

projekt

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OLEŚNIE
W REJONIE ULICY ROLNICZEJ**

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJESKIEJ W OLEŚNIE
Z DNIA**

Olesno, wrzesień 2020 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulicy Rolniczej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LIV/418/18 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 18 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulicy Rolniczej, Rada Miejska w Oleśnie stwierdza i uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulicy Rolniczej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olesno, przyjętego uchwałą Nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 28 grudnia 2015 r., zmienionego uchwałą Nr XVIII/142/19 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 26 listopada 2019 roku.

§ 2.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulicy Rolniczej, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały - zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

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) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone symbolami: U/P i KDW.

§ 5.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 ust. 1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 1;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z legendą rysunku planu;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć budynki, budowle i urządzenia techniczne związane z: odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną, ciepło, gaz, a także budowle i urządzenia techniczne związane z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części nowo projektowanych budynków oraz wiat, przy czym wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie danego terenu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu uzupełniające jego przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego terenu, nie może być większa niż powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego terenu, z zastrzeżeniem, że realizacja infrastruktury technicznej ustalonej jako przeznaczenie uzupełniające, może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi nadziemnych części budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie wliczając: schodów i ramp zewnętrznych, tarasów, zadaszeń i okapów dachu.

§ 6.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren oznaczony symbolem **U/P - teren zabudowy usługowo - produkcyjnej** – teren przeznaczony pod lokalizację obiektów o funkcji: usługowej - za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², produkcyjnej, magazynowej, składowej, handlu hurtowego, centrów logistycznych, baz przeładunkowych, placów składowych i manewrowych, wraz z towarzyszącymi obiektami o funkcji garażowej i gospodarczej, zielenią, parkingami oraz infrastrukturą towarzyszącą obejmującą: związane z obiektem budowlanym: urządzenia budowlane, instalacje zbiornikowe gazu płynnego, zbiorniki do retencjonowania wód opadowych i roztopowych, instalacje i zbiorniki przeciwpożarowe, urządzenia oraz instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii) do 100 kW, zjazdy, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów;
- 2) tereny oznaczone symbolem **KDW - tereny dróg wewnętrznych** – tereny przeznaczone pod lokalizację drogi wewnętrznej.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz działalności produkcyjnej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji działalności związanej z recyklingiem i składowaniem odpadów oraz zakładów kamieniarskich;

- 3) 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 szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą 1500m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek wynoszącą 25m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, ustala się na 90° z tolerancją do 20°;
- 4) ustalenia określone w pkt 1 - 3 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej.

§ 9.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, a także przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z produkcją energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 3;
- 3) na obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji urządzeń związanych z produkcją energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 4) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 2,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego, na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się sposób odprowadzania ścieków przemysłowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do innych odbiorników wód opadowych, po uzyskaniu stosownych zezwoleń, albo zagospodarowania ich w granicach działki w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie budynków w ciepło: w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego, z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biopaliwach, drewnie i węglu - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem wykorzystania urządzeń związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100kW.

§ 10.

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

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez gminną drogę publiczną – ul. Rolniczą;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą,

- zieleni przydrożnej, zjazdów, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) w odniesieniu do budynków usługowych:
 - dla stacji obsługi samochodów – 1 stanowisko postojowe przypadające na 1 stanowisko naprawcze,
 - dla obiektów usług gastronomicznych – 3 stanowiska postojowe przypadające na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla obiektów hotelarskich – 1 stanowisko postojowe przypadające na 1 pokój lub apartament,
 - dla pozostałych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) dla budynków produkcyjnych - 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 1 stanowisko,
 - c) dla budynków magazynowych - 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 250m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 1 stanowisko,
 - d) ponadto, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 10 wyznaczonych miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
 - 4) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych: jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 11.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.U/P**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowo - produkcyjnej**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 1500m²,
 - b) dla nowo projektowanych budynków i wiat, ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości:
 - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDW oraz od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej,
 - 3,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDW oraz od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej,
 - c) w odniesieniu do istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg, niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się wyłącznie ich remont, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz odbudowę,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 55% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,8,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość obiektów związanych z zabudową produkcyjno - usługową, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 15,0m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków związanych z infrastrukturą techniczną, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 6,5m - w przypadku zastosowania dachów spadzistych oraz 5,0m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,
 - c) ustala się następującą geometrię dachów budynków - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połąci do 40° lub dachy płaskie.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg wewnętrznych**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 8,0m do 9,0m z zachowaniem trójkąta widoczności w rejonie skrzyżowania z ul. Rolniczą o wymiarach 5,0m x 5,0m.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg wewnętrznych**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – do 3,0m z zachowaniem trójkąta widoczności w rejonie skrzyżowania z drogą wewnętrzną 1.KDW o wymiarach 5,0m x 5,0m.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12.

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, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem 1.U/P;
- 2) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami: 1.KDW, 2.KDW.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olesna.

§ 14.

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