

**Uchwała Nr .../.../23
Rady Gminy Olszanka
z dnia 2023 r.**

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

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

Rady Gminy Olszanka uchwala:

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

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

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

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego:
 - a) w skali 1:1000,
 - b) w państwowym układzie współrzędnych geodezyjnych 2000 strefa 6 (PUWG 2177);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Olszanka o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Olszanka o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) „**bezpośrednim sąsiedztwie działek**” – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy dwoma działkami lub terenami polegającą na posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;
- 2) „**GPZ – Głównym Punkcie Zasilającym**” – należy przez to rozumieć stację elektroenergetyczną zasilającą sieć SN – średnich napięć, w skład której wchodzi w szczególności rozdzielnica WN – wysokich napięć i SN – średnich napięć oraz transformatory mocy;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykroczyć poza oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:
 - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów oraz wejściowych schodów do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;
- 4) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć pole powierzchni zabudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 5) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie:

- a) funkcje zabudowy,
 - b) sposoby zabudowy i zagospodarowania, z wyłączeniem towarzyszącego sposobu zabudowy i zagospodarowania,
 - c) rodzaje działalności,
 - d) rodzaje przedsięwzięć;
- 6) „**terenie**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) „**towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania dopuszczone w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach:
- a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym GPZ – Głównego Punktu Zasilającego), dojazdów oraz miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 40%;
- 8) „**towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej**” – należy przez to rozumieć wyłącznie gazową i elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieć pozostałą w wykonaniu ziemnym i nadziemnym;
- 9) „**wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć:
- a) w przypadku budynków wysokość mierzoną zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
 - b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od najniższej położonego punktu styku obiektu budowlanego z powierzchnią terenu do jego najwyższego punktu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 5) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **L** – teren lasu;
- 10) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 11) stanowisko archeologiczne;
- 12) granica strefy ochrony archeologicznej.

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

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) ustalenia zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 ÷ 10 oraz §6 ÷ §12 uchwały;
 - 2) przeznaczenie terenu pod usługi rozumie się przeznaczenie terenu w szczególności pod usługi w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte są w §6 ÷ §12 uchwały.**
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.**
- 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) 87-31/11 – ślad osadnictwa – kultura łużycka,
 - b) 87-32/4 – stanowisko produkcyjne,
 - c) w obrębie stanowisk archeologicznych należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
 - 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę ochrony archeologicznej, w jej granicach ustala się:

- a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dla nowoodkrytych stanowisk przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych jak dla stanowisk rozpoznanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

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

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren dróg, w zakresie – 60° ÷ 120°.

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

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

- 1) w zakresie powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym dopuszcza się powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym w sposób bezpośredni oraz poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojeżdża i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zachowuje się istniejące oraz dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie dróg publicznych oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 4) w zakresie odnawialnych źródeł energii na terenach **U-P** ustala się:
 - a) na terenach **U-P** dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego – wolno stojących oraz aerothermalnej o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej – 500 kW;
 - b) brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanych na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków;
- 5) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się realizację zasilania kablami ziemnymi lub nadziemnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
 - b) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 11) zapewnienie łączności w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

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

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

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

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

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

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w zakresie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) wiat,
 - c) garaży,
 - d) miejsc do parkowania,
 - e) dojazdów i dojść,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym **GPZ** – Głównego Punktu Zasilającego,
 - g) zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej w odległości minimum – 1,5 m od granicy tej działki;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 45 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 2,
 - b) minimalna – 0;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 7) geometria dachów dowolna;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) czerni,
 - c) szarości,
 - d) grafitu,
 - e) bieli;
- 9) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 8 osób zatrudnionych w obiektach produkcji,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 35 m² powierzchni użytkowej usług (z wykluczeniem powierzchni magazynowych), lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa będzie usytuowana lub na działce położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku o dowolnej funkcji.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 1500 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 25 m.

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

- 1) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) usług:
 - a) handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) zdrowia – w zakresie szpitali i pomocy społecznej,
 - c) edukacji,
 - d) kultu religijnego,

- e) wychowania przedszkolnego,
- f) opieki dziennej nad dziećmi;
- 3) zabudowy produkcji w zakresie:
 - a) elektrowni wiatrowej,
 - b) elektrowni słonecznej z wolno stojącymi urządzeniami o mocy zainstalowanej większej niż dopuszczona w §5 ust. 10 pkt 4 lit. a uchwały,
 - c) przemysłu portowego,
- 4) działalności usługowych i produkcyjnych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w zakresie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

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

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

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w zakresie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

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

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

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

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w zakresie:
 - a) budowli hydrotechnicznych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 5 m.

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

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

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

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w zakresie:
 - a) budowli hydrotechnicznych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanka.

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