

projekt

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W MIEJSCOWOŚCI ŚWIERCZE W REJONIE ULIC:
CZĘSTOCHOWSKIEJ I WESELNEJ**

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE
Z DNIA

Olesno, wrzesień 2020

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE
Z DNIA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Świercze w rejonie ulic: Częstochowskiej i Weselnej.

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/416/18 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 18 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Świercze w rejonie ulic: Częstochowskiej i Weselnej, Rada Miejska w Oleśnie stwierdza i uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Świercze w rejonie ulic: Częstochowskiej i Weselnej, 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 miejscowości Świercze w rejonie ulic: Częstochowskiej i Weselnej - 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 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.

1. 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: P/U, U, MN/U, E i KDW.

§ 5.

Ilekroć 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) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 12°;
- 5) **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;
- 6) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć 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;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków oraz wiat, przy czym wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie danego terenu;
- 10) **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;
- 11) **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) tereny oznaczone symbolem **P/U - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o funkcji: produkcyjnej, magazynowej, składowej, handlu hurtowego, usługowej - za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², centrów logistycznych, baz przeładunkowych, placów składowych i manewrowych, punktów skupu surowców wtórnych, wraz z towarzyszącymi obiektami o funkcji garażowej i gospodarczej, zielenią, parkingami oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) tereny oznaczone symbolem **U - tereny zabudowy usługowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów usługowych, obiektów usług sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi obiektami o funkcji garażowej i gospodarczej, zielenią, parkingami oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) tereny oznaczone symbolem **MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych wraz z towarzyszącymi obiektami o funkcji garażowej i gospodarczej oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 4) teren oznaczony symbolem **E - teren infrastruktury technicznej – energetyka** – teren przeznaczony pod lokalizację budynków i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

- 5) tereny oznaczone symbolem **KDW - tereny dróg wewnętrznych** – tereny przeznaczone pod lokalizację dróg wewnętrznych.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 7.

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

- 1) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących, z dopuszczeniem remontu, zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków dotyczą głównych połączeń dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykusze dachowe, lukarny, przekrycia tarasów, werandy, wiatrołapy, wbudowanych garaży;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania budynków infrastruktury technicznej lokalizowanych na obszarze planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków, 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,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków - dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 45° lub jako dachy płaskie.

§ 8.

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

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolem MN/U – zaliczone do terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolem P/U ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz lokalizacji nowych działalności produkcyjnych i usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 2.U, 3.U ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlu hurtowego, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów kamieniarskich, a także lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną i drogową;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem 1.U, ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlu hurtowego, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów kamieniarskich, a także lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 6;
- 6) zakaz, o którym mowa w pkt 5, nie dotyczy przedsięwzięć związanych z: infrastrukturą techniczną i drogową, a także przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku jeśli procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 7) w terenie 1.MN/U ustala się zakaz lokalizacji nowych warsztatów samochodowych oraz lakierni;
- 8) w terenach zagrożonych zanieczyszczeniem gruntu substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi ustala się obowiązek utwardzenia terenu oraz zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora.

§ 9.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą:
 - a) 800m² - w terenach oznaczonych symbolem MN/U,
 - b) 1500m² - w terenach oznaczonych symbolami: P/U, U;

- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90° z tolerancją do 20°;
- 4) ustalenia określone w pkt 1 - 3 nie dotyczą działek drogowych i infrastruktury technicznej.

§ 10.

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 wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 3) 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 źródłach energii za wyjątkiem wykorzystania urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100kW.

§ 11.

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

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Weselną, włączoną do drogi wojewódzkiej – ul. Częstochowskiej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w rejonie skrzyżowań należy stosować trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych wydzielanych w ramach zagospodarowania uzupełniającego terenu, w terenach, dla których taka możliwość została ustalona w ustaleniach szczegółowych, wynoszącą:
 - a) 6,0m – w terenie 1.E,
 - b) 8,0m – w pozostałych terenach;

- 5) szerokość dróg wewnętrznych określona w pkt 4, nie dotyczy szerokości dojazdów do budynków, innych obiektów budowlanych i urządzeń realizowanych w obrębie działki budowlanej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, dla których należy stosować parametry wynikające z obowiązujących przepisów prawa;
- 6) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni lokalu użytkowego, jednak nie mniej niż jedno stanowisko;
 - 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) 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,
 - e) ponadto w odniesieniu do funkcji usługowej i produkcyjnej, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 10 wyznaczonych miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
- 6) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych:
 - a) w przypadku budynków mieszkalnych - jako stanowiska zewnętrzne lub garażowe,
 - b) w przypadku budynków usługowych i produkcyjnych - jako stanowiska zewnętrzne, 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

§ 12.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.P/U**, **2.P/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy produkcyjno - usługowej**;
- 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) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1.P/U w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDW oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 3.KDW i 4.KDW,
 - w terenie 2.P/U w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDW oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenów: 2.KDW i 3.KDW,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,8,

- f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy produkcyjno - usługowej, wynoszącą 12,0m, – przy czym dla budynków o dachu płaskim, ustala się maksymalną wysokość wynoszącą 10,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków związanych z zabudową produkcyjno - usługową – dachy dwuspadowe, jednospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 40° lub dachy płaskie.

§ 13.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) 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) ustala się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1.U w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDW,
 - w terenie 2.U w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDW oraz 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,6,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu:
 - a) w terenie 1.U ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej, wynoszącą 12,0m,
 - b) w terenie 2.U ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej, wynoszącą 12,0m, przy czym dla budynków o dachu płaskim, ustala się maksymalną wysokość wynoszącą 10,0m,
 - c) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

§ 14.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej**;
- 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) ustala się oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDW oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDW,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,6,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej;

- 4) zasady kształtowania zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej, wynoszącą 10,0m – przy czym dla budynków o dachu płaskim, ustala się maksymalną wysokość wynoszącą 8,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

§ 15.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**;
- 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 800m²,
 - b) ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1.MN/U w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDW, w odległości 4,5m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDW oraz w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej,
 - w terenie 2.MN/U w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDW oraz w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej,
 - w terenie 3.MN/U w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,1,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,6,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu:
 - a) ustala się obowiązek realizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 9,0m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 9,0m - w przypadku zastosowania dachu spadzistego oraz 7,0m - w przypadku zastosowania dachu płaskiego,
 - d) ustala się maksymalną wysokość towarzyszących obiektów o funkcji garażowej i gospodarczej, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 6,0m - w przypadku zastosowania dachu spadzistego oraz 4,5m - w przypadku zastosowania dachu płaskiego,
 - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
 - f) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych: dachy dwuspadowe, lub czterospadowe, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - g) ustala się następującą geometrię dachów budynków o funkcji garażowej i gospodarczej: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie.

§ 16.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren infrastruktury technicznej - energetyka**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,

- b) infrastruktura techniczna niezwiązana z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
3) zasady kształtowania zabudowy: obowiązują ustalenia określone w § 7 pkt 3 uchwały.

§ 17.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren drogi wewnętrznej**;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0m do 11,5m.

§ 18.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren drogi wewnętrznej**;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,0m, z poszerzeniem do 21,0m w rejonie placu do zawracania.

§ 19.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren drogi wewnętrznej**;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 6,0m do 7,0m.

§ 20.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren drogi wewnętrznej**;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,0m,
 - b) droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21.

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, ustala się w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami: P/U, U, MN/U;
- 2) 1 % dla pozostałych terenów.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olesna.

§ 23.

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