

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA OLEŚNICA**

**TEKST PLANU**      **projekt Uchwały Rady Miejskiej Oleśnica**

Zleceniodawca:      **Gmina Oleśnica**

Autorzy:      **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**  
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr inż. Bartłomiej Olczak**  
uprawniony do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, listopad 2021 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ OLEŚNICA**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miasta Oleśnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 poz. 1372) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXV/131/20 Rady Miejskiej Oleśnica z dnia 26 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Oleśnica, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica przyjętego uchwałą nr 128/XVI/2001 z dnia 28 grudnia 2001 r., zmienionego uchwałą Nr 137/XXII/05 Rady Gminy Oleśnica z dnia 12 grudnia 2005 r., uchwałą Nr 235/XXXIV/13 z dnia 30 września 2013 r., uchwałą Nr 283/XLII/18 Rady Gminy Oleśnica z dnia 27 lipca 2018 r. oraz uchwałą Nr XXXVIII/202/21 Rady Miejskiej Oleśnica z 24 września 2021 r., Rada Miejska Oleśnica uchwała, co następuje:

Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Oleśnica obejmującego działki ewidencyjne o numerach: 897/3, 897/4, 897/5, 917/3, 1039/1, 1039/2, 1039/3 (obręb 6).

2. Plan obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Oleśnica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Oleśnica o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, jako załącznik nr 4.

**§2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru dla potrzeb prowadzenia eksploatacji złoża ilów ceramiki budowlanej „Oleśnica 1” oraz dalszego rozwoju istniejącego zakładu produkcji ceramiki budowlanej;

- 2) zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w ramach dalszej eksploatacji z poszerzonego złoża „Oleśnica 1” (do którego włączono złożo „Oleśnica 2”) zgodnie z zapisami koncesji i wykonania uprawnień (praw i obowiązków) przedsiębiorcy określonych w koncesji, przy zapewnieniu bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych;
- 3) umożliwienie zagospodarowania związanego z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem instalacji fotowoltaicznych.

§3. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 2) **drodze eksploatacyjnej** – należy przez to rozumieć drogę łączącą drogę publiczną lub wewnętrzną z farmą fotowoltaiczną;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami towarzyszącymi całościowy zespół techniczny służący produkcji i przesyłowi energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią, w tym drogami eksploatacyjnymi;
- 5) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 6) **kopalni** – należy przez to rozumieć obszar o odkrywkowym wydobyciu kopaliny z złóż surowców mineralnych;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych;
- 9) **objektach i urządzeniach technologicznych** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia wewnętrznej obsługi komunikacyjnej, technologicznej, infrastruktury technicznej, urządzenia techniczne systemu odwodnienia i zabezpieczenia kopalni i inne niezbędne do prowadzenia prawidłowej eksploatacji złoża;
- 10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w §1 ust. 2;
- 11) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem niniejszej uchwały;
- 12) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich obiektów budowlanych, w przypadku instalacji fotowoltaicznych zajęta przez wszystkie panele fotowoltaiczne, w ich obrysie zewnętrznym;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:2000, określony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:2000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 17) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 18) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica – redakcję jednolitą wraz ze zmianami.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§4. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, określa przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) istniejący element kultu religijnego do zachowania lub relokacji;
- 6) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – instalacji fotowoltaicznych).

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla obszaru

§5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) ustala się kształtowanie ładu przestrzennego poprzez określenie zasad zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający jego specyfikę (odkrywkowa kopalnia ilów ceramiki budowlanej wraz z zakładem produkcyjnym), w tym:
  - a) wyznacza się zasięg terenu eksploatacji powierzchniowej (PG) obejmujący złoża „Oleśnica 1” oraz obszar i teren górniczy „Oleśnica 1B”,
  - b) w części południowo-zachodniej obszaru wyznacza się teren zakładu produkcji ceramiki budowlanej (P) powiązany funkcjonalnie z kopalnią ilów ceramiki budowlanej,
  - c) umożliwia się zagospodarowanie związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem instalacji fotowoltaicznych;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

**§6. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) wskazuje się, że cały obszar objęty planem położony jest w granicach Solecko-Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego Uchwałą Nr XXXV/621/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 3313), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) dla udokumentowanego złoża ilów ceramiki budowlanej „Oleśnica 1” obowiązuje ochrona przed zainwestowaniem innym niż eksploatacja, na warunkach określonych w koncesji, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §17 pkt 3 lit. i;
- 3) na fragmencie obszaru objętego planem występują obszar i teren górniczy „Oleśnica 1B” ustanowione decyzją OWŚ-V.7422.30.2018 Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 19.02.2019 r., których granice wskazano na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) obowiązuje ograniczenie powierzchniowej emisji pyłu z wydobywania kopaliny oraz transportu i magazynowania surowców;
- 6) eksploatacja kopalni, obiektów budowlanych oraz obiektów i urządzeń technologicznych prowadzona w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P, PG nie może powodować oddziaływania (w zakresie emisji substancji do powietrza) wyrażającego się opadem substancji pyłowych o intensywności przekraczającej, na terenach położonych poza obszarem, wielkości określonych w przepisach odrębnych, jako wartości odniesienia;
- 7) w celu ograniczenia wpływu eksploatacji złoża na stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego przed zapyleniem należy:
  - a) minimalizować pylenie przez sukcesywne wprowadzenie obudowy biologicznej,
  - b) ograniczać erozję poprzez ujęcie i odprowadzenie wód opadowych;

- 8) zanieczyszczenie akustyczne generowane sposobem zagospodarowania i użytkowania obszaru nie może przekraczać na terenach chronionych akustycznie położonych poza obszarem, dopuszczalnych wartości równoważnego poziomu hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w celu ochrony przed hałasem należy utrzymywać maszyny oraz obiekty i urządzenia technologiczne w dobrym stanie technicznym;
- 10) w celu ochrony ziemi należy wykorzystać warstwy próchnicze gleb występujących w zdejmowanym nadkładzie dla potrzeb rolniczych bądź do rekultywacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w celu ochrony wód dla terenu eksploatacji złoża ilów ceramiki budowlanej oznaczonego na rysunku planu symbolem PG obowiązuje prowadzenie stałego monitoringu jakości i ilości wód odprowadzanych z terenu kopalni;
- 12) prace wydobywcze oraz formowanie i użytkowanie tymczasowych zwałowisk nadkładu oraz skarp, sposób gromadzenia i odprowadzania wód, z uwzględnieniem wód opadowych z tymczasowych zwałowisk wraz z pracami rekultywacyjnymi nie mogą powodować zmian stosunków wodnych na gruntach sąsiednich;
- 13) na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) inne niż wymieniona w pkt 1 forma ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
  - d) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 14) tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

**§7.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) obiekty wpisane do rejestru zabytków, włączone do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej,
  - b) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;
- 2) obowiązuje ochrona przed zniszczeniem istniejącego elementu kultu religijnego w formie krzyża na postumencie zlokalizowanego we wschodniej części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §17.

**§8.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego.

**§9.** Na obszarze objętym planem ustala się **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy** zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3.

**§10.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady i warunki w zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności, sposób użytkowania oraz ustalone przeznaczenie terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem odstępuje się od określania szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

**§11.** Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych służących eksploatacji kopaliny ze złoża, na czas określony w przepisach odrębnych.

**§12.** Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG, dla którego dopuszcza się budowle służące eksploatacji kopaliny ze złoża, na czas określony w przepisach odrębnych oraz dla potrzeb zagospodarowania ustalonego w §17 pkt 3 lit. i;
- 2) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – instalacji fotowoltaicznych ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P, PG.

**§13.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru będzie realizowana poprzez:
  - a) drogę publiczną położoną poza obszarem objętym planem – drogę powiatową DP nr 0115 T relacji Oleśnica – Pacanów,

- b) wewnętrzny układ dróg zakładowych (nieoznaczonych na rysunku planu) położonych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P, powiązanych z wewnętrznym układem dróg technologicznych kopalni prowadzącej eksploatację złoża,
  - c) układ dróg technologicznych (nieoznaczonych na rysunku planu) kopalni, położonych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG, w obrębie wyrobiska i poza nim, przebudowywanych w miarę przemieszczania się frontu eksploatacji złoża;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
- a) dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
  - b) dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

**§14.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą zakładową sieć wodociągową z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
  - b) obowiązuje zabezpieczenie przeciwpożarowe obszaru;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i technologicznych pochodzących z terenu zakładu do zakładowej biologicznej oczyszczalni ścieków, a następnie za pośrednictwem istniejącego rowu R1, dopływu Strugi Oleśnickiej, zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę systemu zakładowej kanalizacji sanitarnej w zależności od potrzeb,
  - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych, roztopowych i kopalnianych** ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych, roztopowych, drenażowych, kopalnianych do ziemi, za pośrednictwem istniejącego rowu R1, będącego dopływem Strugi Oleśnickiej, zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę systemu zakładowej kanalizacji deszczowej w zależności od potrzeb,
  - c) wody opadowe z utwardzonych powierzchni parkingów, placów, w tym placów magazynowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być



oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. np. osadnik zawieszin, separator ropopochodny) lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu,

- d) system odwadniający wyrobisko i odprowadzający wody opadowe ze zwałowisk nakładu winien zabezpieczać prawidłowe działanie urządzeń instalacji do przejmowania, oczyszczania i odprowadzania tych wód do odbiornika, zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym,
  - e) wody kopalniane po oczyszczeniu w osadniku winny spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, obowiązuje prowadzenie monitoringu jakości i ilości wód odprowadzanych z terenu kopalni,
  - f) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu i urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy,
  - b) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,
  - c) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
  - d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
  - e) odbiór energii elektrycznej z farmy fotowoltaicznej poprzez system elektroenergetyczny zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem rozbudowy, budowy sieci i innych niezbędnych urządzeń odpowiednich do planowanej mocy przyłączeniowej;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych,
  - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: zaopatrzenie w gaz przewodowy z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy;

- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością ich rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami**:
  - a) obowiązuje gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności wydobywczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

**§15.** 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy przemysłowej oznaczony symbolem **P**;
- 2) teren eksploatacji powierzchniowej złoża znaczony symbolem **PG**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i wyróżnionych na rysunku planu obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 4 oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

**§16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowę przemysłową (produkcyjną), składy, magazyny, place składowe, hałdy surowca, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) obiekty administracyjne, socjalne, dozoru związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) usługi, w tym związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) zieleń, parkingi, place manewrowe, dojazdy, drogi zakładowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - f) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie paneli fotowoltaicznych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,

- e) dla urządzeń, o których mowa w §16 pkt 1 lit. f, ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną, o której mowa w §12 pkt 2,
  - f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obsługi wjazdów, obiektów ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dla zabudowy przemysłowej, składów, magazynów ustala się:
    - maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 16,0 m,
    - kąt nachylenia połaci dachowych 0°-30°,
  - c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony ustala się:
    - maksymalną wysokość zabudowy – 6,0 m,
    - kąt nachylenia połaci dachowych 0°-30°,
  - d) dla kolorystyki elewacji obiektów przemysłowych, magazynowych wyklucza się stosowanie bieli (z wyłączeniem złamanej bieli) oraz jaskrawych kolorów,
  - e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązują:
    - maksymalną wysokość zabudowy – 5,0 m,
    - kąt nachylenia połaci dachowych 0°-20°,
  - f) dla paneli fotowoltaicznych ustala się:
    - dopuszcza się montowanie bezpośrednio na gruncie lub na dachach budynków,
    - maksymalną wysokość – 5,0 m,
    - zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu.

**§17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) powierzchniową eksploatację kopaliny ze złoża iłów ceramiki budowlanej „Oleśnica 1” wraz ze zwałowiskami nadkładu, urządzeniami technologicznymi związanymi z eksploatacją kopaliny ze złoża, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) drogi technologiczne związane z eksploatacją kopaliny, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem podstawowym, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3 lit. i;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) zagospodarowanie terenu w formie kopalni – zakładu górniczego prowadzącego eksploatację udokumentowanego złoża, o którym mowa w pkt 1 lit. a,
  - b) podczas eksploatacji kopaliny ze złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Oleśnica 1” obowiązuje wykonywanie uprawnień zawartych w udzielonej koncesji,
  - c) eksploatację kopaliny ze złoża należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami określonymi w udzielonej koncesji,
  - d) w czasie eksploatacji złoża dopuszcza się składowanie nadkładu złoża na tymczasowych zwałowiskach usytuowanych w granicach obszaru górniczego,
  - e) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem:
    - lokalizacji obiektów budowlanych oraz obiektów i urządzeń technologicznych wynikających wyłącznie z potrzeb działalności górniczej,
    - zagospodarowania, o którym mowa w lit. i,
  - f) w przypadku kolizji zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 z elementem kultu religijnego w formie krzyża na postumencie obowiązuje jego relokacja poza obszar kopalni,
  - g) przed przystąpieniem do rekultywacji przedsiębiorca zobowiązany jest do uzyskania stosownej decyzji określającej kierunek i termin wykonania rekultywacji, a po zakończeniu pełnego zakresu robót rekultywacyjnych do uzyskania decyzji uznającej rekultywację za zakończoną,
  - h) po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązuje rekultywacja w oparciu o określony kierunek rekultywacji np. wodnozadrzewieniowy, poprzez obsadzenie skarp drzewami i krzewami gatunków rodzimych lub rolny, z zastrzeżeniem zawartym w lit. i,
  - i) po rekultywacji terenu dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie farmy fotowoltaicznej,
  - j) dla urządzeń, o których mowa w §17 pkt 1 lit. d, ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną, o której mowa w §12 pkt 2,
  - k) dla zagospodarowania, o którym mowa w lit. i ustala się:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - l) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - m) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14;
- 4) warunki dla zabudowy:

- a) dla obiektów budowlanych oraz obiektów i urządzeń technologicznych wynikających z potrzeb działalności górniczej obowiązują:
- maksymalna wysokość – 20,0 m,
  - kąt pochylenia połaci dachowych – 0°-30° (dotyczy zabudowy),
- b) dla farmy fotowoltaicznej obowiązują:
- ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - maksymalna wysokość – 5,0 m,
  - zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu.

#### Rozdział 4

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§18.** Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.): dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P, PG – 15%.

**§19.** Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica zatwierdzonego uchwałą nr 106/XIII/2001 Rady Gminy w Oleśnicy z dnia 30 kwietnia 2001 r.

**§20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Oleśnica.

**§21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Oleśnica