



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 15 marca 2017 r.

Poz. 813

### UCHWAŁA NR XXXII/237/17 RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE

z dnia 23 lutego 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulic: Dobrodzieńskiej i Wachowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XVIII/145/16 z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulic: Dobrodzieńskiej i Wachowskiej, Rada Miejska w Oleśnie stwierdza i uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulic: Dobrodzieńskiej i Wachowskiej 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.

§ 2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulic: Dobrodzieńskiej i Wachowskiej - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 6, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 6) 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) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej SN (granice w odległości 2,5 m od osi linii);
- 5) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV (granice w odległości 5,0 m od osi linii);
- 6) strefa kontrolowana gazociągu w/c (granice w odległości 25,0 m od osi gazociągu);
- 7) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolami: RU, R.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 3) **zagospodarowaniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu towarzyszący zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z legendą na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków, wiat oraz budowli rolniczych; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) **objektach produkcji i obsługi gospodarki rolnej** – należy przez to rozumieć budynki i obiekty związane z produkcją rolną oraz magazynowaniem płodów rolnych, place składowe i manewrowe w tym przeznaczone na maszyny i pojazdy rolnicze, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) od strony dróg publicznych ustala się zakaz stosowania ogrodzeń:
  - a) z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm,
  - b) ogrodzeń pełnych wykonanych z blach;
- 2) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na danym terenie.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, w obrębie stanowiska archeologicznego oznaczonego nr 12/85-42/10 – punkt osadniczy, średniowiecze, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz wprowadzania zadrzewień;
- 2) przy robotach ziemnych należy stosować przepisy odrębne związane z ochroną zabytków.

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

- 1) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV, którego granice przebiegają w odległości 5,0 m od osi linii, obowiązują:
  - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej o wysokości przekraczającej 3,0 m,
  - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;

- 2) w przypadku jeśli odległość 1,0 m od rzutu skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej 110 kV wykracza poza granice pasa technologicznego, ustalenia określone w pkt 1 lit. a i b należy stosować dla obszaru odpowiednio poszerzonego pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii 110 kV;
- 3) w granicach pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej SN, którego granice przebiegają w odległości 2,5 m od osi linii, obowiązuje:
  - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej o wysokości przekraczającej 3,0 m,
  - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 4) w przypadku jeśli odległość 0,3 m od rzutu skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej SN wykracza poza granice pasa technologicznego, ustalenia określone w pkt 3 lit. a i b należy stosować dla obszaru odpowiednio poszerzonego pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii SN;
- 5) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej gazociągu w/c (granice w odległości 25,0 m od osi gazociągu), obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, urządzenia składów i magazynów,
  - b) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
  - c) zapewnienie swobodnego dostępu do gazociągu,
  - d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 6,0 m - po 3,0 m od osi gazociągu.

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

- 1) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu RU:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych oraz z dopuszczeniem realizacji ujęć własnych - w przypadku braku możliwości podłączenia do istniejącej sieci,
  - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
    - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
  - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
  - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - w przypadku braku możliwości wpięcia się do systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki albo odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
  - f) w zakresie zagospodarowania odpadów: ustala się sposób zagospodarowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **obiekty produkcji i obsługi gospodarki rolnej**;
  - 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi,
    - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 40% powierzchni działki budowlanej,
    - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
    - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,4,
    - e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) ustala się następującą geometrię dachów budynków i wiat - dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połąci do 40°,
    - b) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat wynoszącą:
      - 10,0 m, w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych o kątach nachylenia od 25° do 40°,
      - 8,0 m, w przypadku zastosowania dachów płaskich lub dwuspadowych o kątach nachylenia do 25°.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 2R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz zabudowy związanej z rolnictwem.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

§ 11. 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 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), ustala się w wysokości 1%.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olesna.

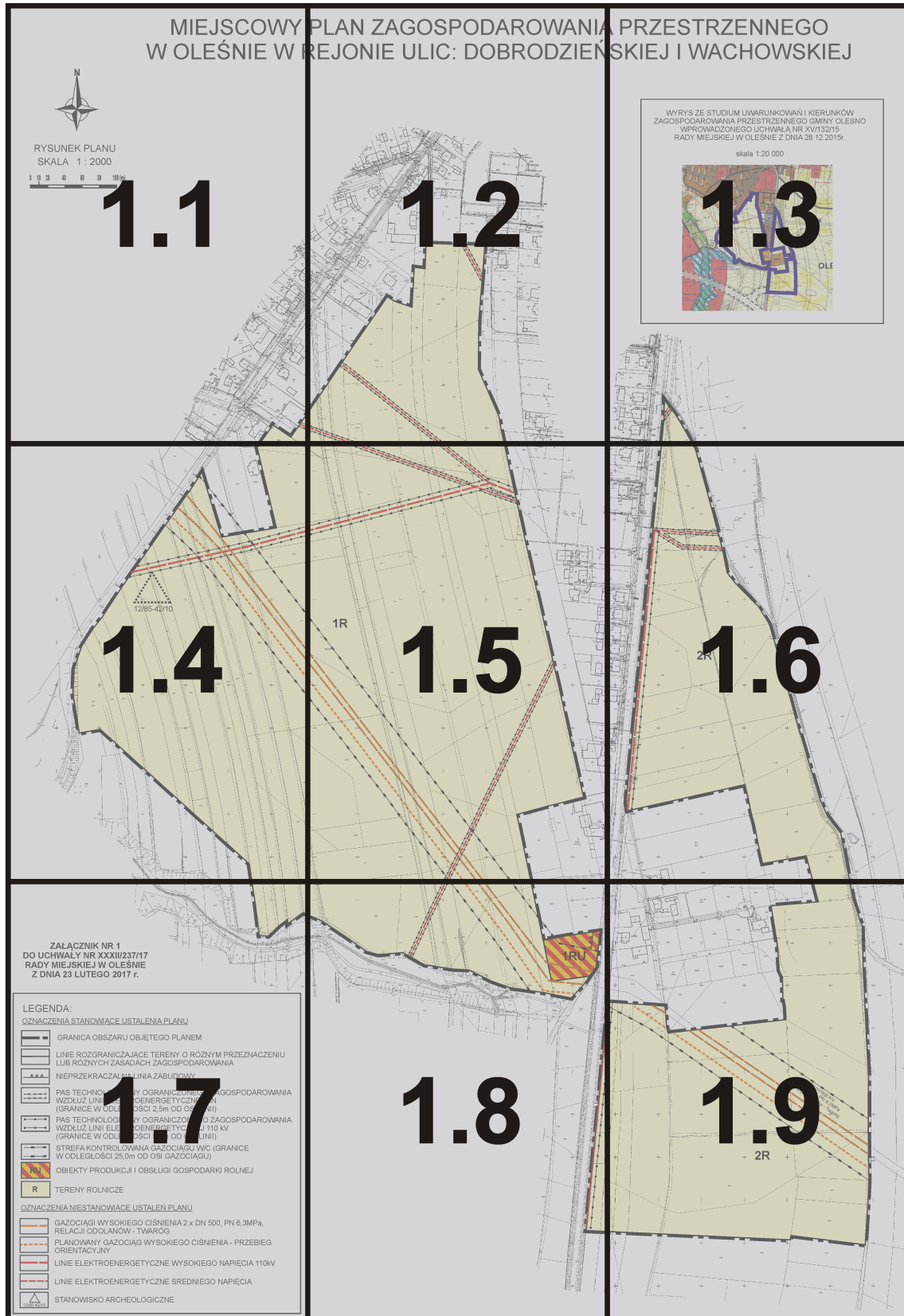
§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Oleśnie

*Henryk Kucharczyk*

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W OLEŚNIE W REJONIE ULIC: DOBRODZIENSKIEJ I WACHOWSKIEJ**  
skala 1:2000

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXII/237/17  
RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE  
Z DNIA 23 LUTEGO 2017 r.**

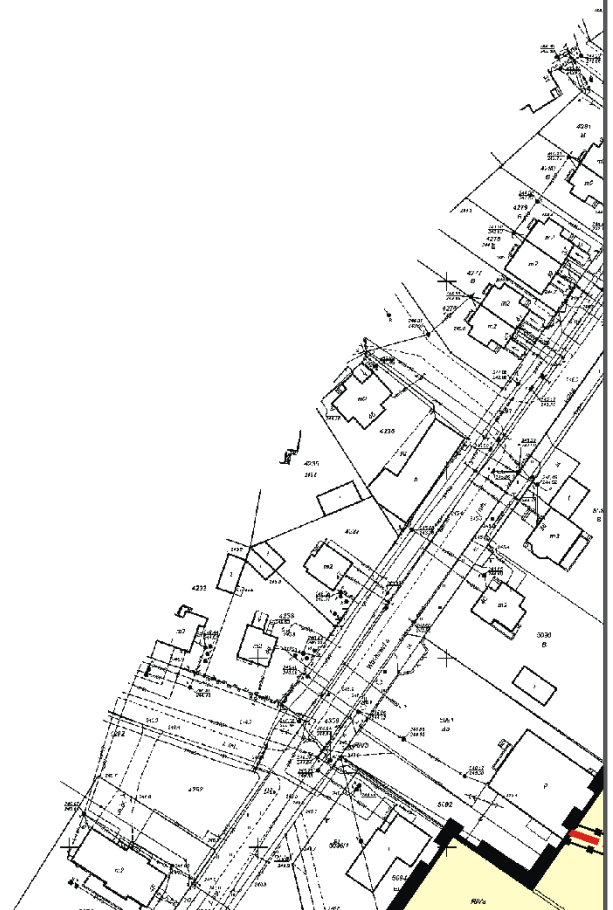


# MIEJSCOWY W OLEŚNIE W P

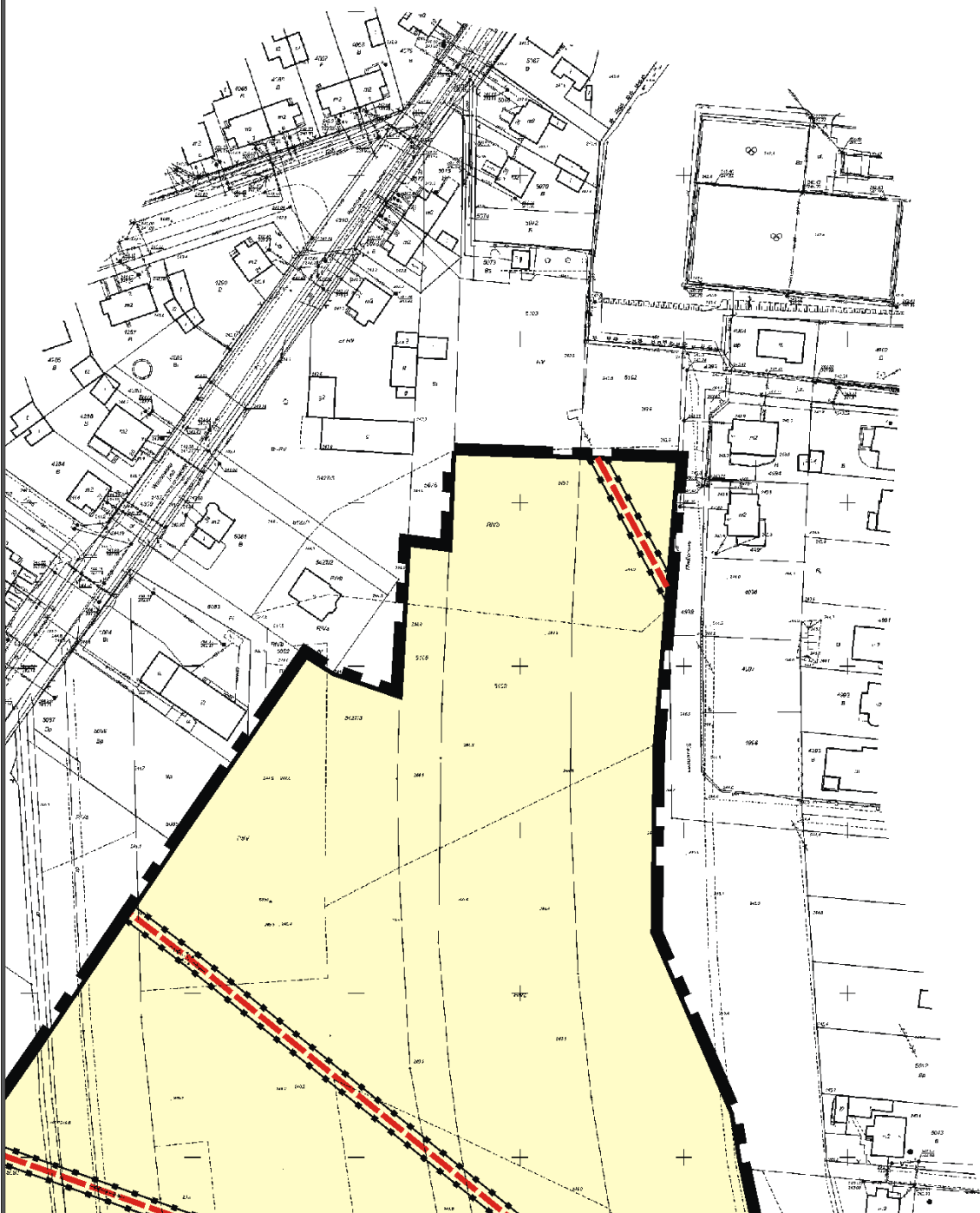
## 1.1



RYSUNEK PLANU  
SKALA 1 : 2000



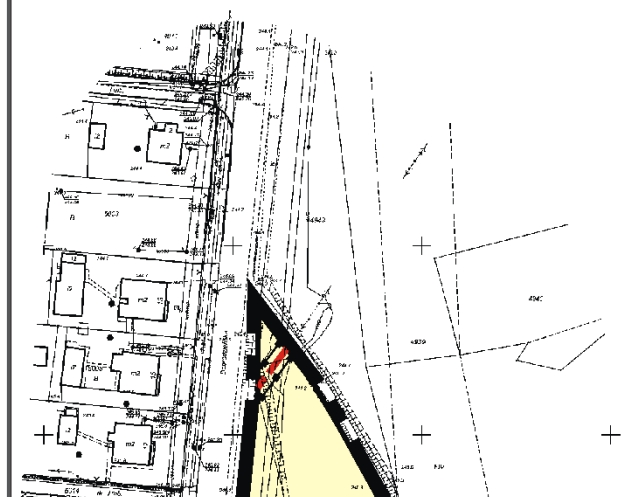
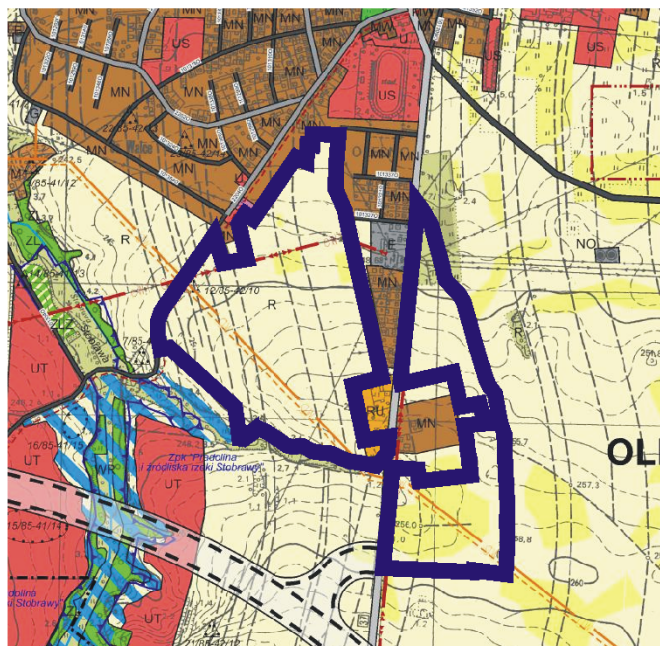
# PLAN ZAGOSPODAROWANIA REJONIE ULIC: DOBRODZIEŃ 1.2



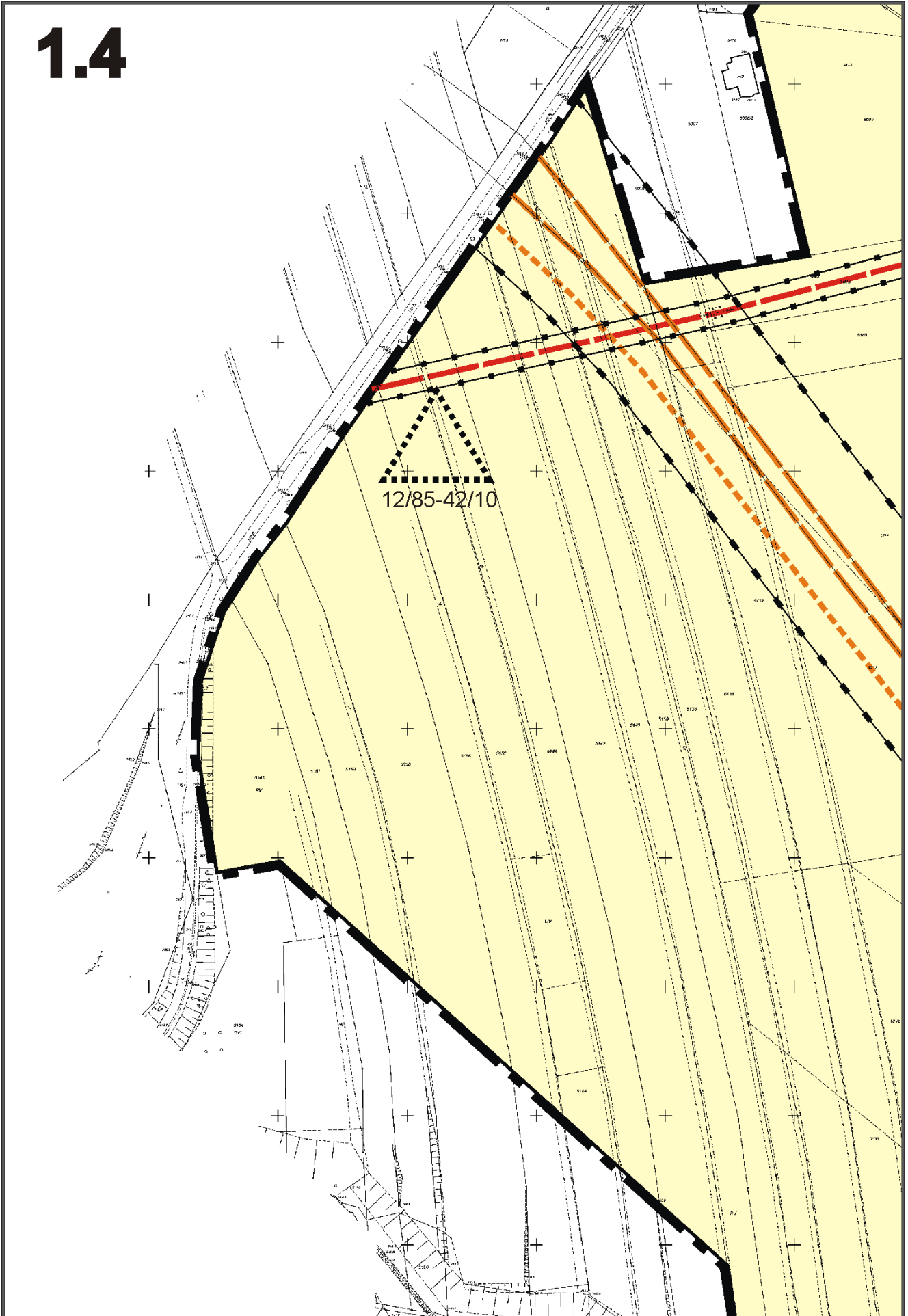
# PRZESTRZENNEGO SKIEJ I WACHOWSKIEJ 1.3

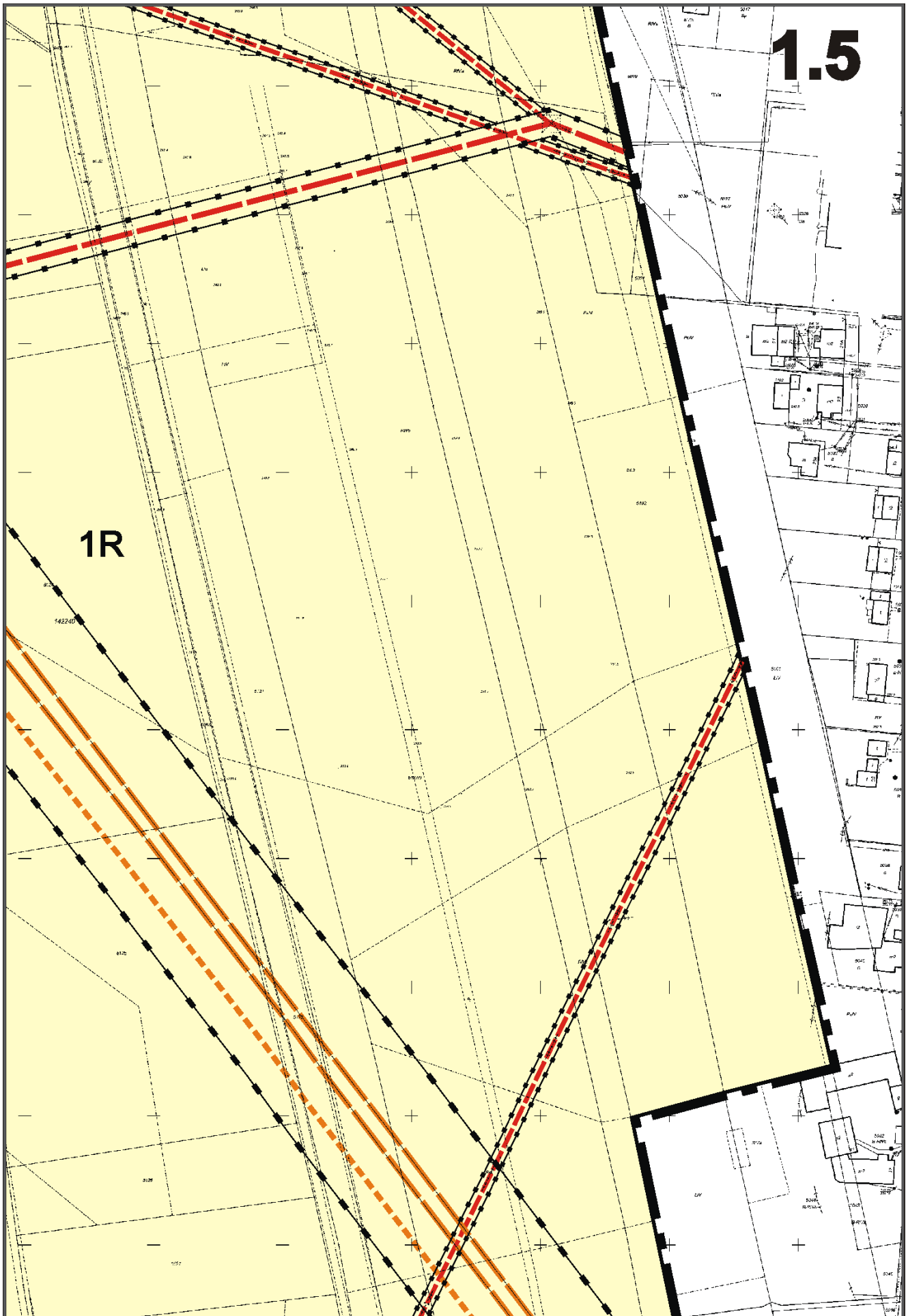
WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLESNO  
WPROWADZONEGO UCHWAŁĄ NR XV/132/15  
RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE Z DNIA 28.12.2015r.

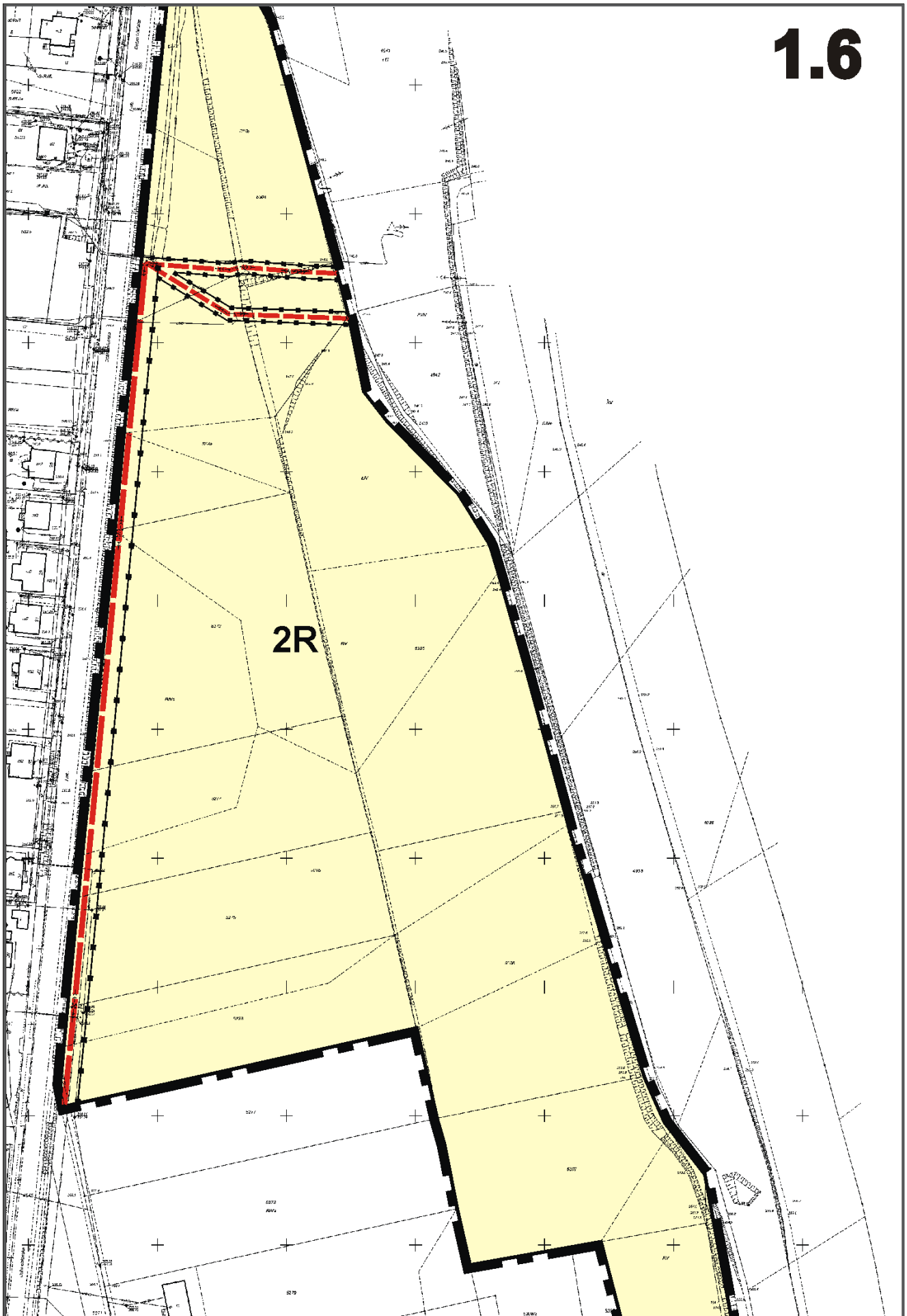
skala 1:20 000



# 1.4

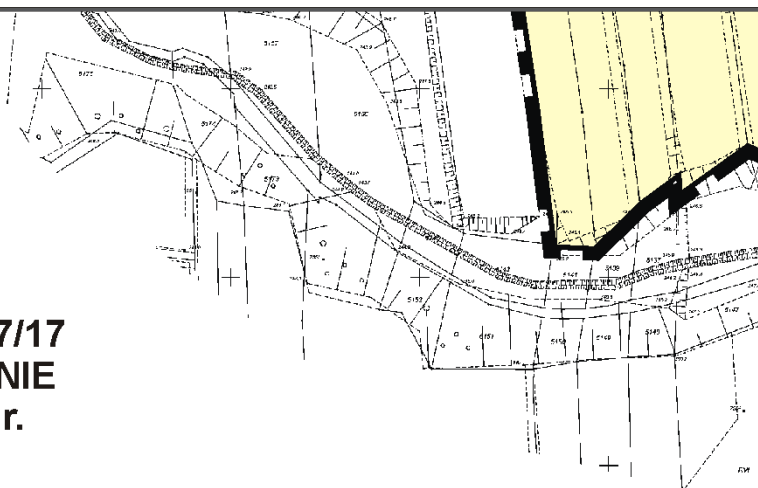








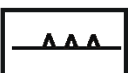
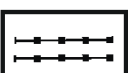

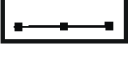
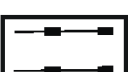

## 1.7

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXII/237/17  
RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE  
Z DNIA 23 LUTEGO 2017 r.**








## LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	PAS TECHNOLOGICZNY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN (GRANICE W ODLEGŁOŚCI 2,5m OD OSI LINII)
	PAS TECHNOLOGICZNY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV (GRANICE W ODLEGŁOŚCI 5,0m OD OSI LINII)
	STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU W/C (GRANICE W ODLEGŁOŚCI 25,0m OD OSI GAZOCIĄGU)
	RU OBIEKTY PRODUKCJI I OBSŁUGI GOSPODARKI ROLNEJ
	R TERENY ROLNICZE

OZNACZENIA NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

	GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA 2 x DN 500, PN 6,3MPa, RELACJI ODOLANÓW - TWARÓG
	PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA - PRZEBIEG ORIENTACYJNY
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE



1.8



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXII/237/17  
Rady Miejskiej w Oleśnie  
z dnia 23 lutego 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W OLEŚNIE W REJONIE ULIC: DOBRODZIĘŃSKIEJ I WACHOWSKIEJ**

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 (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXII/237/17  
Rady Miejskiej w Oleśnie  
z dnia 23 lutego 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM  
PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OLEŚNIE W REJONIE ULIC:  
DOBRODZIĘŃSKIEJ I WACHOWSKIEJ,**

**INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami planu, 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 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).