



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 23 października 2014 r.

Poz. 2309

### UCHWAŁA NR XLVIII/394/14 RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE

z dnia 2 października 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Świerczu w rejonie ul. Leśnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr XL/327/13 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 20 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Świerczu w rejonie ulicy Leśnej, po stwierdzeniu braku naruszenia przez projekt planu ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olesno wprowadzonej uchwałą nr XIX/142/12 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 27 marca 2012 r. Rada Miejska w Oleśnie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Świerczu w rejonie ulicy Leśnej, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- a) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- c) 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.

§ 2. 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 oraz 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 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) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem U/P.

**§ 4.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) zabudowie usługowo - produkcyjnej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty usługowe, bazy transportowe i logistyczne, stacje paliw, budynki i obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami gospodarczymi, socjalnymi, garażowymi, parkingami, zielenią oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy do budynków i obiektów, zjazdy na działki, obiekty małej architektury;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekraczać zewnętrzny obrys nadziemnej części projektowanego budynku;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 7) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym ich obrysie;
- 8) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych – zewnętrzne lub garażowe;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

## **Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności mogących negatywnie oddziaływać na sąsiednie kompleksy leśne wchodzące w skład projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrowsko - Turawskie”;
- 2) w terenie 1U/P dopuszcza się lokalizację wolno stojących nośników i urządzeń reklamowych oraz reklam instalowanych na budynkach i ogrodzeniach, przy czym maksymalna powierzchnia reklamy nie może przekraczać 10 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod komunikację drogową i infrastrukturę techniczną.

**§ 7.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

## 2) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,
- c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
- d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi,
- e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
  - ustala się docelowo obowiązek odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - ustala się obowiązek oczyszczenia ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora,
  - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych w przypadku uzyskania takiej możliwości,
  - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach działki, tj.: w szczelnych zbiornikach, do studni chłonnych z możliwością odprowadzenia części wód do gruntu lub odprowadzić do kanalizacji deszczowej albo do innych odbiorników wód opadowych,
  - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie inwestora,
- f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
  - ustala się sposób zagospodarowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów,
- g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
  - ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 2 lit. b tiret drugie.

**§ 8.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone do dróg publicznych;
- 2) minimalna szerokość dróg o których mowa w pkt 1, nie może być mniejsza niż 10,0 m;
- 3) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:

## a) dla nowych budynków usługowych:

- dla stacji obsługi samochodów - 4 stanowiska postojowe przypadające na 1 stanowisko naprawcze,
- dla obiektów handlowych – 3 stanowiska postojowe przypadające na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,

- dla obiektów handlu hurtowego – 5 stanowisk postojowych przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
  - dla obiektów usług gastronomicznych – 35 stanowisk postojowych przypadających na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - dla obiektów hotelarskich – 30 stanowisk postojowych przypadających na 100 łóżek,
  - dla obiektów biurowych, administracyjnych, związanych z bankowością - 2 stanowiska postojowe przypadające na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
  - dla pozostałych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- b) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych, centrów logistycznych - 20 stanowisk postojowych przypadających na 100 zatrudnionych,
- c) na całym obszarze objętym planem liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/P**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: 10,0 m od południowo – zachodniej linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji, przy czym minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być niższy niż 0,01, a maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 2,0,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 20,0 m,
  - b) nie ustala się formy geometrii dachów.

### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

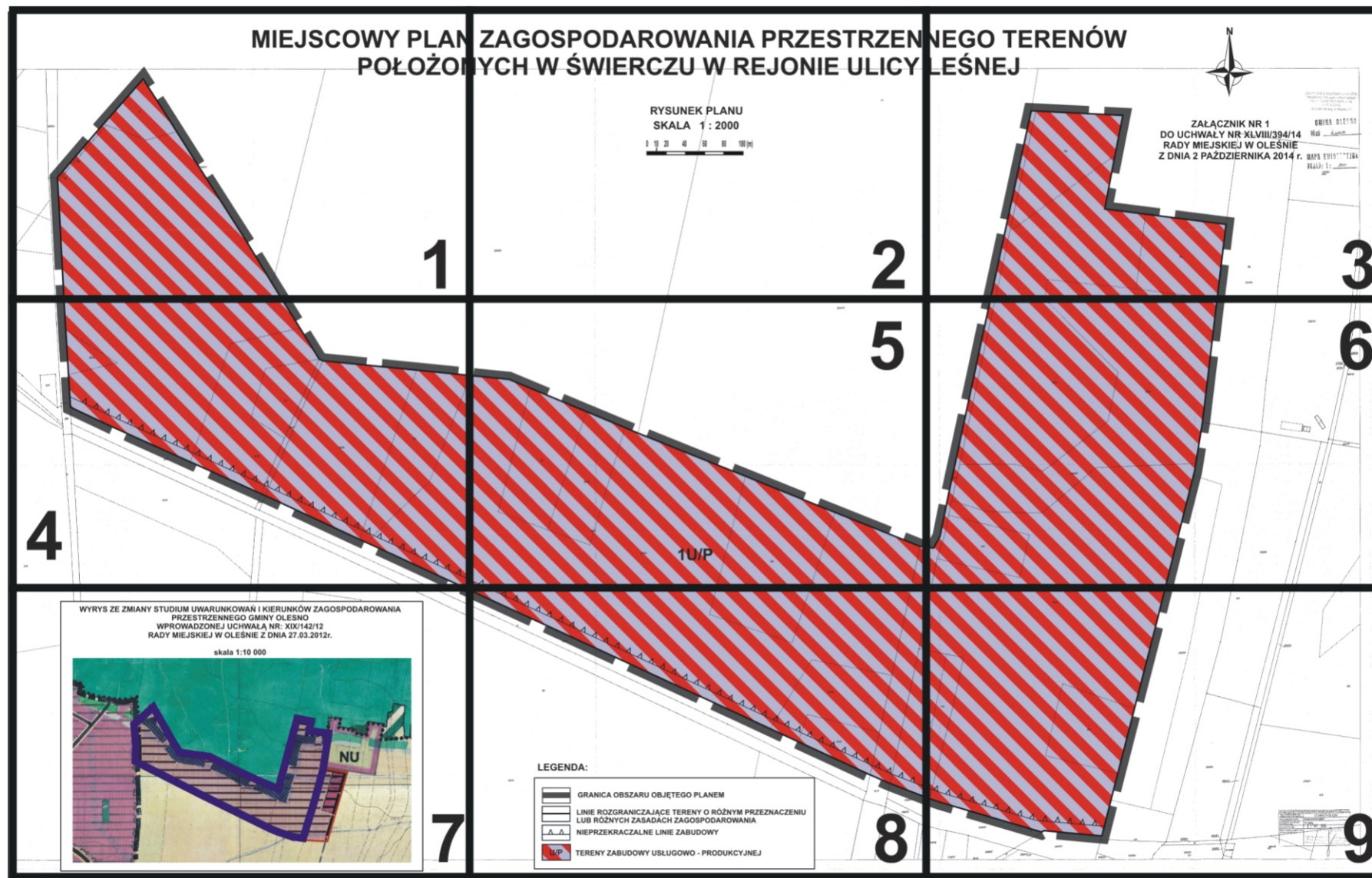
§ 10. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), ustala się w wysokości 10%.

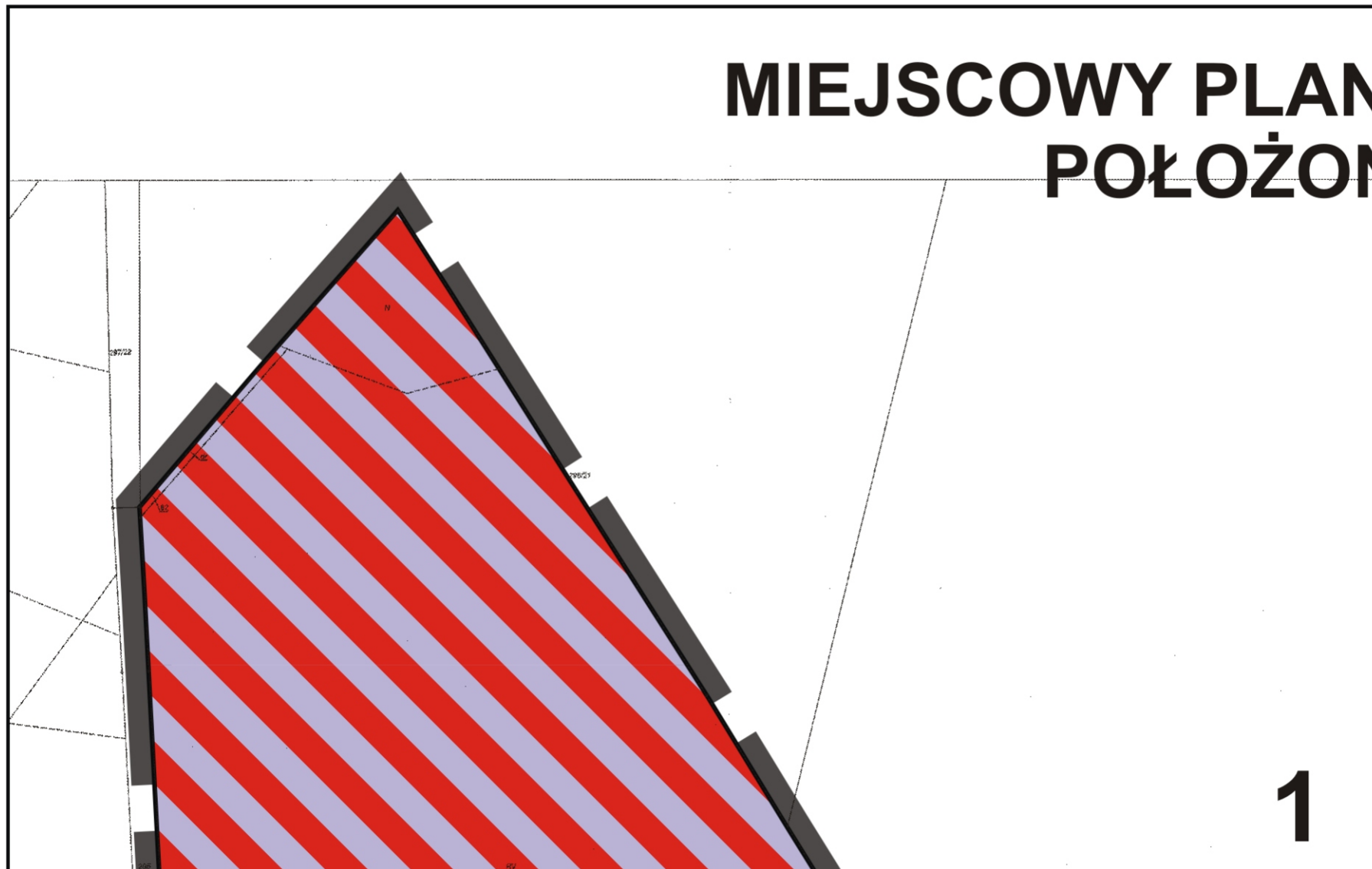
§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olesna.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Piotr Antkowiak*





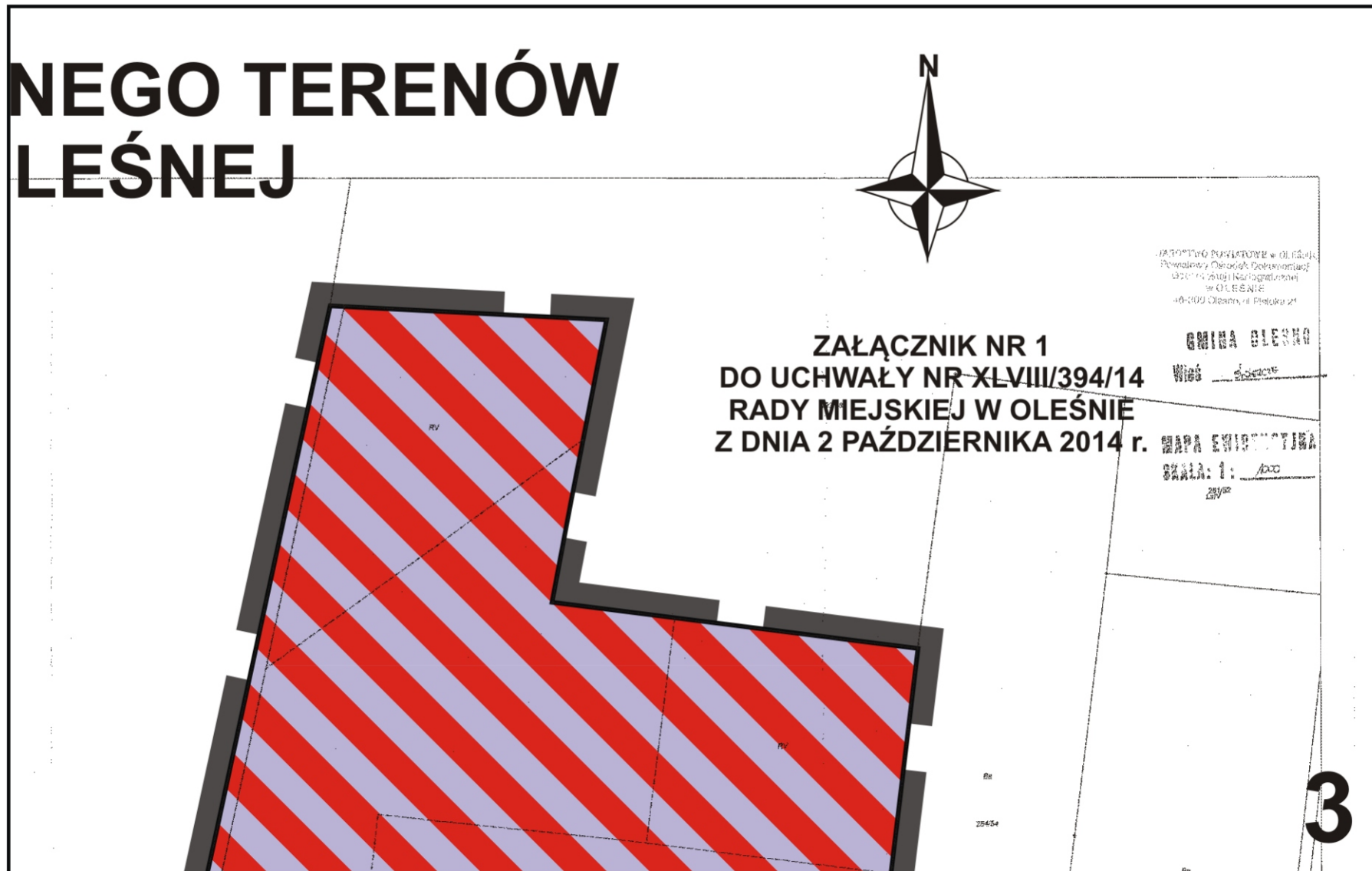
# ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEN NYCH W ŚWIERCZU W REJONIE ULICY

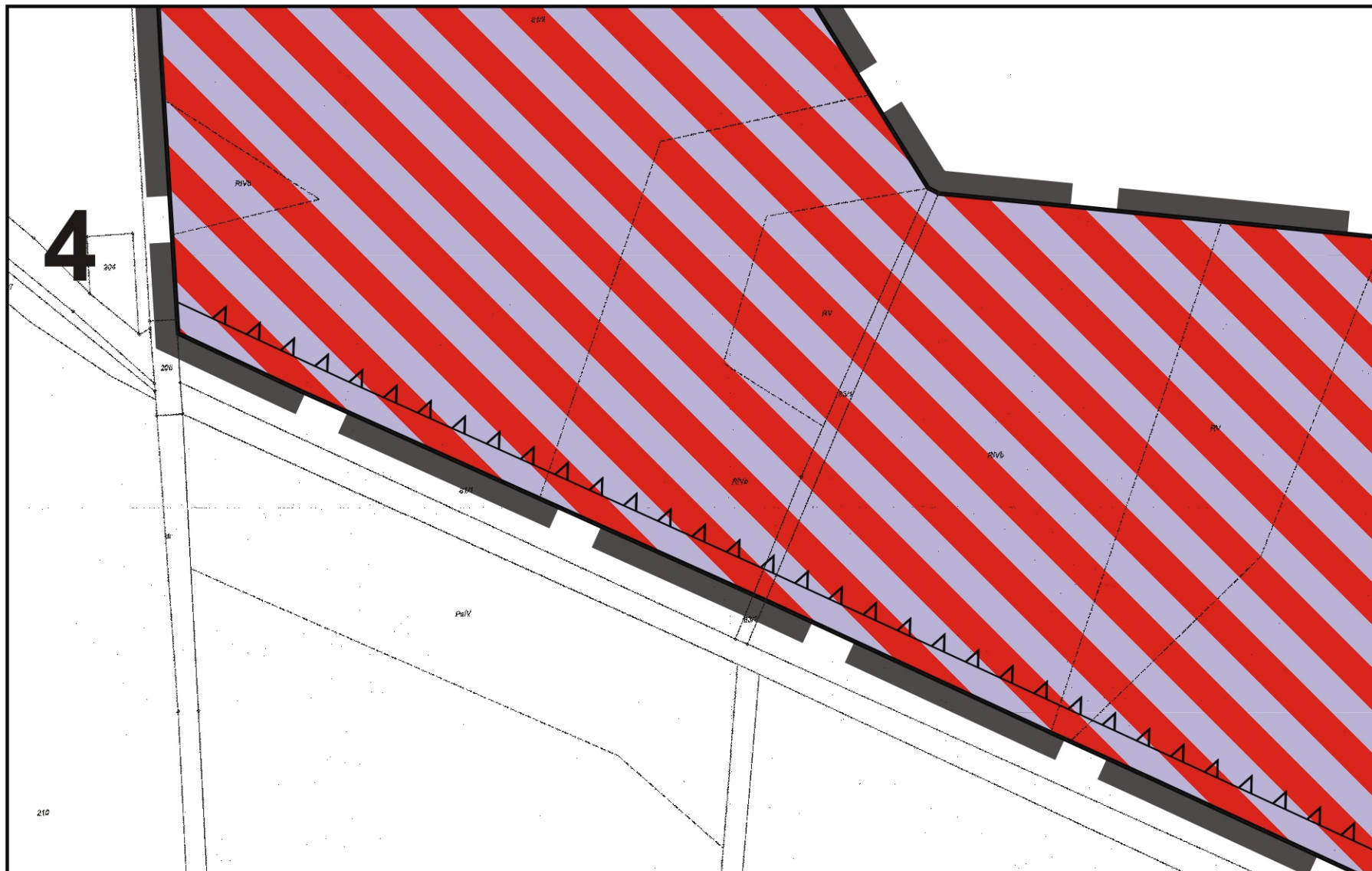
RYSUNEK PLANU  
SKALA 1 : 2000

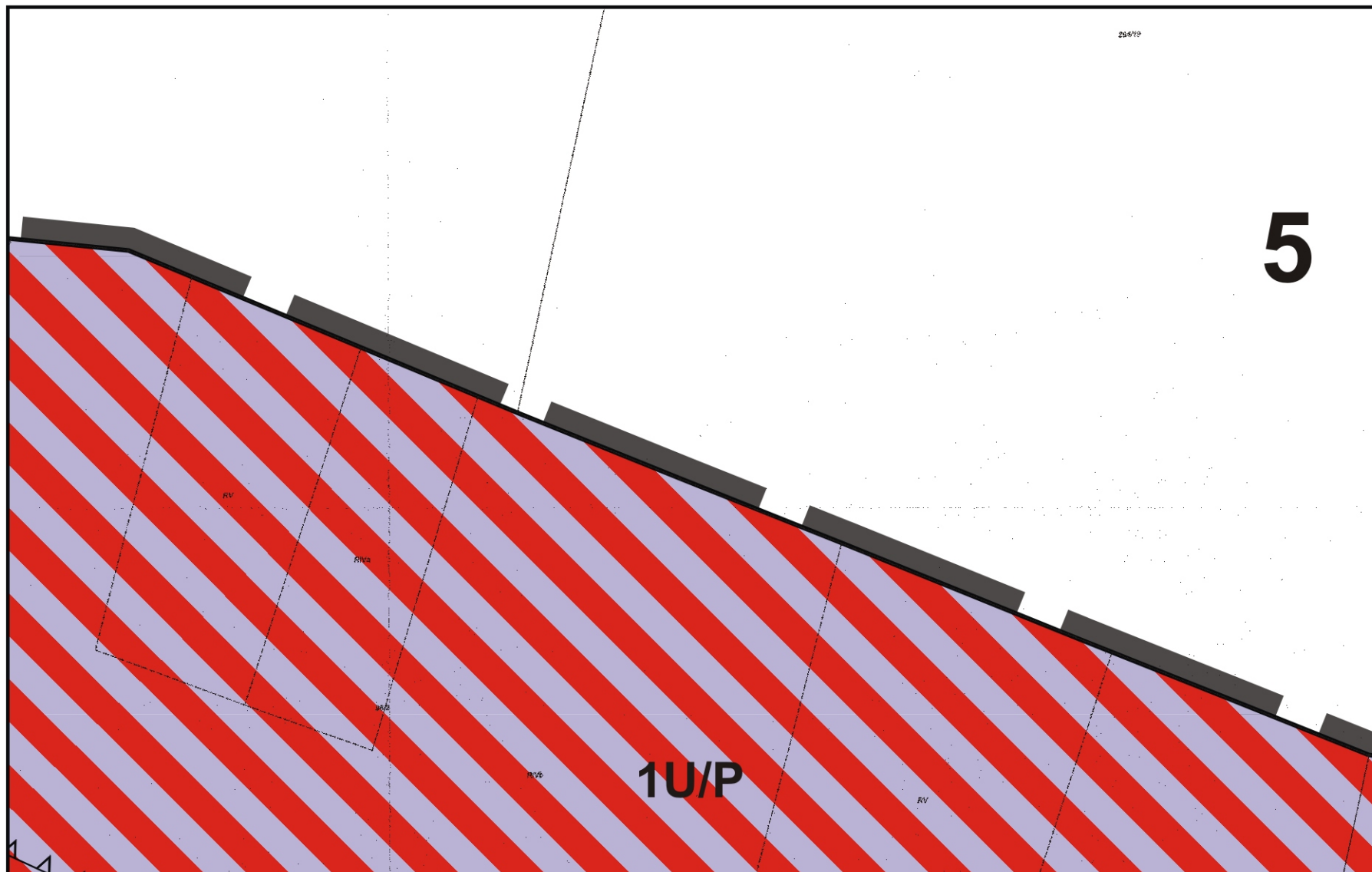


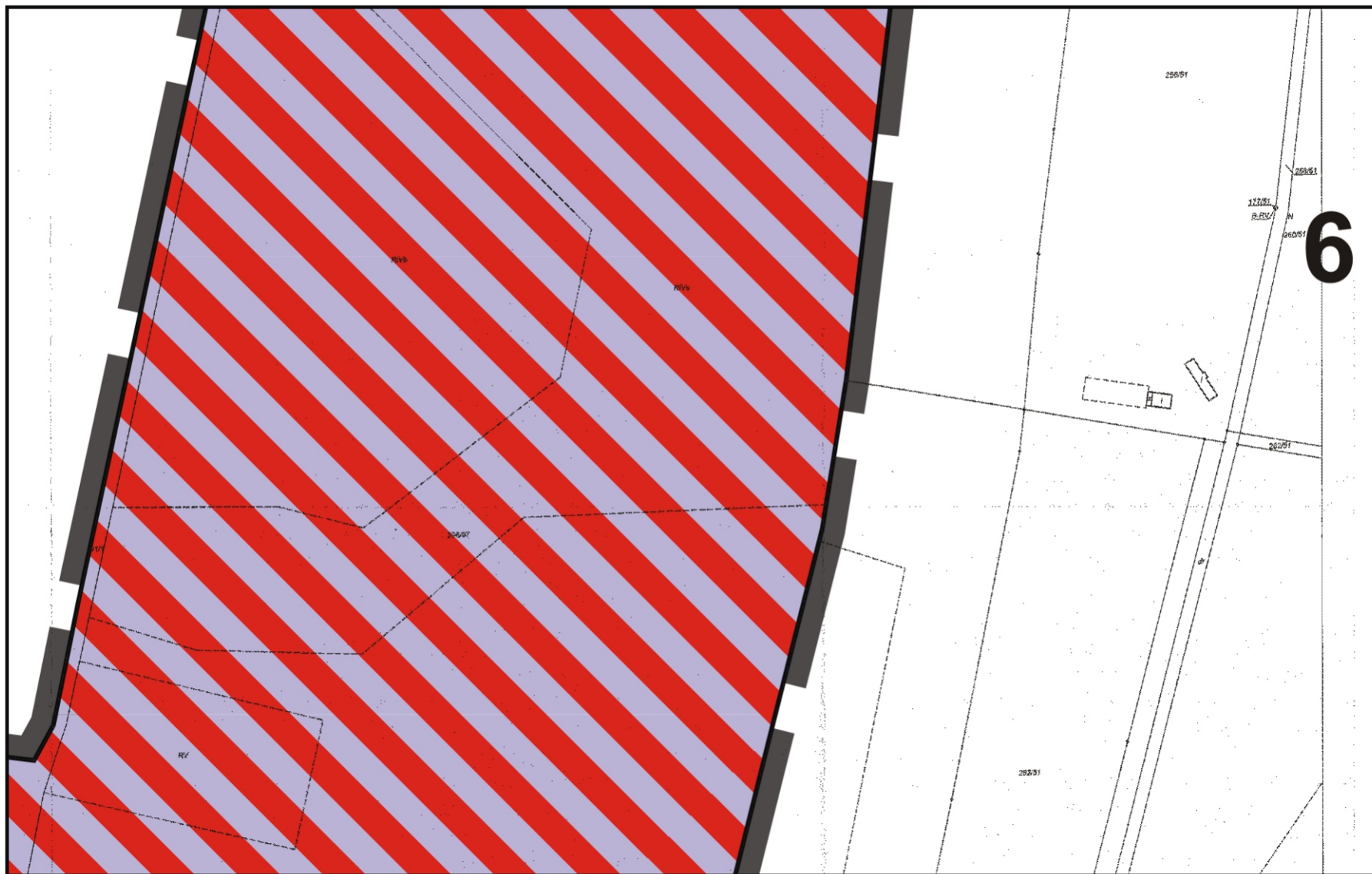
2









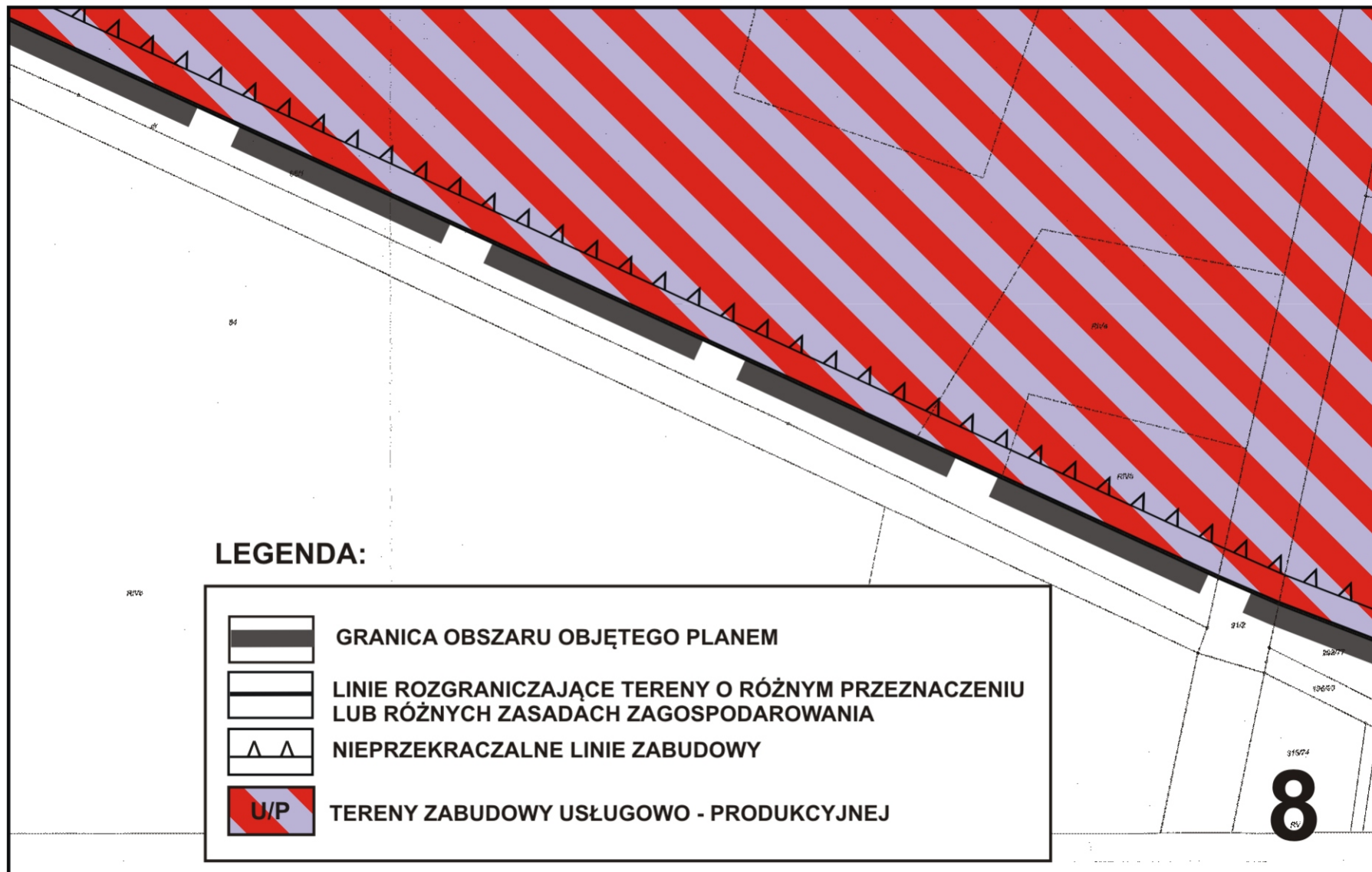


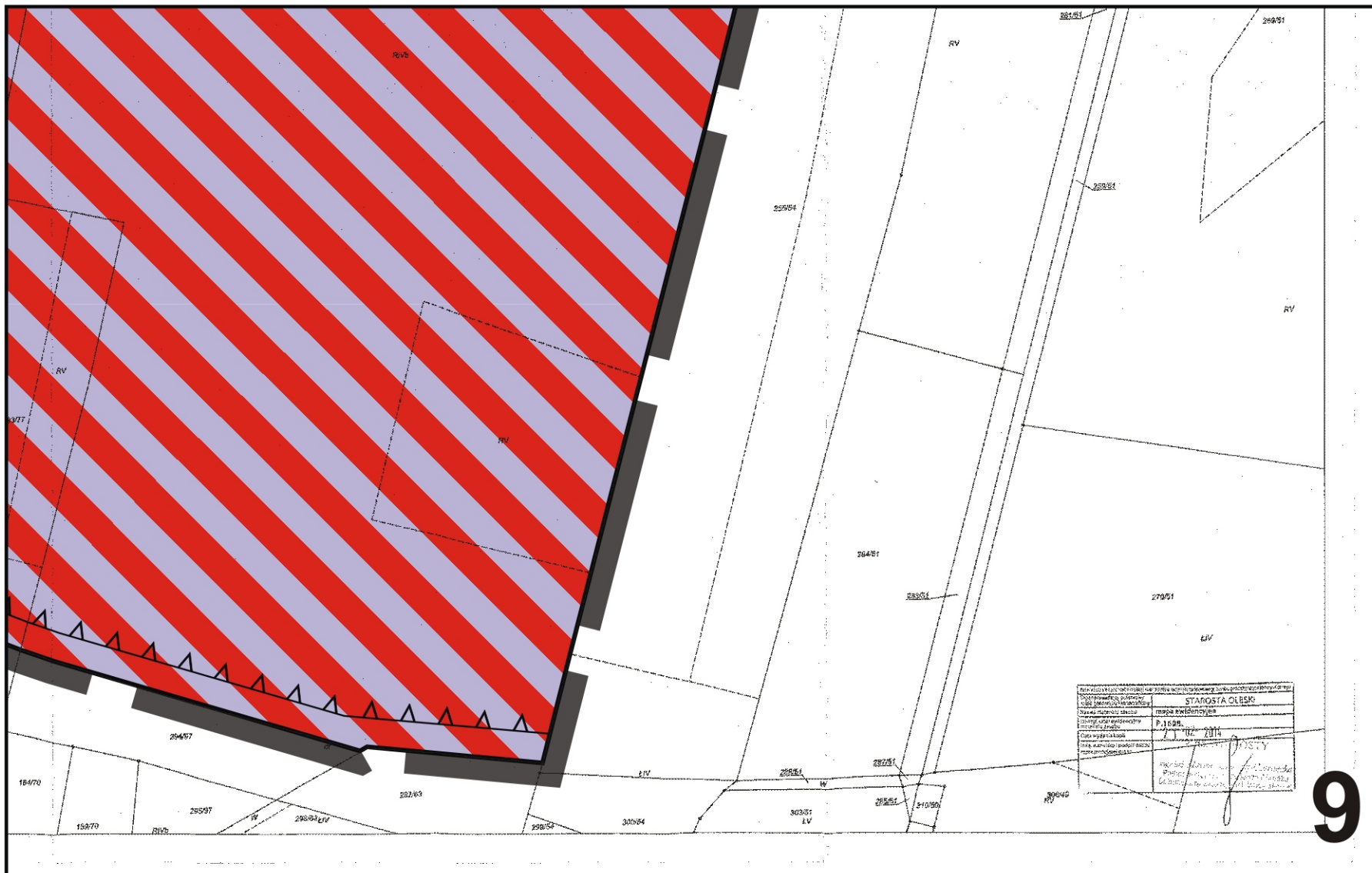
**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY OLESNO  
WPROWADZONEJ UCHWAŁĄ NR: XIX/142/12  
RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE Z DNIA 27.03.2012r.**

skala 1:10 000



7





Załącznik nr 2  
do uchwały nr XLVIII/394/14  
Rady Miejskiej w Oleśnie  
z dnia 2 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenów położonych w Świerczu w rejonie ulicy Leśnej**

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 (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).



Załącznik nr 3  
do uchwały nr XLVIII/394/14  
Rady Miejskiej w Oleśnie  
z dnia 2 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego terenów położonych w Świerczu w rejonie ulicy Leśnej,  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasad ich finansowania**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w związku z czym Rada Miejska w Oleśnie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).