

UCHWAŁA NR XIV/96/11
RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE
z dnia 25 października 2011 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w Starym Oleśnie w rejonie ulicy Kluczborskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591, Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz.U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz.U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Dz.U z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz.U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, Dz.U. z 2011 Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2003, Nr 80, poz.717, Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Dz.U. Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz.U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880, Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz. U. z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 871, Nr 130, poz. 871, Dz.U. z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Oleśnie Nr XLV/276/09 z dnia 14.10.2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Starym Oleśnie w rejonie ulicy Kluczborskiej, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu planu z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olesno, Rada Miejska w Oleśnie uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Starym Oleśnie w rejonie ulicy Kluczborskiej, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.
2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne;

- 5) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 6) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 7) obszar obowiązkowej lokalizacji wielopiętrowej zieleni izolacyjnej;
- 8) pas obowiązkowej lokalizacji szpaleru zieleni wysokiej;
- 9) rodzaj przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem: MN, P/U, UP/UC, R, KDW - zgodnie z legendą.

§ 4.

Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) P/U - tereny zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej;
- 3) UP/UC - teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
- 4) R - tereny rolnicze;
- 5) KDW - teren drogi wewnętrznej.

§ 5.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **powierzchni zabudowy budynków** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, po zewnętrznym ich obrysie;
- 2) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc schodów zewnętrznych i okapów dachu;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 1 uchwały;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu podstawowemu terenu** lub **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 8) **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 budowlanej, 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;
- 9) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 11) **usługach nieuciążliwych, produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność usługową lub produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 12) **wielopiętrowej zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć nasadzenia złożone z drzew i krzewów;
- 13) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć obiekty produkcyjne, magazynowe oraz składy wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi i garażami, dojściami, dojazdami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;

- 14) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z towarzyszącymi budynkami magazynowymi, gospodarczymi i garażami, dojściami, dojazdami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 6.

W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie dla nowej zabudowy, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 5) za zgodne z planem uznaje się realizację lukarn i wykuszy dachowych;
- 6) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie dotyczą budynków związanych z obiektami infrastruktury technicznej;
- 7) w terenach oznaczonych symbolem MN oraz innych terenach położonych w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, ustala się zakaz stosowania wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam, o powierzchni przekraczającej 3m²;
- 8) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji usług oświaty i wychowania, placówek opiekuńczo – wychowawczych oraz publicznych usług ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 9) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 10) ustala się zakaz stosowania, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków;
- 2) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się nakaz zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) ustala się obowiązek stosowania systemów ogrzewania opartych o niskoemisyjne źródła energii z wykorzystaniem gazu, oleju opałowego, biomasy, energii elektrycznej, nowoczesnych, wysokosprawnych technologii opartych na paliwach stałych oraz innych ekologicznych technologii.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące nakazy i zakazy:

- 1) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:
 - a) ustala się ochronę oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego Nr 2 AZP 84-41 – ślad osadnictwa pradziejowe, późne średniowiecze, polegającą na obowiązku powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanej realizacji inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, w związku z koniecznością przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych oraz koniecznością dopełnienia innych wymogów proceduralnych – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków,
 - b) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w obrębie której ustala się obowiązek powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanej realizacji inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, w związku z możliwością wystąpienia konieczności przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych oraz koniecznością dopełnienia innych wymogów proceduralnych – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której projektowana zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły oraz użytych materiałów i kolorystyki.

§ 9.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz dokonywania nowych podziałów, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości oraz podział nieruchomości, przy zachowaniu dostępności komunikacyjnej wydzielonych działek budowlanych, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami: P/U, UP/UC, przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w pkt 2 i 3;
- 2) w terenach: 1P/U, 2P/U, 3P/U, minimalna powierzchnia działki związanej z działalnością usługową nie może być mniejsza niż 1500m²;
- 3) w terenie 1UP/UC, minimalna powierzchnia działki związanej z działalnością produkcyjną lub usługową nie może być mniejsza niż 3000m²;
- 4) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90° a szerokość frontu działek nie powinna być mniejsza niż 20m;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 2, 3, 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy rowach melioracyjnych, wprowadza się nakaz pozostawienia pasów o szerokości 1,5 m (od górnej krawędzi ciekłu), wolnych od zainwestowania oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) w przypadku występowania sieci drenarskiej, ustala się nakaz zapewnienia prawidłowego jej funkcjonowania;
- 3) ewentualne uszkodzenia sieci drenarskiej w trakcie prowadzenia robót ziemnych, należy zgłaszać właściwemu zarządcy oraz naprawić pod nadzorem właściwego organu.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasad uzbrojenia terenów, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) za zgodne z planem uznaje się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg lub w innych terenach, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci, z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) w przypadku realizacji kubaturowych stacji transformatorowych, należy wydzielać tereny dla potrzeb trafostacji, w sposób zapewniający dostęp – w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej po jej budowie, z dopuszczeniem indywidualnych instalacji zbiornikowych;
- 6) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację sieci teletechnicznej, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji, przy czym w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem poniższych ustaleń określonych w lit. b i c,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami: MN, P/U, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników wybieralnych,
 - c) w terenach oznaczonych symbolami: UP/UC, P/U dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w postaci oczyszczalni ścieków lokalizowanych w terenach własnych inwestorów lub na gruntach sąsiednich, z wykluczeniem rozwiązań technologicznych opartych na rozsączkowaniu ścieków,
 - d) w przypadku odprowadzenia ścieków przemysłowych przekraczających dopuszczalne wskaźniki zanieczyszczeń, ustala się obowiązek instalacji urządzeń oczyszczających ścieki do poziomów normatywnych przed odprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej,
 - e) docelowo ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez system kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania wód na działce własnej w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych lub odprowadzenie do odbiornika na warunkach określonych przez zarządcę,
 - f) w terenach zagrożonych zanieczyszczeniem gruntu substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi ustala się obowiązek utwardzenia terenu oraz zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
- 8) w zakresie zagospodarowania odpadów:
 - a) ustala się sposób zagospodarowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych - zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
 - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do gromadzenia i segregacji odpadów, w tym selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
 - a) należy stosować urządzenia grzewcze o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, o których mowa w § 7 pkt 5,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że komunikacyjne powiązanie obszaru objętego planem z drogą krajową odbywać się będzie poprzez jedno włączenie drogi 1KDW do drogi krajowej;

- 2) w liniach rozgraniczających drogi 1KDW dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;
- 3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami określonymi w § 6 pkt 7;
- 4) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających drogi: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo - rowerowych;
- 5) w terenach P/U i UP/UC dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem poniższych ustaleń:
 - a) szerokość dróg – min. 10,0 m,
 - b) w przypadku dróg „ślepych” – obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 20m x 20m,
 - c) włączenie projektowanych dróg wewnętrznych do drogi 1KDW – przy zachowaniu trójkątów widoczności o wymiarach min. 5m x 5m,
 - d) wyklucza się włączanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych do drogi krajowej;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych, ustala się następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązuje min. 2 miejsca postojowe na każdy dom mieszkalny,
 - b) dla zakładów produkcyjnych – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych osób,
 - c) dla projektowanych usług:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe, dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej do 20m²,
 - nie mniej niż 5 miejsc postojowych, dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od powyżej 20m² do 50m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe, na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) ponadto, w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, a w przypadku realizacji obiektu związanego z usługami hotelarskimi - nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy/apartament.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP/UC**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej,
 - 6m od linii rozgraniczającej terenu drogi 1KDW,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji, nie może przekraczać 40 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 15 % powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji,

- d) obsługa komunikacyjna terenu 1UP/UC – z drogi 1KDW, z wykluczeniem realizacji bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) maksymalna wysokość obiektów, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m.

§ 14.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P/U**, **3P/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: **teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe i produkcję nieuciążliwą,
 - b) w terenie 1P/U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu drogi 1KDW,
 - c) w terenie 3P/U ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 10m od linii rozgraniczającej teren z drogą krajową, tj. min. 17m od krawędzi jezdni drogi krajowej,
 - 6m od linii rozgraniczającej terenu drogi 1KDW,
 - d) w terenie 1P/U wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji nie może przekraczać 40 %,
 - e) w terenie 3P/U wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji nie może przekraczać 70 %,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 15 % powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji,
 - g) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi 1KDW z wykluczeniem realizacji bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych oraz obiektów produkcyjnych i magazynowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m,
 - d) w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego dachy należy projektować jako dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
 - e) poza granicą strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dachy należy projektować jako dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie,
 - f) obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej w granicach „obszaru obowiązkowej lokalizacji wielopiętrowej zieleni izolacyjnej” oraz w „pasie obowiązkowej lokalizacji szpalery zieleni wysokiej”.

§ 15.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: **teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren IKDW,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji nie może przekraczać 40 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 15 % powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji,
 - d) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi IKDW;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych oraz obiektów produkcyjnych i magazynowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m,
 - d) dachy należy projektować jako dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie,
 - e) obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej w granicach „obszaru obowiązkowej lokalizacji wielopiętrowej zieleni izolacyjnej”.

§ 16.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów kamieniarskich,
 - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji nie może przekraczać 30 %,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0m,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - d) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
 - e) ustala się zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych jako materiałów elewacyjnych,
 - f) w przypadku tynkowanych ścian elewacji budynków – obowiązuje stosowanie odcieni jasnych, stonowanych.

§ 17.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: **teren rolniczy**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: wyklucza się lokalizację budynków.

§ 18.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: **teren rolniczy**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: wyklucza się lokalizację budynków i budowli rolniczych.

§ 19.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: **teren drogi wewnętrznej**;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15,0m,
 - b) w rejonie skrzyżowania z drogą krajową obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności o wymiarach min. 10,0m x 10,0m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) włączenie do drogi krajowej – na warunkach określonych przez zarządcę drogi krajowej.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20.

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów MN, UP/UC, P/U;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olesna.

§ 22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Piotr Antkowiak