



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 25 września 2024 r.

Poz. 2385

UCHWAŁA NR IX/42/24 RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE

z dnia 17 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starym Oleśnie i w Wojciechowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z uchwałą nr LXV/478/22 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starym Oleśnie i w Wojciechowie, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olesno przyjętego uchwałą nr LXXI/522/23 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie uchwalenia ujednoliconej formy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olesno, **Rada Miejska w Oleśnie uchwala, co następuje:**

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Starym Oleśnie

i w Wojciechowie, zwany dalej „planem”, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu – załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4 do uchwały.

3. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr LXV/478/22 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 29 listopada 2022 r.

4. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan miejscowy określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

2. Z uwagi na brak uwarunkowań, plan nie określa:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Rysunek planu zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) strefa zieleni izolacyjnej,
- 5) wymiarowanie (podane w metrach),
- 6) symbole przeznaczenia terenu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię schodów, balkonów, podestów, pochylni oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć akty prawne powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania terenów, w tym rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi i/lub granicą planu miejscowego część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 5) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni urządzonej, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu miejscowego, składający się z nasadzeń drzew i krzewów, w tym również drzew i krzewów zimozielonych, o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych przed pyłami, spalinami lub hałasem.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych w tekście uchwały i na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) **1UT-UG-US** – teren usług turystyki lub usług gastronomi lub usług sportu i rekreacji;
- 2) **1PP-PS, 2PP-PS** – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 3) **1RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 4) **1W, 2W** – teren wód;
- 5) **1L, 2L** – teren lasu;
- 6) **1RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-6, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 7 oraz ustalenia końcowe zawarte w Rozdziale 8 niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, o których mowa w §5 ust. 1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

§ 7. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, wymianę dachu istniejących budynków.

§ 8. Dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy.

§ 9. Ustala się, że elementem zagospodarowania przestrzennego wymagającym ukształtowania jest strefa zieleni izolacyjnej od terenów o funkcji turystycznej, gastronomicznej, sportu i rekreacji

o szerokości, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 10. Ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy z wyłączeniem terenu 1UT-UG-US.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem:

- 1) inwestycji celu publicznego, w tym łączności publicznej;
- 2) inwestycji związanych z prowadzeniem i funkcjonowaniem ośrodków wypoczynkowych i hoteli, stałych pól kempingowych i karawaningowych, parków rozrywki;
- 3) zabudowy przemysłowej i usługowej, której kryterium kwalifikacji opiera się na powierzchni zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) instalacji do podziemnego i naziemnego magazynowania: paliw, substancji, mieszanin, jako obiektów towarzyszących i wykorzystywanych na potrzeby funkcjonowania głównych form zagospodarowania terenów.
- 5) instalacji uzbrojenia terenu, w szczególności związanych z odprowadzaniem ścieków i zaopatrzeniem w wodę;

6) budowli hydrotechnicznych w tym urządzeń wodnych.

4. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla terenu 1UT-UG-US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 5

Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o drogi publiczne znajdujące się poza terenem objętym planem miejscowym - przy jego granicy.

2. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów:
 - a) dla budynków usługowych - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla obiektów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – 2 miejsca na 10 zatrudnionych.
- 2) miejsca postojowe należy bilansować w granicach danej nieruchomości, z wyłączeniem terenu 1.UT-UG-US; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach i parkingach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania;
- 3) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 300 m² należy zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 14. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów, powiązany z systemem położonym poza obszarem objętym planem miejscowym.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w granicach planu miejscowego, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z gminnym systemem wodociagowym;
- 2) dopuszcza się wykonywanie i eksploataowanie indywidualnych ujęć wody, w tym ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budowę oraz rozbudowę sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu, stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

§ 16. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych w sposób nienaruszający przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci

kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

- 2) możliwość odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnych systemów oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozszczepiających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

§ 18. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez: wykorzystanie infrastruktury sieci elektroenergetycznej połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym oraz z odnawialnych źródeł energii, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, w tym budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

§ 19. Ustala się realizację zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz, docelowo z sieci gazowej.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy

w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

§ 21. 1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy lub rozbudowy.

2. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 22. 1. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wyłączeniem wiatraków.

§ 23. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów i nieczystości stałych ustala się:

- 1) gromadzenie ich w urządzeniach do tego przystosowanych oraz odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń, służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

Rozdział 6

Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 24. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego: 30%.

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe – zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 1UT-UG-US ustala się przeznaczenie jako **teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji**.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów usługowych z zakresu usług turystyki, gastronomii, sportu, rekreacji i wypoczynku;

- 2) obiektów budowlanych i urządzeń usług sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 3) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów hydrotechnicznych, w tym urządzeń wodnych.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 2,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m²,

z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu miejscowego - przy jego granicy.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: 1PP-PS, 2PP-PS ustala się przeznaczenie jako teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składów, magazynów wraz z częścią biurowo-socjalną, obiektów usługowych;
- 2) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 2,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²,

z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu miejscowego - przy jego granicy.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 1RZM ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenu obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: 1W, 2W ustala się przeznaczenie jako teren wód.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów i urządzeń hydrotechnicznych służących gospodarce wodnej oraz kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, w tym na cele turystyczno-rekreacyjne;
 - 2) budynków technicznych, wiat, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 2,0;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
 - 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.
4. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu miejscowego - przy jego granicy, w tym poprzez teren 1UT-UG-US.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1L, 2L** ustala się przeznaczenie jako **teren lasu**.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1RN** ustala się przeznaczenie jako **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**.

2. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z rolnictwem, w tym rowy melioracyjne.

Rozdział 8

Ustalenia końcowe

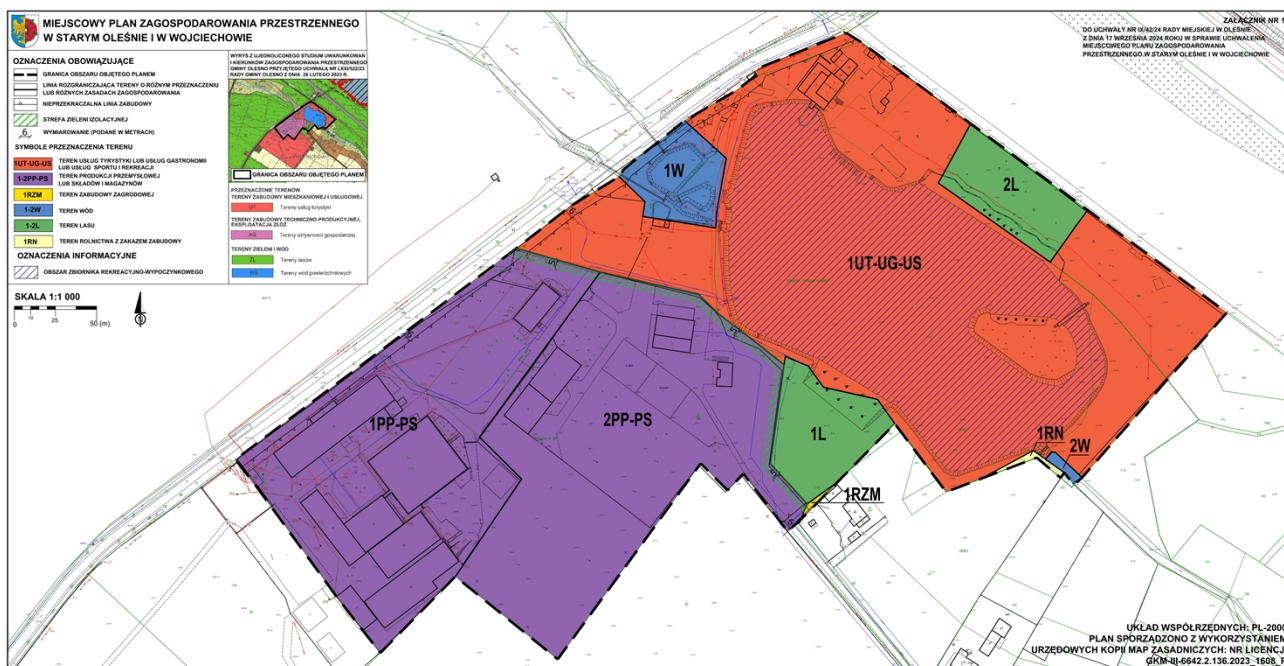
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olesna.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Oleśnie

Klaudiusz Małek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/42/24
Rady Miejskiej w Oleśnie
z dnia 17 września 2024 r.



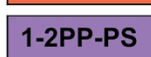
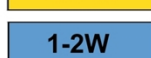
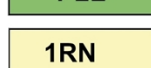


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI W STARYM OLEŚNIE I W WOJCIECHOWIE

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  WYMIAROWANIE (PODANE W METRACH)

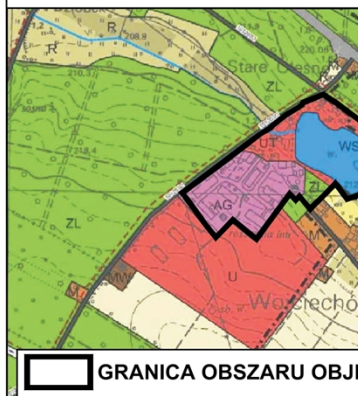
SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

-  **1UT-UG-US** TEREN USŁUG TYRYSTYKI LUB USŁUG GASTRONOMII
LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
-  **1-2PP-PS** TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ
LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  **1RZM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  **1-2W** TEREN WÓD
-  **1-2L** TEREN LASU
-  **1RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  OBSZAR ZBIORNIKA REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWEGO

WYRYS Z UJEDNOLICZONEGO STUDIUM
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
GMINY OLESNO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
RADY GMINY OLESNO Z DNIA 28 LUTEGO

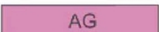


 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

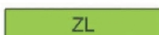
PRZEZNACZENIE TERENÓW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

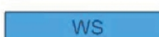
 **UT** Tereny usług turystycznych

TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRZEMISŁOWEJ EKSPLOATACJA ZŁÓŻ

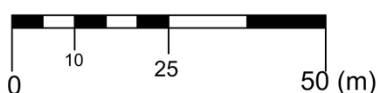
 **AG** Tereny aktywności

TERENY ZIELENI I WÓD

 **ZL** Tereny lasów

 **WS** Tereny wód powierzchniowych

SKALA 1:1 000



263/10

ENNEGO

UM UWARUNKOWAŃ
A PRZESTRZENNEGO
WAŁĄ NR LXXI/522/23
TEGO 2023 R.



JĘTEGO PLANEM

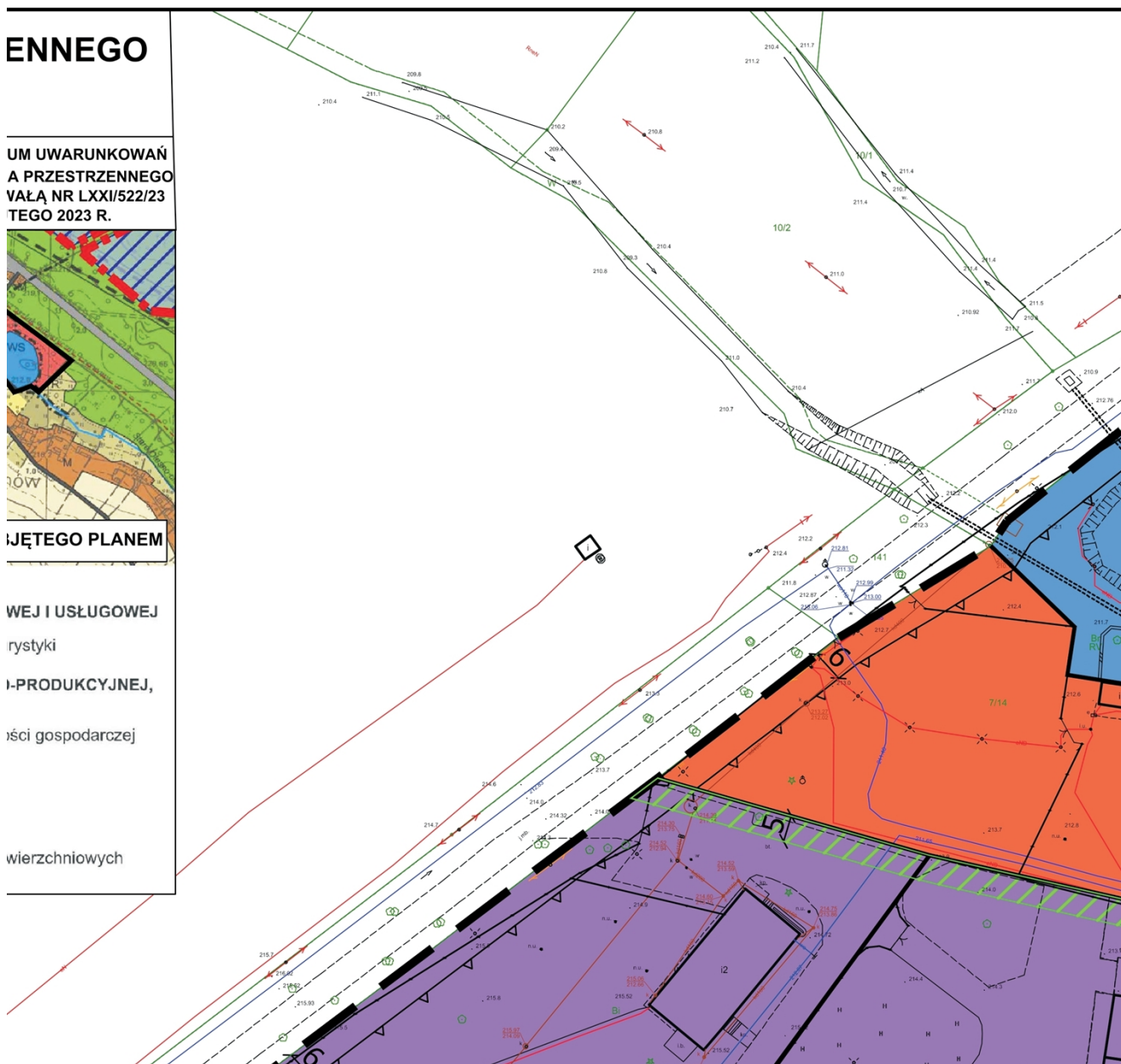
WEJ I USŁUGOWEJ

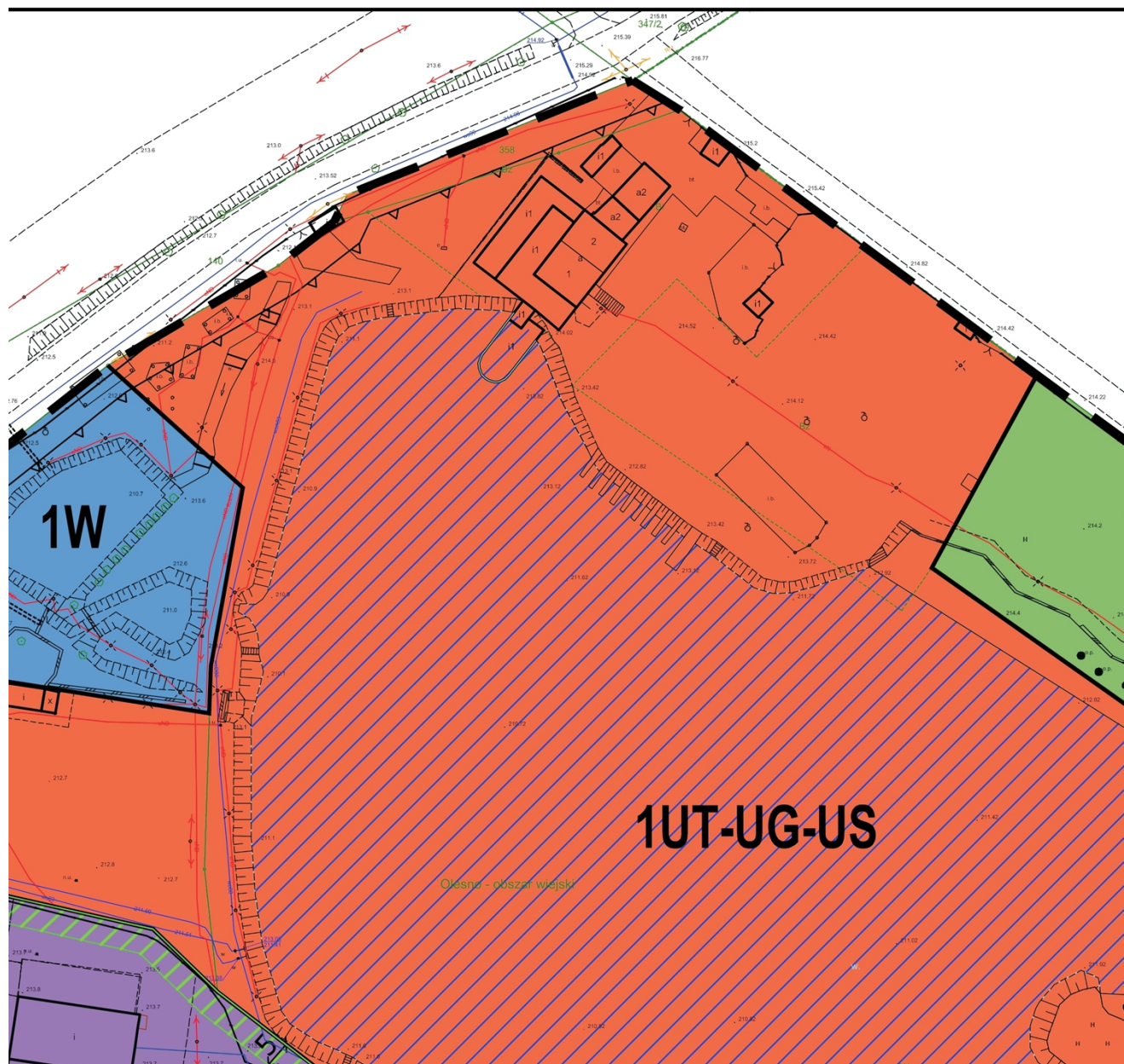
rystyki

I-PRODUKCYJNEJ,

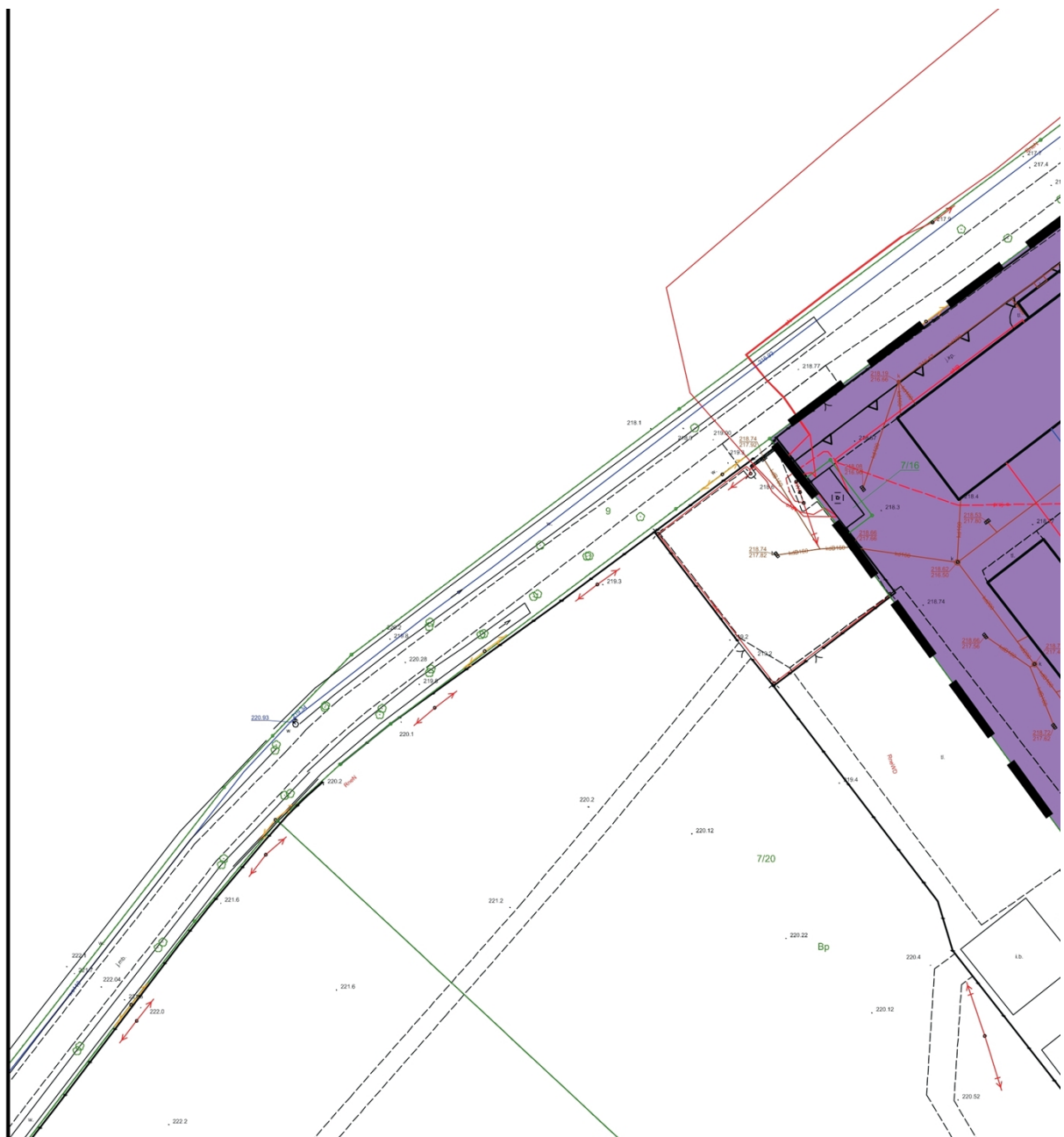
ści gospodarczej

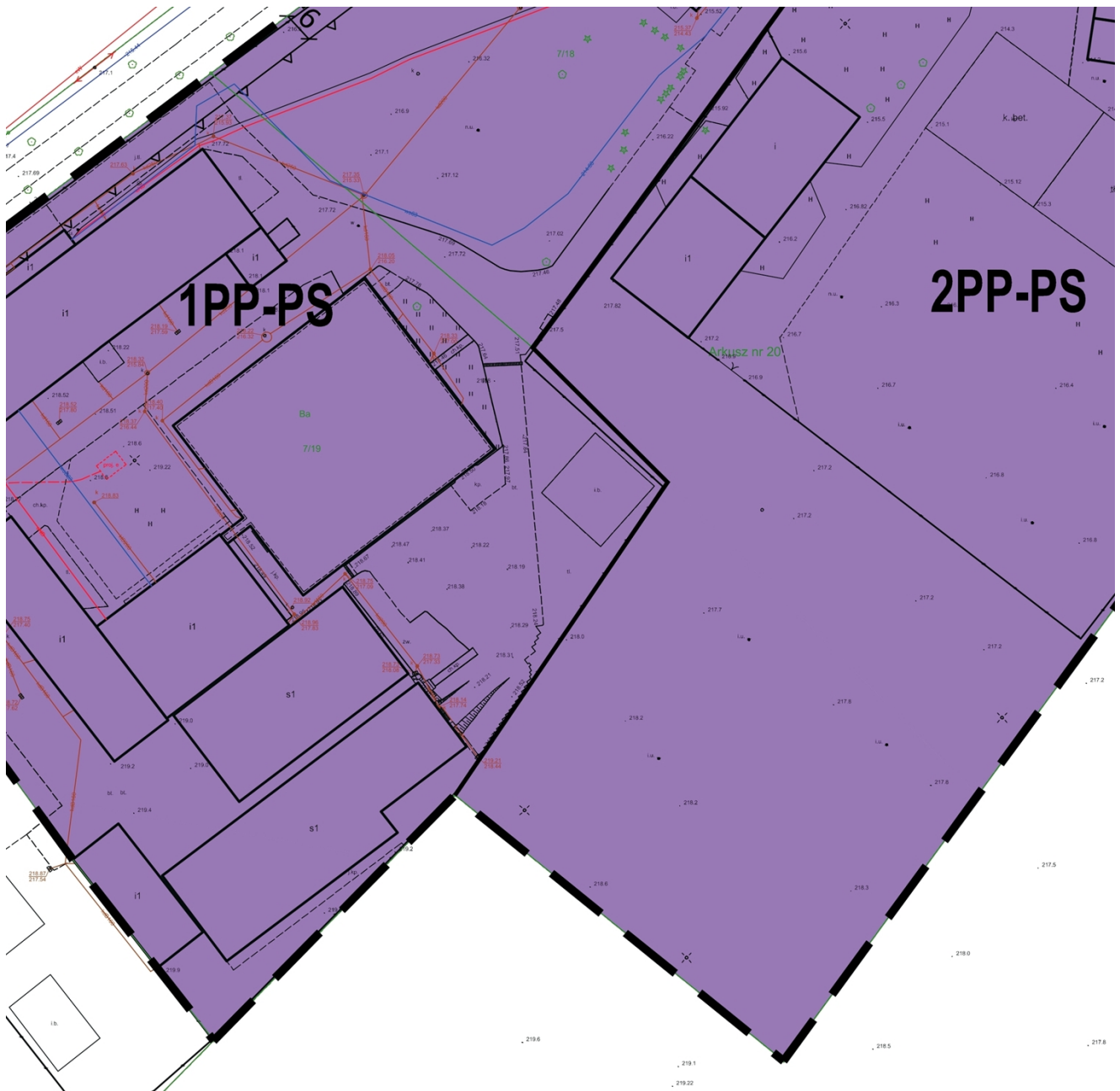
wierzchniowych

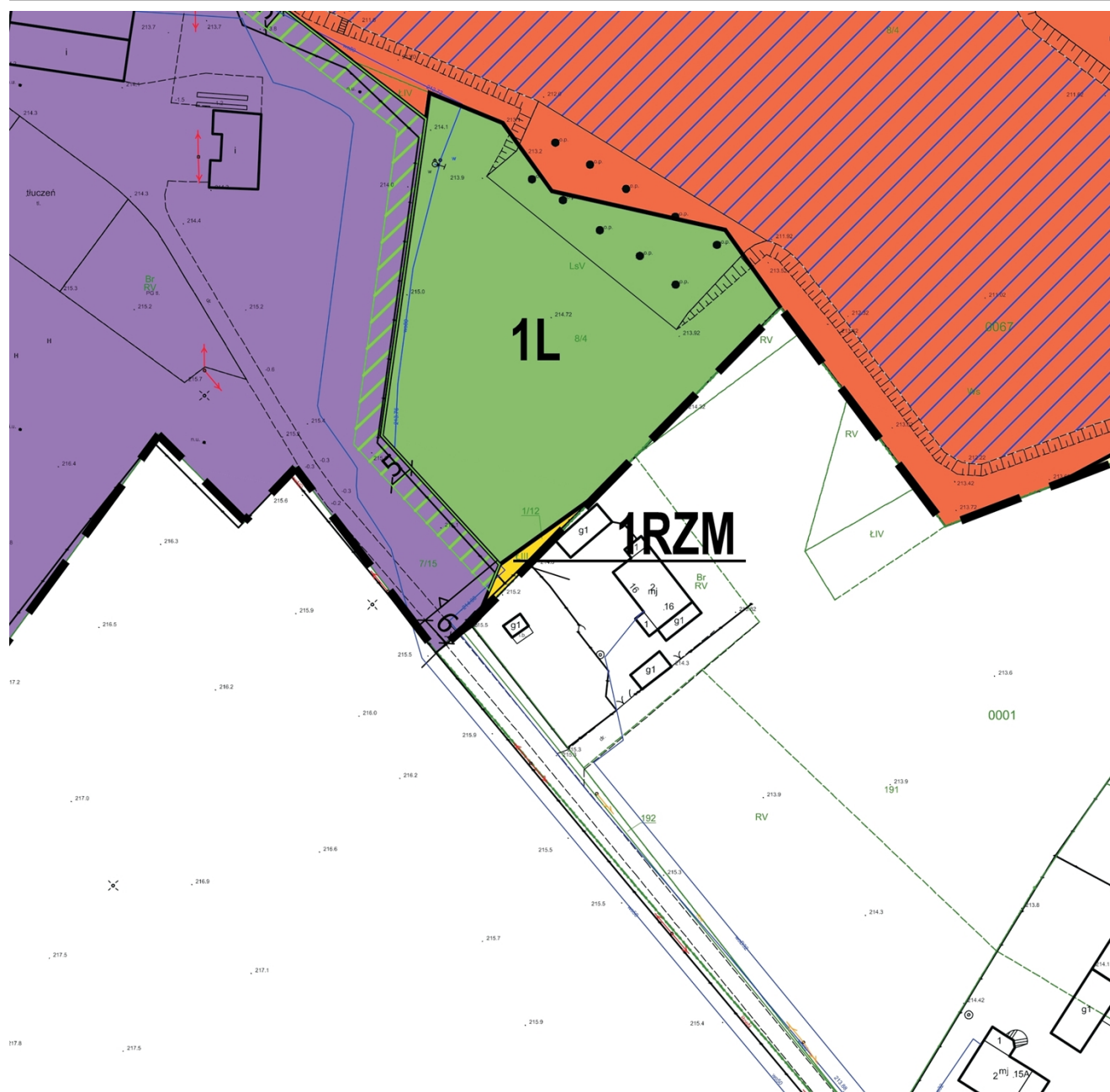


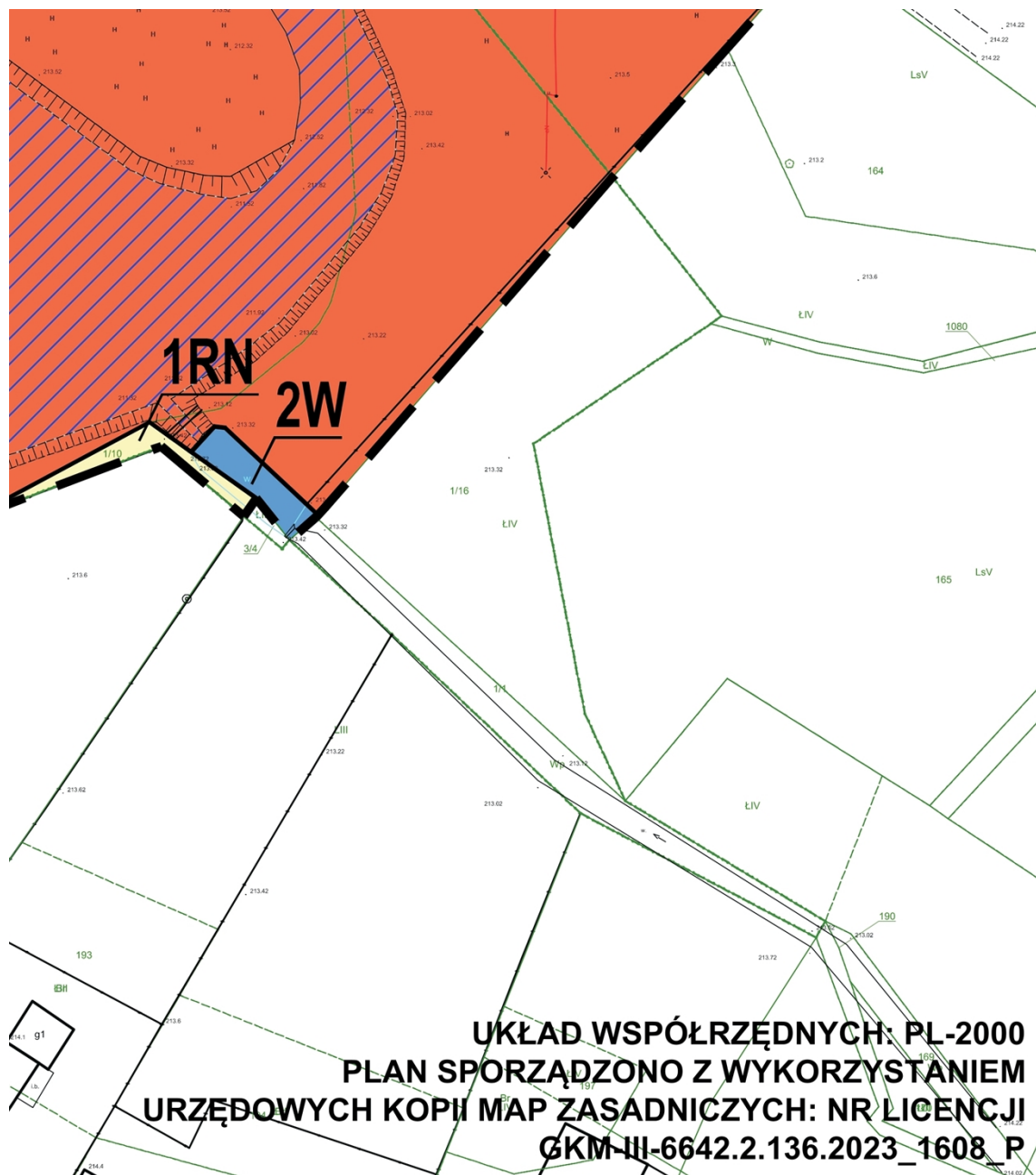












Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/42/24

Rady Miejskiej w Oleśnie

z dnia 17 września 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Oleśnie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza Olesna uwag wniesionych do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Olesna	Rozstrzygnięcie Rady Gminy	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	18.03.2024	*	Zmiana zapisu Rozdziału 3 § 11 ust. 3 pkt 4 w brzmieniu: „instalacji do podziemnego i naziemnego magazynowania: paliw, substancji, mieszanin, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą;” na zapis: „instalacji do podziemnego i naziemnego magazynowania paliw, substancji, mieszanin, niezbędnych dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziałujących na środowisko”.	cały obszar planu	-	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Projekt planu ogranicza realizację przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, zgodnie z uwarunkowaniami środowiskowymi i społeczno-gospodarczymi obszaru.
2	18.03.2024	*	usunięciu zapisu § 11 ust. 2 projektu, który stanowi, iż na terenie objętym projektem planu zakazuje się realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; zakaz taki, aby mógł zostać wprowadzony do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być uzasadniony szczegółowymi okolicznościami, których projektodawca nie wskazał w założeniach planu i uzasadnieniu do planu; twierdzenie, iż teren objęty projektem jest położony na obszarze o znaczących w skali regionu funkcjach ekologicznych nie został przez projektodawcę wykazane i uzasadnione	cały obszar planu	-	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Brak możliwości dopuszczenia realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ze względu na uwarunkowania środowiskowe i społeczno-gospodarcze obszaru.

		Usunięcie zapisu § 11 ust. 3 projektu, który stanowi, iż na terenie objętym projektem planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z przewidzianymi w tym zapisie wyjątkami; zakaz taki, aby mógł zostać wprowadzony do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być uzasadniony szczególnymi okolicznościami, których projektodawca nie wskazał w założeniach planu i uzasadnieniu do planu; twierdzenie, iż teren objęty projektem jest położony na obszarze o znaczących w skali regionu funkcjach ekologicznych nie został przez projektodawcę wykazane i uzasadnione; nieuzasadnionym jest wyłączenie możliwości realizacji przedmiotowych przedsięwzięć co do zasady, a wyłączenie spod tej zasady pewnych przypadków — projektodawca nie uzasadnił takiego rozróżnienia; przedmiotowy zakaz został zawarty w projekcie, a to pomimo zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olesno przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Oleśnie nr LXXI/522/23 z dnia 28.02.2023 r., gdzie to teren objęty symbolem 2PP-PS jest położony w obszarze: tereny aktywności gospodarczej oznaczone symbolem AG, a podstawowym przeznaczeniem na terenach oznaczonych tym symbolem jest produkcja, składy i magazyny oraz na tych terenach dopuszcza się prowadzenie działalności przemysłowej i innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, która nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami określającymi zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z ich zasobów, a więc zapis projektu jest sprzeczny z zapisami Studium;	cały obszar planu	-	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Plan miejscowy ogranicza zakres przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko zgodnie z uwarunkowaniami środowiskowymi i społeczno-gospodarczymi obszaru (tereny zabudowy mieszkaniowej wsi Wojciechów, obszar ośrodka turystyczno-rekreacyjnego, tereny leśne). Projekt planu nie narusza ustaleń Studium; za sprzeczność uważa się przekroczenie dyspozycji Studium, a nie ich niewypełnienie.
		Usunięcie zapisu § 11 ust. 4 projektu, który stanowi, iż na terenie objętym projektem planu ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla terenu IUT-UG-US -- jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych; zapis powyższy pozostaje w oderwaniu od zapisów planu odnośnie przeznaczenia gospodarczego terenów sąsiadujących z ww. terenem, w tym terenu oznaczonego symbolem 2PP-PS; wskazany zapis uniemożliwi realizację niektórych przedsięwzięć gospodarczych planowanych do zrealizowania m.in. na ww. terenie;	działki nr ewid.: 7/14, 8/4, 358 obręb Stare Olesno oraz działka nr ewid. 163 obręb Wojciechów	IUT-UG-US (teren usług turystyki, usług gastronomii, usług sportu i rekreacji)	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Projekt uwzględnia przepisy odrębne w zakresie ochrony akustycznej. Wnioskodawca nie jest właścicielem nieruchomości, której dotyczy uwaga.

			Zmiana zapisu 26 ust. 3 pkt 2 lit. 3 projektu, który stanowi, iż w granicach terenu 2PPPS ustala się maksymalną wysokość zabudowy o wartości 12,0 m poprzez zwiększenie wartości maksymalnej wysokości zabudowy do 20,0 m; przyjęta w projekcie wartość 12,0 m nie została uzasadniona przez projektodawcę; wskazana wartość będzie ograniczać realizację przedsięwzięć gospodarczych na terenie określonym symbolem 2PP-PS.	działka nr ewid. 7/15 obręb Stare Olesno	2PP-PS (teren produkcji przemysłowej, składów i magazynów)	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Studium zaleca (część kierunków, ppkt 3.2.9. - ustalenia dla terenów AG – aktywności gospodarczej) dla nowej zabudowy dostosowanie wysokości budynków do maksymalnej wysokości zabudowy sąsiedniej.
			Usunięcie par. 9 w zw. z par 3 pkt 4 w zw. z 4 pkt 5 projektu planu wraz z graficznym przedstawieniem na rysunku planu będącym integralną częścią planu, który przewiduje umiejscowienie m.in. na działce oznaczonej ewidencyjnie 7/15 strefę zieleni izolacyjnej od terenów o funkcji turystycznej, gastronomicznej, sportu i rekreacji; powyższe rozwiązanie nie zostało uzasadnione przez projektodawcę; rozwiązanie bezzasadnie ogranicza możliwość zagospodarowania działki 7/15, a to biorąc pod uwagę również to, iż rozwiązanie ma chronić teren oznaczony jako IUT-UG-US, który to zyskał charakter „turystyczno-rekreacyjny” dopiero po przekształceniu go z charakteru przemysłowego, gdyż cały ww. obszar był użytkowany gospodarczo; powyższe stoi w sprzeczności z przerzuceniem obowiązku obciążania takim ograniczeniem teren oznaczony symbolem 2PP-PS, a uzasadnia ewentualnie ustalenie, że strefa zieleni izolacyjnej powinna zostać przewidziana już na terenie IUT-UG-US, który to stał się rzekomo obszarem „turystyczno-rekreacyjny” następnie, a sąsiadujące tereny są wykorzystywane przemysłowo od początku zagospodarowania ww. terenów.	działki nr ewid. 7/15, 7/14, 8/4, obręb Stare Olesno	2PP-PS (teren produkcji przemysłowej, składów i magazynów), IUT-UG-US (teren usług turystyki, usług gastronomii, usług sportu i rekreacji)	nie uwzględniona	nie uwzględniona	Studium zaleca (część kierunków, ppkt 3.2.9. - ustalenia dla terenów AG – aktywności gospodarczej) odizolowanie terenów aktywności gospodarczej mogącej powodować uciążliwości od bezpośrednio graniczących funkcji mieszkaniowych i innej zabudowy chronionej (szkolnictwo, ochrona zdrowia, turystyka), poprzez utworzenie nasadzeń zieleni izolacyjnej opartych o zieleni wysoką. Strefa zieleni izolacyjnej zawsze jest realizowana na terenie oddziałującym.

* dane osób składających uwagę podlegają anonimizacji.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Oleśnie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/42/24

Rady Miejskiej w Oleśnie

z dnia 17 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Oleśnie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w związku z czym nie określa się sposobu ich realizacji oraz zasad finansowania.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/42/24

Rady Miejskiej w Oleśnie

z dnia 17 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę