



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 15 listopada 2017 r.

Poz. 2823

UCHWAŁA NR XLI/311/17 RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE

z dnia 24 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulic: Matejki, Kossaka, Wróczyńskiej, Gorzowskiej, Sosnowej, Siedmiu Źródeł, Budowlanych, Kluczborskiej, Opolskiej i Stobrówki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1857), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr XXX/217/2016 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulic: Matejki, Kossaka, Wróczyńskiej, Gorzowskiej, Sosnowej, Siedmiu Źródeł, Budowlanych, Kluczborskiej, Opolskiej i Stobrówki, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olesno zatwierdzonego uchwałą nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 28 grudnia 2015 r., Rada Miejska w Oleśnie uchwala, co następuje:

Dział I

Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulic: Matejki, Kossaka, Wróczyńskiej, Gorzowskiej, Sosnowej, Siedmiu Źródeł, Budowlanych, Kluczborskiej, Opolskiej i Stobrówki, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszarów objętych planem miejscowym przedstawiono na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, z podziałem na części: 1.1, 1.2, 1.3.:

- 1) załącznik nr 1.1 – obejmujący działki nr 585, 586 i 587;
- 2) załącznik nr 1.2 – obejmujący działkę nr 131;
- 3) załącznik nr 1.3 – obejmujący część działki nr 2156 i część działki nr 2198.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa § 1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 z podziałem na części: 1.1, 1.2 i 1.3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, schodów zewnętrznych, okapów dachów, terenowych miejsc postojowych, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowemu terenu lub przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki, przy czym powierzchnia użytkowa części budynku związana z przeznaczeniem uzupełniającym terenu nie może przekraczać powierzchni użytkowej części budynku związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu, a powierzchnia części działki zagospodarowanej na cele związane z przeznaczeniem uzupełniającym terenu, nie może przekraczać powierzchni części działki zagospodarowanej na cele związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności niezaliczone do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RZ – tereny rolnicze – obudowa biologiczna cieków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak miejsca postojowe i place manewrowe dla samochodów, zieleni, obiekty małej architektury.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6.1. Przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem **MN1** należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z lokalizacji w zasięgu strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów **MN1**, **MN2** i **MN3** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 7. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW” obejmującą teren oznaczony symbolem **MN1**, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest nadzór archeologiczny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.1. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz stosowania materiałów okładzinowych elewacji i paneli okładzinowych;
- 2) ustala się zakaz realizacji dachów o mijających się połaciach na wysokości głównej kalenicy dachu oraz dachów o asymetrycznym pochyleniu połaci;
- 3) ustala się pokrycie dachów w kolorach nawiązujących do dachów w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 4) w przypadku tynkowanych ścian elewacji budynków – obowiązuje stosowanie kolorów jasnych stonowanych.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy sformułowano w ustaleniach Działu II.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9.1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem ust. 3;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń norm emisji spalin, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i pkt 6 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

4. Przewody telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować, jako podziemne.

5. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Działu II nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 10.1. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych oraz z przyległych dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingu lub jako miejsca postojowe w budynkach;
- 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie 2 miejsca na każdy budynek mieszkalny i 1 miejsce na jeden lokal użytkowy.

Dział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MN1** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) układ zabudowy: budynki w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - c) budowli – 6 m;
- 3) forma dachu: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym w odległości 4 m od granicy z działkami drogowymi;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,75,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 35% dla zabudowy wolno stojącej oraz 40% dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% dla zabudowy wolno stojącej oraz 30% dla zabudowy bliźniaczej.

4. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

5. W przypadku podziałów na działki budowlane ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN2 i MN3** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) układ zabudowy: budynki w układzie wolno stojącym;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - c) budowli – 6 m;
- 3) forma dachu: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,75,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 35%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **RZ** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy – obudowa biologiczna cieków wodnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem:

- 1) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wraz z dojazdami technicznymi;
- 2) ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 3) urządzeń wodnych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zieleni przydomowej oraz zmiany ukształtowania terenu jedynie dla potrzeb związanych z ochroną przeciwpowodziową, realizacją ciągów pieszych lub pieszo – rowerowych oraz lokalizacją infrastruktury technicznej.

Dział III **Ustalenia końcowe**

§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Olesna.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Oleśnie

Henryk Kucharczyk

GMINA OLESNO

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OLEŚNIE W REJONIE ULIC: MATEJKI, KOSSAKA, WRONCZYŃSKIEJ, GORZOWSKIEJ, SOSNOWEJ, SIEDMIU ŹRÓDEŁ, BUDOWLANYCH, KLUCZBORSKIEJ, OPOLSKIEJ I STOBRÓWKI

RYSUNEK PLANU-1.1, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLI/311/17

Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 24 października 2017 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OLESNO



OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU:

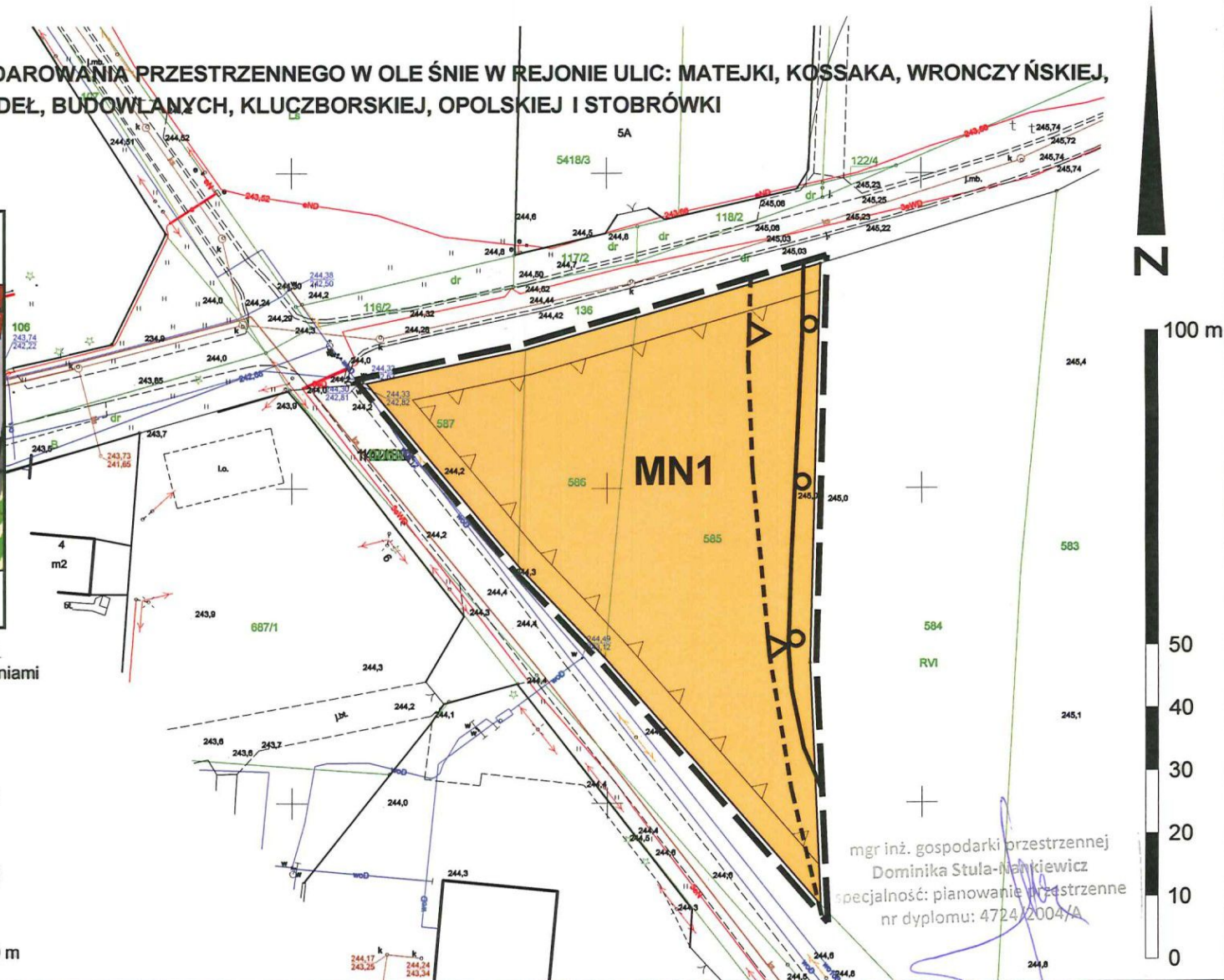
- Granica obszaru objętego planem tożsama z liniami rozgraniczającymi teren MN1
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej

Przeznaczenie terenu:

- MN1** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Strefa sanitarna od cmentarza w odległości 150 m



GMINA OLESNO

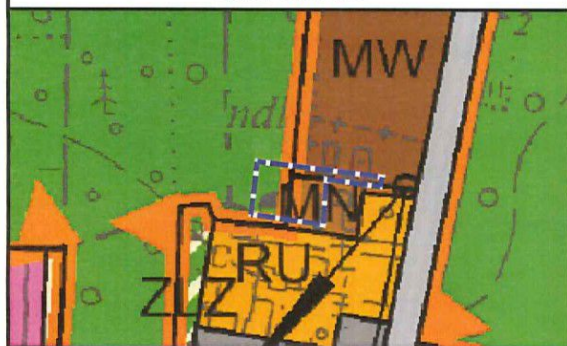
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OLEŚNIE W REJONIE ULIC: MATEJKI, KOSSAKA, WRONCZYŃSKIEJ, GORZOWSKIEJ, SOSNOWEJ, SIEDMIU ŹRÓDEŁ, BUDOWLANYCH, KLUCZBORSKIEJ, OPOLSKIEJ I STOBRÓWKI

RYSunEK PLANU-1.2, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLI/311/17

Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 24 października 2017 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OLESNO

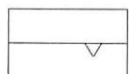


— - - - - Granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU:



- Granica obszaru objętego planem tożsama z liniami rozgraniczającymi teren MN2

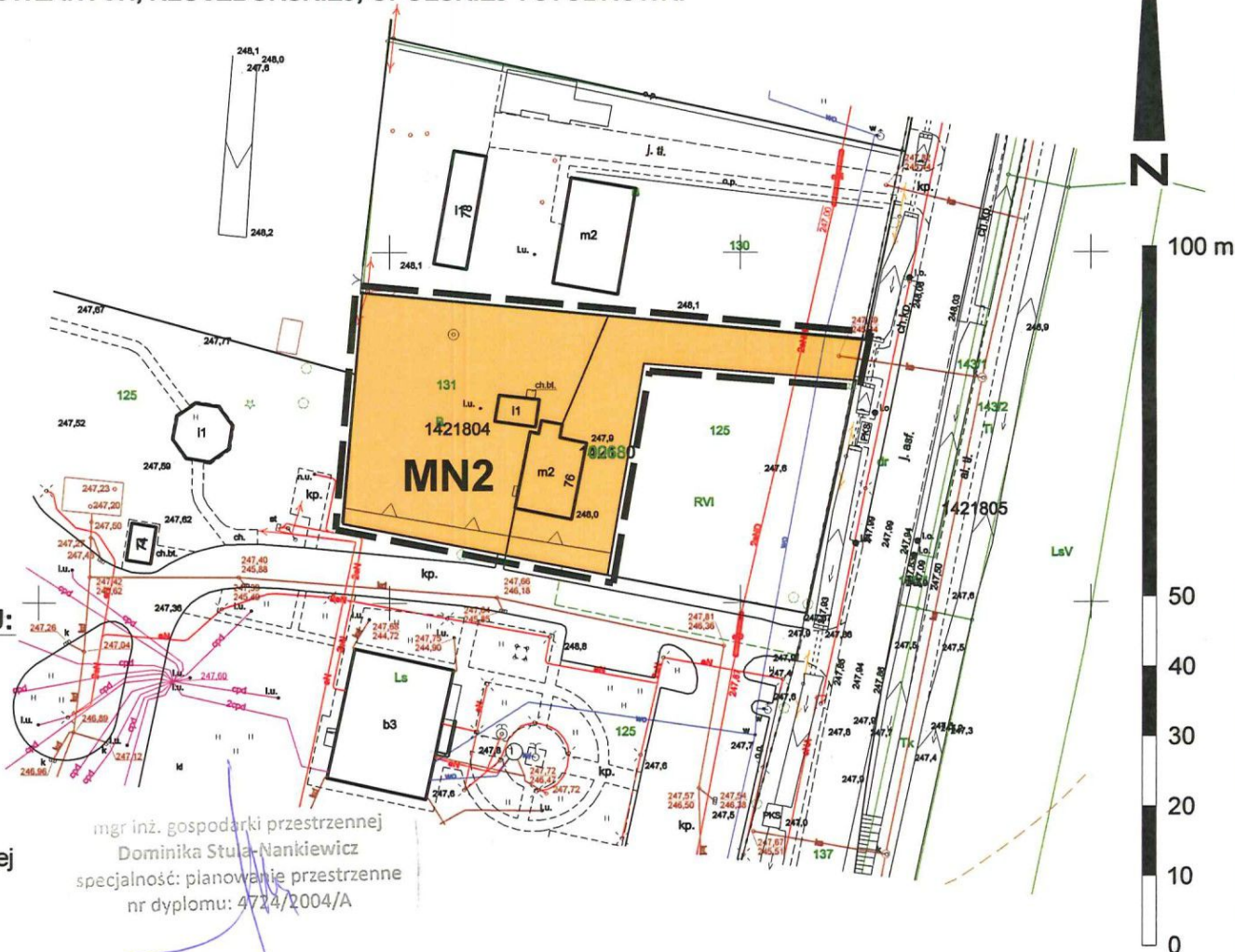


- Nieprzekraczalna linia zabudowy

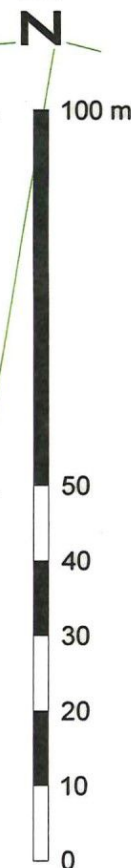
Przeznaczenie terenu:

MN2

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



mgr inż. gospodarki przestrzennej
Dominika Stula-Nankiewicz
specjalność: planowanie przestrzenne
nr dyplomu: 4714/2004/A



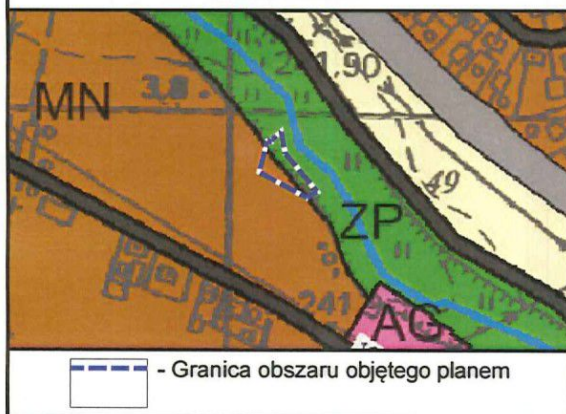
GMINA OLESNO

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OLEŚNIE W REJONIE ULIC: MATEJKI, KOSSAKA, WRONCZYŃSKIEJ, GORZOWSKIEJ, SOSNOWEJ, SIEDMIU ŹRÓDEŁ, BUDOWLANYCH, KLUCZBORSKIEJ, OPOLSKIEJ I STOBROWKI
RYSUNEK PLANU-1.3, SKALA - 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLI/311/17

Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 24 października 2017 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OLESNO

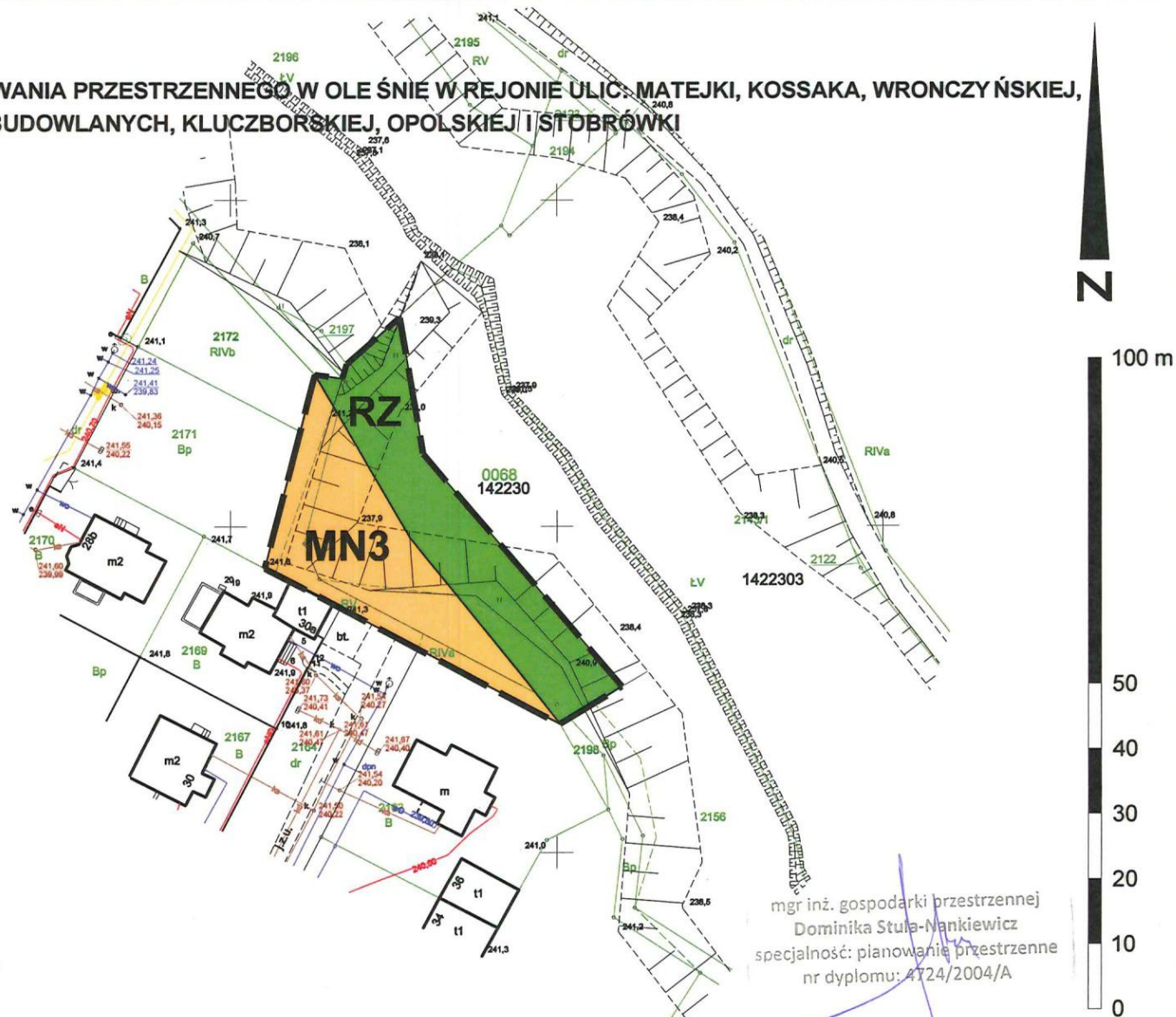


OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU:

-  - Granica obszaru objętego planem
-  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN3** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RZ** - Teren rolniczy - obudowa biologiczna cieków wodnych



mgr inż. gospodarki przestrzennej
Dominika Stula-Nankiewicz
specjalność: planowanie przestrzenne
nr dyplomu: 4724/2004/A

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLI/311/17
Rady Miejskiej w Oleśnie
z dnia 24 października 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Oleśnie w rejonie ulic: Matejki, Kossaka, Wronczyńskiej, Gorzowskiej, Sosnowej, Siedmiu Źródeł,
Budowlanych, Kluczborskiej, Opolskiej i Stobrówki**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska w Oleśnie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Załącznik nr 3
do uchwały nr XLI/311/17
Rady Miejskiej w Oleśnie
z dnia 24 października 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulic: Matejki, Kossaka, Wróczyńskiej, Gorzowskiej, Sosnowej, Siedmiu Źródeł, Budowlanych, Kluczborskiej, Opolskiej i Stobrówki inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1857) stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się nakładów finansowych związanych z budową sieci infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy.

Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu utrzymania i budowy gminnych dróg publicznych będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno-prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez gminę będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.