

UCHWAŁA NR IX/58/11
RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE
z dnia 29 czerwca 2011 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Oleśnie w rejonie ulic: Krasickiego, Słowackiego, Małe Przedmieście i Pieloka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591, Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz.U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz.U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Dz.U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz.U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2003, Nr 80, poz.717, Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Dz.U. Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz.U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880, Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz. U. z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 871, Nr 130, poz. 871) oraz uchwały Nr XLVIII/319/09 z dnia 23 grudnia 2009 roku, oraz uchwały Rady Miejskiej w Oleśnie Nr XLVI/302/09 z dnia 04.11.2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulic: Krasickiego, Słowackiego, Małe Przedmieście i Pieloka, po stwierdzeniu, zgodności ustaleń projektu planu z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olesno, Rada Miejska w Oleśnie uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulic: Krasickiego, Słowackiego, Małe Przedmieście i Pieloka, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.
2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) 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;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

§ 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 w sprawie inwestycji należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 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) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) rodzaj przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem: MW, MN, M/U, MN/U, U, KS/U, E, KD, KDD, KDPj, KDW - zgodnie z legendą.

§ 4.

Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami:

- 1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) M/U - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 4) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 5) U - tereny zabudowy usługowej;
- 6) KS/U - tereny zabudowy usługowej lub obiektów obsługi komunikacji drogowej;
- 7) E - tereny infrastruktury technicznej – energetyka;
- 8) KD - tereny dróg publicznych;
- 9) KDD - tereny dróg publicznych – droga dojazdowa klasy „D” dojazdowej;
- 10) KDPj - tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 11) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

§ 5.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **powierzchni zabudowy budynków** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, po zewnętrznym ich obrysie;
- 2) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc schodów zewnętrznych i okapów dachu;
- 5) **obiektach obsługi komunikacji drogowej** - należy przez to rozumieć: parkingi i garaże, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 1 uchwały;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu lub przeznaczeniu terenu**– należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa części budynku związana z przeznaczeniem uzupełniającym terenu nie może przekraczać powierzchni użytkowej części budynku związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu, a powierzchnia części działki zagospodarowanej na cele związane z przeznaczeniem uzupełniającym terenu, nie może przekraczać powierzchni części działki zagospodarowanej na cele związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 10) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;

- 16) za zgodne z planem uznaje się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz odbudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona w planie, z możliwością zachowania ich dotychczasowej funkcji;

§ 7.

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

- 1) ustala się zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków;
- 2) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się nakaz zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, dotyczących ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się następujące rodzaje terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) tereny oznaczone symbolem MN – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolami: MW, M/U – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) tereny oznaczone symbolami: MN/U, U – zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 4) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) ustala się obowiązek stosowania systemów ogrzewania opartych o niskoemisyjne źródła energii z wykorzystaniem gazu, oleju opałowego, biomasy, energii elektrycznej, nowoczesnych, wysokosprawnych technologii opartych na paliwach stałych oraz innych ekologicznych technologii.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, strefę „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące nakazy i zakazy:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych;
- 2) ustala się zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych jako materiałów elewacyjnych;
- 3) ustala się zakaz się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, za wyjątkiem tablic informacyjnych instytucji, sklepów, zakładów, z wykluczeniem wolnostojących nośników reklamowych.

§ 9.

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

- 1) na obszarze planu dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości oraz podział nieruchomości, przy zachowaniu dostępności komunikacyjnej wydzielonych działek budowlanych, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami: MN i MN/U, przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w pkt 2 i 3;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami MN, minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 500m²;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami MN/U, minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600m²;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 2, 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;

- 13) **zabudowie mieszkaniowo – usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę śródmiejską, na którą składają się budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe oraz budynki mieszkalno – usługowe, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 14) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 15) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 6.

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

- 1) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu w odległościach mniejszych od dróg publicznych niż stanowią to przepisy odrębne, określają najmniejszą możliwą odległość lokalizacji nowych budynków od dróg, dopuszczalną wyłącznie po uzyskaniu stosownej zgody właściwego zarządcy drogi;
- 4) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie dla nowej zabudowy, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 5;
- 5) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy;
- 6) za zgodne z planem uznaje się realizację lukarn i wykuszy dachowych;
- 7) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie dotyczą budynków związanych z obiektami infrastruktury technicznej;
- 8) na granicy działki budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - b) gospodarczych i garażowych,
 - c) mieszkalno – usługowych i usługowych - w terenie 1M/U,
 - d) mieszkalnych wielorodzinnych - poza terenami: 1MW, 2MW i MN;
- 9) w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) gospodarczych i garażowych,
 - b) mieszkalno – usługowych i usługowych - w terenie 1M/U;
- 10) ustala się zakaz stosowania wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam, o powierzchni przekraczającej 3m²;
- 11) ustala się zakaz wprowadzania usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, punktów skupu i składowania surowców wtórnych, zakładów kamieniarskich oraz usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
- 12) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych;
- 13) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 14) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;
- 15) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów malej architektury;

§ 10.

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

- 1) za zgodne z planem uznaje się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg lub w innych terenach, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci, z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) w przypadku realizacji kubaturowych stacji transformatorowych, należy wydzielać tereny dla potrzeb trafostacji, w sposób zapewniający dostęp z dróg publicznych – w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, z wykluczeniem rozwiązań opartych na indywidualnych instalacjach zbiornikowych;
- 6) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację sieci teletechnicznej, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji, przy czym w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, z wykluczeniem rozwiązań indywidualnych związanych ze stosowaniem szczelnych zbiorników wybieralnych na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) ustala się docelowo obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez system kanalizacji deszczowej, przy czym w terenach oznaczonych symbolami: MN, U, MN/U dopuszcza się rozprowadzanie wód opadowych na działce własnej w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
 - c) w terenach zagrożonych zanieczyszczeniem gruntu substancjami ropopochodnymi ustala się obowiązek utwardzenia terenu oraz zneutralizowania substancji ropopochodnych na terenie własnym inwestora;
- 8) w zakresie usuwania odpadów:
 - a) ustala się sposób usuwania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych - zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
 - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do gromadzenia i segregacji odpadów, w tym selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
 - a) należy stosować urządzenia grzewcze o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, o których mowa w § 7 pkt 5,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 6 pkt 14.

§ 11.

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

- 1) ustala się, że komunikacyjne powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące włączenia dróg: 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW oraz ciągów pieszo – jezdnych: 3KDPj, 4KDPj 5KDPj;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą oraz zieleni;
- 3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 4:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – min. 5,0 m,
 - b) w przypadku dróg „ślepych” o długości przekraczającej 50m, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5m x 12,5m,
 - c) włączenie projektowanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych – na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych, ustala się następujące wskaźniki:
 - a) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują min. 2 miejsca postojowe na każdy dom mieszkalny,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 4U – obowiązuje min. 10 miejsc postojowych na działce inwestora lub na terenie 1KDW,
 - c) dla projektowanych usług obowiązuje:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe, dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej do 20m²,
 - nie mniej niż 3 miejsca postojowe, dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od powyżej 20m² do 50m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe, na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) ponadto, w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, a w przypadku realizacji obiektu hotelowego - nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy lub apartament.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12.

Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN - 6MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi wbudowane,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - na terenie 1MN w odległości: od 4,5m do 5,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Krasickiego oraz od 3,0m do 4,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Słowackiego,
 - na terenie 2MN w odległości 5,0m - od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Krasickiego,

- na terenie 3MN - zgodnie z rysunkiem planu, w tym od 4,0m do 6,0m - od linii rozgraniczającej terenu 3KDPj,
- na terenie 4MN w odległości 4,0m - od linii rozgraniczającej terenu drogi 2KDD,
- na terenie 5MN w odległości 3,5m - od linii rozgraniczającej terenu drogi 2KDD,
- na terenie 6MN w odległości: od 3,5m do 4,0m - od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Krasickiego, 3,5m - od linii rozgraniczającej terenu drogi 1KDW, 5,0m - od linii rozgraniczającej terenu 3KDPj oraz 6,0m - od linii rozgraniczającej terenu drogi 3KDW,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki, nie może przekraczać:
 - 35 % – w przypadku zabudowy wolnostojącej,
 - 40 % – w przypadku zabudowy bliźniaczej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wolnostojące budynki garażowe lub gospodarcze należy lokalizować w głębi działki,
- e) wyklucza się obsługę komunikacyjną terenu 2MN z drogi 1KDD;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować w układzie wolnostojącym, a w terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 5MN, dopuszcza się również zabudowę bliźniaczą,
 - b) dopuszcza się usługi jedynie jako wbudowane w budynki mieszkalne,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w terenach: 1MN, 2MN, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 14,0m,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w terenach: od 3MN do 6MN, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - f) dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45° lub czterospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
 - g) ustala się zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych jako materiałów elewacyjnych;
 - h) w przypadku tynkowanych ścian elewacji budynków – obowiązuje stosowanie odcieni jasnych, stonowanych.

§ 13.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3,0m - od linii rozgraniczającej terenu 5KDPj,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać:
 - 35 % – w przypadku zabudowy wolnostojącej,
 - 40 % – w przypadku zabudowy bliźniaczej,

- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
- d) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi 5KDPj;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 8,0m,
 - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - e) dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45° lub czterospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
 - f) w przypadku tynkowanych ścian elewacji budynków – obowiązuje stosowanie odcieni jasnych, stonowanych.

§ 14.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej**,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - na terenie 1MN/U w odległości: 6,0m od linii rozgraniczającej terenu drogi 3KDW,
 - na terenie 2MN/U: zgodnie z rysunkiem planu, w odległości min. 3,0m od linii rozgraniczającej terenu drogi 3KDW,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 35 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) obsługa komunikacyjna terenu 1MN/U – z drogi 3KDW lub poprzez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
 - e) obsługa komunikacyjna terenu 2MN/U – z ciągu pieszo-jezdnego 5KDPj, z drogi wewnętrznej 3KDW lub z drogi wewnętrznej 2KDW poprzez teren 3MW;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) zabudowę usługową należy realizować w układzie wolnostojącym lub jako funkcję wbudowaną,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - d) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0m,
 - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - f) dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45° lub czterospadowe

- o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
- g) w przypadku tynkowanych ścian elewacji budynków – obowiązuje stosowanie odcieni jasnych, stonowanych.

§ 15.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW - 3MW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - na terenie 1MW - zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Słowackiego,
 - na terenie 2MW w odległości: od 6,0m do 9,0m - od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Słowackiego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie 3MW - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji, nie może przekraczać 40 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 15 % powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w terenach 1MW, 2MW - nie może przekraczać 5,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w terenie 3MW - nie może przekraczać 4,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - d) dopuszcza się usługi lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy towarzyszących budynków usługowych nie może przekraczać 50m², przy czym w obrębie każdego terenu dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego,
 - f) dachy budynków mieszkalnych - płaskie lub spadziste,
 - g) dachy towarzyszących budynków gospodarczych, garażowych i usługowych - dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.

§ 16.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1M/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej**,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

- b) towarzyszące budynki garażowe lub gospodarcze należy lokalizować w głębi działki,
- c) obsługa komunikacyjna terenu – z ul. Pieloka lub ul. Krasickiego;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych - nie może przekraczać 4,
 - b) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - c) dachy budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno–usługowych – spadziste o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
 - d) dachy towarzyszących budynków gospodarczych, garażowych – dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.

§ 17.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości: 5,0m - od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Krasickiego oraz od linii rozgraniczającej terenu drogi 2KDD - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki, nie może przekraczać 30 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 30 % powierzchni działki;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - b) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - c) dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45° lub czterospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.

§ 18.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki, nie może przekraczać 40 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 15 % powierzchni działki,
 - d) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi: 1KDD lub 2KDD;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
- b) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
- c) dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45° lub czterospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej.

§ 19.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m - od linii rozgraniczającej terenu drogi 2KDD,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 40 %,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi 2KDD;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - b) dach budynku – dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45° lub czterospadowy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.

§ 20.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji, nie może przekraczać 30 %,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10 % powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi 1KDW;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych w budynkach usługowych,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - d) dachy budynków - dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.

§ 21.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej lub obiektów obsługi komunikacji drogowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: od 3,0m do 4,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Słowackiego,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki lub zespołu działek w ramach jednej inwestycji, nie może przekraczać 60 %,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi 1KDD lub z ul. Słowackiego;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 15,0m,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m, a w przypadku garażu wielopoziomowego 11,0m, liczone od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego elementu budynku,
 - c) dachy budynków, za wyjątkiem garażu wielopoziomowego - dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym.

§ 22.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E**, dla których ustala się przeznaczenie terenu: **tereny infrastruktury technicznej - energetyka**.

§ 23.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – droga klasy „D” dojazdowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **3KDPj, 4KDPj, 5KDPj**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **6KD, 7KD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 26.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg wewnętrznych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 10,0m.

§ 27.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg wewnętrznych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg wewnętrznych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 4,5m.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29.

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 (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów: MN, MW, MN/U, M/U, KS/U, U;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olesna.

§ 31.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Olesnie
Piotr Antkowiak