

**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, Wronczyńskiej, 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 (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1857), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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, Wronczyńskiej, 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 uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulic: Matejki, Kossaka, Wronczyńskiej, 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 podstawowym 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, zieleń, obiekty. (uchylony<sup>1</sup>)

---

<sup>1</sup> Rozstrzygnięcie nadzorcze nr IN.743.105.2017.AD z dnia 1 grudnia 2017 r. stwierdzające częściową nieważność Uchwały Nr XLI/311/17 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 24 października 2017 r. w części tekstowej w zakresie słów (cyt.) „małej architektury”.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu 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 ładu przestrzennego**

§ 8. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) (uchylony<sup>2</sup>)
- 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:

---

<sup>2</sup> Rozstrzygnięcie nadzorcze nr IN.743.105.2017.AD z dnia 1 grudnia 2017 r. stwierdzające częściową nieważność Uchwały Nr XLI/311/17 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 24 października 2017 r.

- 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, nie powodujących 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 nie przekraczającej 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
  - 2) 500 m<sup>2</sup> 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 linię 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 2003r. 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**