych jak olej opałowy, gaz bezprzewodowy i przewodowy oraz energia elektryczna;
- b) dopuszcza się, w obszarze zabudowy mieszkaniowej i usługowej wsi i przysiółków stosowanie tradycyjnego opału stałego (węgiel, koks, drewno) pod warunkiem spalania go w atestowanych urządzeniach, zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych;
- c) stosowanie paliwa stałego innego niż wymienione pod lit b) może być dopuszczone jedynie wyjątkowo na podstawie wyników oceny oddziaływania na środowisko lub danych charakterystyki wpływu na środowisko przyjętej technologii, zapewniającej nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych;
- d) plan nie dopuszcza na terenach mieszkalnictwa, usług, zieleni i przestrzeni publicznej prowadzenia sieci ciepłych na powierzchni i powyżej terenu.

8) W zakresie elektroenergetyki:

- określa się system zasilania elektroenergetycznego terenów w granicach opracowania oparty o dwutorową linię wysokiego napięcia 110 kV relacji Blachownia – Strzelce Opolskie, Główny Punkt Zasilający ze stacją transformatorową 110/15 kV (20 kV) o Mocy 2x 16 MVA, zlokalizowany na terenie północnej części SAG „Olszowa”, linie średniego napięcia 15 kV oraz istniejące i planowane stacje transformatorowe (3 obszary zasilania dla zabudowy wsi – bez wydzielonych obszarów zasilania SAG) o docelowym zapotrzebowaniu mocy szczytowej w wysokości 9,2 MW,
- określa się przebieg linii elektrycznych wysokiego napięcia 15 kV : istniejących napowietrznych, istniejących przewidywanych do przebudowy i planowanych kablowych; adaptację 4 słupowych i wieżowej, istniejących stacji transformatorowych oraz planowane 2 stacje w zabudowie wiejskiej i planowanych 20 stacji transformatorowych w strefie SAG, typu kontenerowego 15/0,4 kV o mocy 630 kVA, budowanych sukcesywnie stosownie do potrzeb rozwoju strefy.
- dopuszcza się budowę kontenerowych stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora oraz kablowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia, których przebieg może kolidować z planowanym zainwestowaniem wyłącznie na koszt wnioskodawcy i na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny;
- d) określa się zasadę prowadzenia sieci niskiego napięcia jako – kablowej na terenach intensywnego zainwestowania oraz – sieci napowietrznej na terenach pozostałych, prowadzoną głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych,

9) W zakresie łączności:

- a) zaleca się prowadzenie sieci łączności w liniach rozgraniczających ulic,
- b) sieci łączności należy prowadzić jako podziemne na terenach SAG i intensywnego zainwestowania wsi, a dopuszcza się jako napowietrzne na terenach pozostałych;
- c) zakazuje się lokalizacji stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej o mocy ponad 15 W i częstotliwości 30 kHz - 300 GHz w obszarze planowanych i istniejących terenów mieszkaniowych – MR, MN, MW i usługowych – U oraz w odległości mniejszej niż 100 m od granicy tych terenów;
- d) dopuszcza się lokalizację stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej jak w lit. c, na terenach RP i RZ, nie wymagających odrębnej zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze lub gruntów posiadających taką zgodę, z zachowaniem

procedury wymaganej przepisami odrębnymi i po przeprowadzeniu postępowania w zakresie ochrony środowiska.

- 10) W zakresie oczyszczania terenów zainwestowania komunalnego wsi i strefy aktywności gospodarczej SAG Olszowa oraz usuwania nieczystości stałych:
- a) Ustala się zasadę składowania komunalnych odpadów stałych na składowisku odpadów po za obszarem planu;
 - b) Ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz z ich segregacją i odzyskiem oraz zakazuje się składowania odpadów komunalnych na terenach jakiegokolwiek funkcji planu.
 - c) Ustala się wymóg prowadzenia uzgodnionej gospodarki odpadami produkcyjnymi i niebezpiecznymi przez wytwórców takich odpadów w oparciu o procedury ustalone w przepisach szczególnych.

§ 8.

LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa MR, mieszkaniowa jednorodzinna MN, mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MU i zabudowa rolnicza:
 - 1) ustala się wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i 12,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy; szerokość elewacji frontowych określa się na 10,0 – 16,0 m; wysokość i szerokość budynków należy ustalać z tolerancją 20%.
 - 2) dopuszcza się, w przypadku lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie istniejących budynków o zbliżonych gabarytach, wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu stromym, i do 15,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy, pod warunkiem nie przekroczenia gabarytu zabudowy sąsiedniej oraz dokonania analizy stopnia ingerencji w lokalny krajobraz;
 - 3) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 35° - 45° kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce; dopuszcza się dach czterospadowy lub wielospadowy, po za strefą ochrony konserwatorskiej „B”;
 - 4) ustala się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do wysokości poziomu parteru nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej szczelinowej na głębokości mniej niż 1,0 m pod powierzchnią terenu zaleca się projektowanie budynków bez podpiwniczenia;
 - 5) ustala się zasadę jednakowego wyniesienia poziomów parterów nad terenem oraz kątów nachylenia dachów i usytuowania kalenic nowych budynków, które powinny tworzyć jednolite ciągi oraz nawiązywać do sąsiadującej, istniejącej zabudowy;
 - 6) ustala się wysokość budynków usługowych wolnostojących na terenach MN, MU, która nie może przekraczać 1 kondygnacji i 8,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy lub szczytu dachu budynku, a 5,0 m do najwyższej krawędzi dachu płaskiego;
 - 7) ustala się, że wysokość budynków produkcyjnych, usługowych, gospodarczych i garaży nie może przekraczać 1 kondygnacji i poddasza użytkowego, z zalecanym dachem stromym; dopuszcza się, po za garażami, budynki 2 kondygnacyjne uzasadnione indywidualnie w analizie zagospodarowania działki;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie planowanej zabudowy dla zasadniczej bryły nowych budynków w odległości:
 - a) 250,0 m od krawędzi jezdni autostrady dotyczy budynków mieszkalnych

- b) 100,0 m od linii rozgraniczającej drogę KG, (KGP),
 - c) 8,0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,
 - d) 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,
 - e) 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu piesze i ciągu pieszo-jezdne i ulic KD z zawrotnicą,
- 9) ustala się zasadę, że istniejące budynki mieszkalne lub usługowe usytuowane względem dróg i ulic w odległościach mniejszych niż określone linie rozgraniczające ulic i dróg określone w § 6, mogą być zachowane, utrzymywane i przebudowywane w istniejących obrysach od strony tych dróg i ulic w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi; zakazuje się nadbudowy i rozbudowy poziomej tych budynków w sposób naruszający ustalone planem linie zabudowy lub odległości od krawędzi jezdni określone przepisem odrębnym;
 - 10) ustala się, że w przypadkach lokalizacji nowych budynków w plombach istniejącej zabudowy, linię zabudowy należy określać indywidualnie w nawiązaniu do sąsiednich istniejących budynków lub ciągów zabudowy, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
 - 11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki, wg warunków określonych w przepisie odrębnym i w przypadkach określonych planem poniżej, jeżeli:
 - a) zostaną spełnione warunki przepisu odrębnego określające zasady usytuowania budynku w odległościach 1,5 – 3,0 m od granicy sąsiedniej działki
 - b) usytuowanie budynku nie spowoduje ograniczeń dla zabudowy działki sąsiada, lub jeżeli nowy budynek będzie przylegał do ściany istniejącego lub planowanego budynku na działce sąsiedniej całą długością ściany – spełnienie tych warunków należy uzgodnić z właścicielem działki sąsiedniej i wykazać w projekcie budowlanym;
 - 12) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 1 udział co najmniej 40 - 60% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.
 - 13) należy zapewnić w zagospodarowaniu działki lub terenu stosowną do potrzeb ilość miejsc postojowych dla samochodów mieszkańców, pracowników lub użytkowników zlokalizowaną w obrębie działki lub jednostki funkcjonalnej przeznaczenia terenu.
1. Zabudowa wielorodzinna oznaczona symbolem MW:
 - 1) ustala się wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i wymiaru 12,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy; dachy dwuspadowe z pokryciem ceramicznym;
 - 2) dopuszcza się, w przypadku lokalizacji zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie istniejących budynków o zbliżonych gabarytach, wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu stromym i wymiaru do 16,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy, pod warunkiem dokonania analizy projektowej stopnia ingerencji tej zabudowy w lokalny krajobraz;
 - 3) ustala się wysokość obiektów towarzyszących: budynków usługowych, gospodarczych i garaży na 1 kondygnację użytkową i nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu; zaleca się dachy dwuspadowe
 - 4) ustala się w obrębie terenów oznaczonych symbolem MW wymóg zapewnienia niezabudowanego terenu o powierzchni co najmniej 9,0 m² /mieszkańca, jako powierzchni biologicznie czynnej i zagospodarowania go wysoką i niską zielenią publiczną, ozdobną i urządzeniami rekreacji przydomowej;

- 5) ustala się nieprzekraczalne linie planowanej zabudowy dla zasadniczej bryły budynku w odległości:
 - a) 100,0 m od linii rozgraniczającej drogę KG, (KGP)
 - b) 8,0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,
 - c) 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,
 - d) 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągi piesze i ciągi pieszo-jezdne i ulic KD z zawrotnicą,
 - 6) ustala się zalecane wskaźniki ilości miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usług towarzyszących na terenach oznaczonych symbolem MW:
 - a) 0,5 – 1,0 stanowiska/ mieszkanie,
 - b) 1,0 – 2,0 stanowisk/ 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1,0 – 1,5 stanowiska/ 10 miejsc konsumpcyjnych gastronomii.
2. Obiekty usługowe oznaczone symbolami UP, UC, U... :
- 1) wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków usługowych nie może przekraczać:
 - a) z dachami stromymi - 3 kondygnacji i 12,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) z dachami płaskimi – 2 kondygnacji i 10,0 m od powierzchni terenu do najwyższej części dachu,
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i towarzyszących usługowych, nie może przekraczać 1 kondygnacji naziemnej z dachem stromym, a po za strefą „B” ochrony konserwatorskiej z niskim dachem dwuspadowym o nachyleniu 15 – 25 °;
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły nowych budynków w odległości:
 - a) 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę KG, (KGP),
 - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej ulice KZ,
 - c) 8,0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,
 - d) 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,
 - e) 4,0 m od ciągów pieszo-jezdnych i pieszych,
 - 4) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 2 udział co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią
3. Obiekty przemysłowe, usługowo-produkcyjne, magazynowe, składowe i obiekty do produkcji rolnej na terenach oznaczonych symbolami: PP, PS, KS i UX:
- 1) wysokość budynków przemysłowych i magazynowych ustala się jako nie wyższą niż 18,0 m; nie ogranicza się wysokości innych obiektów, urządzeń i instalacji technologicznych, masztów, kominów, znaków identyfikacyjnych itp. na terenach strefy aktywności gospodarczej SAG „Olszowa”;
 - 2) wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków przemysłowych, magazynowych i usługowych na terenach przylegających bezpośrednio do terenów zabudowy wsi i folwarków nie może przekraczać:
 - a) dla dachów stromych - 3 kondygnacji i 15,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) dla dachów płaskich – 2 kondygnacji i 12,0 m od powierzchni terenu do najwyższej części dachu,
 - 3) wysokość budynków gospodarczych i towarzyszących usługowych, nie może przekraczać 1 kondygnacji naziemnej z dachem płaskim lub stromym,
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły nowych budynków w odległości:
 - a) 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady KA,
 - b) 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę KG, (KGP),
 - b) 12,0 m od linii rozgraniczającej ulice KZ,

- c) 10,0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,
 - d) 8.0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,
 - e) 6,0 m od ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i dróg gospodarczych.
- 5) należy zachować i urządzić pas zieleni wysokiej i niskiej, o szerokości minimum 12, 0 m na działkach przemysłowych, składowych i usługowych przylegających do terenów rolnych i leśnych;
 - 6) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 3 udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.
4. Obiekty budowlane lokalizowane w oparciu o przepisy szczególne lub dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na obszarach po za terenami zabudowanymi powinny być sytuowane w odległościach od autostrady i dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 9.

ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

1. Ustala się na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MR, zasady podziału na nowe działki budowlane:
 - 1) powierzchnie działek mieszkaniowych zabudowy zagrodowej winny wynosić w zabudowie wolnostojącej ok. 1200,0 -2500.0 m²,
 - 2) szerokość frontu w zabudowie wolnostojącej winna wynosić: minimum 20.0 m – maximum 30.0 m; większa szerokość frontu działki musi być uzasadniona indywidualnie.
2. Ustala się na terenach planowanej nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, zasady podziału na nowe działki budowlane:
 - 1) powierzchnie działek mieszkaniowych jednorodzinnych winny wynosić w zabudowie wolnostojącej ok. 800,0 -1000.0 m²,
 - 2) szerokość frontu w nowej zabudowie wolnostojącej winna wynosić: minimum 20.0 m – maximum 25.0 m; większa szerokość frontu działki musi być uzasadniona indywidualnie.
3. Ustala się na terenach planowanej zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem UH, UG, UR i MU zasady podziału na nowe działki budowlane:
 - 1) powierzchnie działek mogą wynosić nie więcej niż 1200,0 m²,
 - 2) szerokości frontów nie więcej niż 30,0 m.
4. Ustala się na terenach planowanej zabudowy usług U...p, UX oraz terenów obiektów produkcyjno- technicznych PP, PS, KS, określenie wielkości i kształtu działek w oparciu o koncepcję programowo-przestrzenną, wstępne projekty podziału geodezyjnego i projekty zagospodarowania terenu przedsięwzięcia opracowane w zakresie określonym wg § 5, ust. 2 i 3.
5. Ustala się na terenach określonych w ust. 1, 2 , 3 i 4 zasadę dokonywania podziałów wg linii wewnętrznego podziału oznaczonych na rysunku planu lub w nawiązaniu do istniejących podziałów i kierunków podziałów gruntów zapewniając w każdym przypadku bezpośredni dostęp do publicznej drogi komunikacyjnej.

§ 10.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. Należy stosować w całym obszarze planu w granicach administracyjnych wsi Olszowa, zasady ochrony zasobów wodnych określone w ustawie POŚ i przepisach szczególnych dla przylegającego od północy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, zbiornika triasowo-szczelinowo-porowego o statusie najwyższej i wysokiej ochrony (ONO + OWO), w którego zasięgu w szczególności:
 - a) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i opadowych bezpośrednio do gleby, ziemi, rowów otwartych i innych wód powierzchniowych;
 - b) ciekłe odchody zwierzęce, tj. gnojówka i gnojowica, które nie zostaną rolniczo wykorzystane, należy gromadzić w szczelnych zbiornikach w obrębie działek siedliskowych gospodarstw rolnych i ośrodków produkcji rolnej – obowiązuje zakaz odprowadzania ich do gleby, ziemi, rowów otwartych i innych wód powierzchniowych.
2. Ustala się, że na terenach objętych granicami Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” oraz otuliny Parku oznaczonych na rysunku planu obowiązują:
 - a) zakazy i ograniczenia oraz pozwolenia na działalność i wymagane uzgodnienia wprowadzone przepisem odrębnym;
 - b) reguły działania i polityki ochrony środowiska przyrodniczego i historyczno-kulturowego określone w Planie Ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”.
3. Należy stosować ograniczenia w użytkowaniu terenu w obrębie strefy ochrony zewnętrznej pośredniej ujęć wody we wsi Czarnocin gmina Leśnica, oznaczonej na rysunkach planu w rejonie folwarku Janków - RU 3, określone jako zakazy, nakazy i zasady gospodarowania wg przepisów szczególnych oraz aktualnego pozwolenia wodnoprawnego.
4. Zakazuje się w odległości mniejszej niż 50 m od granic istniejącego i planowanego cmentarza lokalizacji budynków mieszkalnych i obiektów związanych z produkcją i dystrybucją żywności, przy zachowaniu warunku wyposażenia sąsiednich terenów w odległości 50 – 150 m w sieć wodociągową i podłączenia do niej wszystkich budynków.
5. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi przy liniach elektroenergetycznych, w odległości mierzonej po obu stronach od skrajnego przewodu linii: dla linii wysokiego napięcia 110 kV, – w odległości minimum 14.5 m oraz dla linii średniego napięcia 15 kV - w odległości minimum 5.2 m;
6. Ustala się zakaz zajmowania terenów w strefie kontrolowanej o szerokości 8,0 m istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Zdieszowice – Tworzeń o średn. 500 PN 4,0 MPa i lokalizacji obiektów w odległości mierzonej od jego osi do terenów usług, terenów przemysłu i składów oraz stosowanie innych wymaganych odległości ustalonych w przepisach szczególnych;
7. Ustala się odległości i strefy ograniczeń zabudowy terenu wynikające z prognozowanej uciążliwości akustycznej ruchu komunikacyjnego mierzone od krawędzi jezdni :
 - 1) dla drogi - autostrady KA 2/ 2:

- 2) dla drogi wojewódzkiej KG, docelowo (KGP):
 - a) zakazuje się w pasie terenu 250 m od krawędzi jezdni autostrady KA lub 100 m od drogi wojewódzkiej klasy KG (KGP) lokalizacji budynków mieszkalnych do czasu wzniesienia zabezpieczeń akustycznych w liniach rozgraniczenia autostrady lub do czasu zmniejszenia uciążliwości autostrady KA lub drogi KG w wyniku realizacji pasa leśnej zieleni izolacyjnej LSd; dopuszcza się przebudowę istniejących budynków na warunkach określonych pod literą „c”.
 - b) zaleca się w pasie terenu 250 m od jezdni autostrady lub 100 m od jezdni drogi KG, wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zrealizowanych lub poddanych przebudowie także po wzniesieniu zabezpieczeń akustycznych określonych pod lit. a), oraz działek budowlanych w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne akustycznie okna i ściany, ogrodzenia lub groble ziemne, zieleń - tłumiące hałas;
 - c) dopuszcza się na żądanie inwestora w pasie terenu odległym od 50 m do 250 m od jezdni autostrady lub od 20 m do 100 m od jezdni drogi wojewódzkiej realizację lub przebudowę budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, przed wykonaniem zabezpieczeń akustycznych, pod warunkiem wyposażenia przez wnioskodawcę budynków oraz działek budowlanych w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, jak pod literą „ b”, określone i sprawdzone badaniami akustycznymi.

8. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko określa się w sposób następujący:
 - 1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują zasady stosowania paliw proekologicznych dla celów grzewczych, bytowych i technologicznych zgodnie z zapisem § 7 ust. 2 pkt 7 niniejszej uchwały p.t. „ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej”;
 - 2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleby i wód przed zanieczyszczeniem ustala się wymogi:
 - a) zorganizowanego, selektywnego gospodarowania odpadami komunalnymi przez specjalistyczne służby, zgodnie z zapisem § 7 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały,
 - b) uregulowania gospodarki ściekami sanitarnymi oraz ściekami pochodzącymi z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zapisem § 7 ust.2 pkt 2, 3 i 4 niniejszej uchwały;
 - c) zachowania naturalnego ukształtowania terenów położonych wokół planowanych obiektów budowlanych i ograniczenie prac niwelacyjnych;
 - 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego mierzonego na granicy terenu przeznaczenia podstawowego objętego ochroną, wg norm określonych w przepisach szczególnych.
 - 4) w zakresie ochrony środowiska naturalnego – flory i fauny oraz środowiska kulturowego ustala się następujące wymogi i warunki:
 - a) ustala się potrzebę nadania statusu lasów ochronnych wszystkim istniejącym w obszarze planu lasom i terenom zadrzewień, a także terenom przeznaczonym do dolesienia; po przeprowadzeniu ustalonej w przepisach szczególnych procedury formalnej lasy ochronne należy objąć ochroną prawną;
 - b) nakazuje się objąć ochroną i zachować stanowiska roślin chronionych i rzadkich oraz grzyby chronione wg wykazów Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;
 - c) określa się potrzebę uznania za pomniki przyrody ożywionej: dwa okazy dębów

- szypułkowych (*Quercus robur*) rosnących w miejscach oznaczonych na rysunku planu oraz aleję śródpolną z 88 okazów buka pospolitego odmiany purpurowej (*Fagus sylvatica var. purpurea*) położoną na wschód od osady Olszowa-Winnica, które po przeprowadzeniu procedury formalnej należy objąć ochroną prawną;
- d) nakazuje się zachowanie i ochronę wysokiej zieleni śródpolnej, przydrożnej oraz istniejące zadrzewienia oraz pojedyncze drzewa na obszarze planu;
 - e) nakazuje się, przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów, stosowanie gatunków pochodzenia rodzimego, szeroko reprezentowanych w lokalnych siedliskach przyrodniczych;
 - f) należy stosować zakres i zasady ochrony wartości kulturowych zgodnie z zapisem § 11 niniejszej uchwały p.t. „ochrona środowiska kulturowego”;

§ 11.

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Określa się obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską położone na terenach objętych planem oraz ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury obowiązujące w granicach planu, jako następujące:

1. Obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru:
 - a) Kościół filialny p.w. Matki Boskiej Śnieżnej, drewniany, datowany na lata: 1679,1748 - Nr rejestru 99/54
 - b) Stajnia, ul. Wiejska, budynek murowany, przełom XIX/XX wieku - Nr rejestru 2133/86
 - c) Spichlerz, ul. Wiejska, budynek murowany, przełom XIX/XX wieku - Nr rejestru 2132/86
 - d) Gorzelnia, folwark Księży Las, budynek murowany, przełom XIX/XX wieku - Nr rejestru 2134/86
2. Obiekty objęte ochroną konserwatorską w oparciu o wpis do gminnej ewidencji dóbr kultury:
 - a) Ogrodzenie z bramką kościoła filialnego, murowane, XVII wiek – gm. ewidencja
 - b) Kostnica przy kościele, murowana, początek XX wieku – gm. ewidencja
 - c) Kapliczka, ul. Wiejska, murowana, przełom XIX/XX wieku – gm. ewidencja
 - d) Dom, ul. Wiejska 9 – gm. ewidencja
 - e) Dom, ul. Wiejska 24 – gm. ewidencja
 - f) Stodoła, ul. Wiejska 24, murowana, 1907 – gm. ewidencja
 - g) Cmentarz, obok kościoła filialnego, 1900, obszar 0,13 ha, starodrzew, mogiła Powstańców Śląskich ewid. A- 165/88 – gm. ewidencja
 - h) Aleja parkowa, na północ od Księżego Lasu, przełom XIX/XX wieku – gm. ewidencja
 - i) Aleje drzew, przydrożne śródpolne, w rejonie folwarku Komorniki, przełom XIX/XX wieku – gm. ewidencja
3. Stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską w oparciu o wpis do ewidencji WO SOZ:
 - a) Stanowisko 1 - pradziejowy punkt osadniczy położony ok. 550 m na zachód od osady Winnica i ok. 350 m na północ od autostrady;
 - b) Stanowisko 2 – stanowisko kultury neolitycznej w południowym pasie jezdni i obrzeża autostrady ok. 2200 m na zachód od węzła Olszowa na km 270+850 – km 270+920.

4. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu:
 - 1) strefa ochrony konserwatorskiej „B” obejmująca:
 - a) tereny zainwestowane historycznej części wsi Olszowa wraz z kościołem i terenem w otoczeniu kościoła,
 - b) tereny zainwestowane folwarku Komorniki,
 - c) tereny zainwestowane folwarku Janków;
 - 2) strefa ochrony krajobrazu „K” obejmująca:
 - a) tereny zainwestowane zabytkowego kościoła drewnianego i przykościelnego cmentarza parafialnego wsi Olszowa
5. Ustala się warunki ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków i podlegających ochronie w strefie konserwatorskiej „B” jako następujące:
 - 1) należy zachować formę i detal architektoniczny, gabaryty, kształt dachów i materiał pokryć dachowych, ściany z cegły licowej, rysunek stolarki otworowej budynku, a także bezpośrednio otoczenie należy utrzymywać w należyłym stanie technicznym;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i podnoszenie standardu wyposażenia budynków, zmianę funkcji budynków zabytkowych pod warunkiem spełnienia warunków wymienionych w ust. 2,
 - 3) nowoprojektowane i rozbudowywane budynki mieszkalne winny nawiązywać bryłą do formy zabudowy charakterystycznej dla tej części wsi i harmonizujące z budynkami sąsiednimi o tradycyjnej bądź zabytkowej formie;
 - 4) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych krytych płaskim dachem; zaleca się stosować rodzaje symetrycznego dachu dwuspadowego;
 - 5) zakazana jest rozbiorcza, nadbudowa i rozbudowa naruszająca cechy obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru i wymienionych w ust. 1, a wszelkie prace budowlane wymagają zezwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 6) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy dotycząca obiektów włączonych do ewidencji zabytków, wykraczająca poza ustalenia pkt 1 i 2 wymaga uzyskania warunków konserwatorskich i opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. Ustala się warunki ochrony krajobrazu zespołu kościelno - cmentarnego we wsi Olszowa w strefie konserwatorskiej „K” jako następujące:
 - 1) nakazuje się utrzymać i konserwować bryłę, formę architektoniczną i materiał istniejącego zabytkowego kościoła drewnianego oraz budynków, kaplic, bram, murów i nagrobków i elementy małej architektury;
 - 2) ustala się, że chronionym elementem krajobrazu jest istniejąca zieleń wysoka (starodrzew), którą należy zachowywać i konserwować;
 - 3) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania i wyposażenia terenu oraz urządzeń związanych z obsługą techniczną zespołu (np. oświetlenie zewnętrzne), bez ingerencji w zabytkowy układ krajobrazu historycznego i dostosowanych do istniejących form zabudowy;
 - 4) zaleca się zabezpieczyć kościół w system sygnalizacji przeciwpożarowej i zewnętrznego zaopatrzenia wodnego p.pożarowego i utrzymywać te systemy w stanie sprawności technicznej;
 - 5) wszelka działalność inwestycyjna i remontowa przy zabytkowym kościele i w jego otoczeniu w granicach strefy „K” wymaga opinii, uzgodnień lub zezwoleń Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wg ustaleń ust. 5 pkt 5 i 6.

7. Ustala się warunki ochrony stanowisk archeologicznych:

- 1) Olszowa - stanowiska określone w ust. 3 podlegają ochronie prawnej.
W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych należy:
- a) powiadomić o znalezisku Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu,
 - b) przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne przez uprawnioną placówkę w przypadku ustalenia takiego obowiązku w decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 12.

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

§ 13.

W granicach planu określonych w § 1 utrzymują moc obowiązującą ustalenia dotyczące terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4, po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej (E-40) Nr 88 po jej zachodniej stronie uchwalonym przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XLIV/241/2002 r. z dnia 25. 02. 02. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 32, poz. 487 z 2002 r.).

§ 14.

1. Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Ujazd przy zbyciu nieruchomości, dla następujących planowanych funkcji terenu:
- | | |
|---|---------|
| a. tereny produkcyjno – wytwórcze i składowe – PP, PS , (KP), | 20,0 %, |
| b. tereny usług komercyjnych, wszystkie rodzaje – U., UX, | 20,0 %, |
| c. tereny obsługi komunikacji - KS, | 20,0 %, |
| d. tereny mieszkalnictwa, wszystkie rodzaje MR, MN, MU, MW | 10,0 %, |
| e. tereny usług publicznych – U...p , | |
| oraz wszystkie rodzaje pozostałych funkcji planu: | 1,0 % |

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 16.

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

Przewodniczący obrad
Piotr Kołodziej