Uchwała Nr IX / 60 / 2006
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 25 października 2006 roku

w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kałużna, Zapusta.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr I/12/2006 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 02 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kałużna, Zapusta, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna,

Rada Miejska w Olszynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§1

1. Uchwala się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kałużna, Zapusta.
2. Granice obszarów objętych zmianami w planie oznaczono na rysunkach zmian w planie, stanowiących załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
   1) załącznik nr1 – rysunki zmian w planie Nr 1 i 2, sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiące integralną część zmian w planie,
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian w planie,
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

   Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń zmian planu.
4. Przedmiotem zmian w planie jest ustalenie:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunki zmian planu,
   2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   5) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunki zmian planu,
   6) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych zmianami planu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   10) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   11) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   12) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 3.

§2

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmian w planie są obowiązującymi ustaleniami zmian w planie:
   1) granica obszaru opracowania zmian w planie,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – obowiązujące i orientacyjne;
   3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów odnoszące się do ich przeznaczeń oraz warunków zabudowy i zagospodarowania;
   4) oznaczenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, obejmujące:
      a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
      b) obiekty zabytkowe wskazane do ochrony,
      c) tereny zieleni wewnętrznej, wyłączone z zabudowy,
2. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmian w planie nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

§3

Ilekroć w uchwale i na rysunkach zmian w planie jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunkach zmian w planie liniami rozgraniczającymi,
2) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji zmian w planie winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośredniego z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
3) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały,
4) **obowiązującej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunkach zmian w planie nie może ulegać przesunięciu o nie więcej niż 1,5m,
5) **orientacyjnej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunkach zmian w planie może podlegać modyfikacjom w ramach realizacji planu i przesunięciu w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały,
6) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej –** należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
7) **terenach usług** – należy przez to rozumieć funkcję terenu i obiektów, obejmującą:
   a) handel detaliczny,
   b) gastronomię,
   c) usługi turystyki,
   d) usługi odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
   e) usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki,
   f) usługi rzemieślnicze, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnie oraz usługi naprawy sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
   g) administrację, obsługę działalności gospodarczej i zarządzania (biura, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, wynajem nieruchomości),
   h) usługi informatyczne i łączności,
   i) usługi oświaty i nauki,
   j) usługi opieki społecznej i wychowania,
   k) działalność kościołów,
8) **terenie funkcji mieszanej** – **mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej** – należy przez to rozumieć tereny użytkowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
   a) tereny zabudowy zagrodowej / obsługi produkcji rolnej, służące gospodarstwu rolnemu w rozumieniu przepisów odrębnych;
   b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i letniskowej (rekreacji indywidualnej),
   c) usługi, w zakresie określonym w pkt. 7;
   d) tereny obiektów produkcyjno – usługowych – z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust. 1 pkt.1 Prawo ochrony środowiska, wymagających raportu oddziaływania na środowisko,
9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku. Nie dotyczy ona ryzalitów, okapów, przysionków, ganków, witryn, wykuszy, klatek schodowych i schodów wysuniętych do 1,5m i na szerokości do 3,5m;

10) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne publiczne drogi (oznaczone symbolem: **KD**) oraz inne tereny bezpośrednio do nich przyległe, tworzące wyodrębnioną przestrzeń, którą ograniczają elementy istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, stanowiące integralną część tej przestrzeni (tj. ogrodzenia, elewacje frontowe budynków, elementy małej architektury, szpalery zieleni, i inne elementy zagospodarowania).
11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia zlokalizowane na terenie gminy, obejmujące:
    a) urządzenia wodociągowe,
    b) urządzenia kanalizacyjne,
    c) sieci elektroenergetyczne,
    d) sieci gazownicze,
    e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
    f) urządzenia radiokomunikacyjne
12) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiąca stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki; wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dotyczących wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach;
13) **wysokości budynku** – jest to wysokość mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do:
    a) okapu obiektu w wypadku dachu stromego,
    b) pełnej wysokości elewacji frontowej / gzymsu / attyki obiektu w wypadku dachu płaskiego.
14) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz symetrii układu połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy,
15) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym na rysunku planu, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku,
16) **wymaganym przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć ustalony kierunek przebiegu najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy,

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe.

§4

1. **Ustala się tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej oznaczone symbolem MR**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MR zawiera tabela:**

<table>
<tr><td colspan="2">Tabela</td><td colspan="3">Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MR1, MR2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Przedmiot ustaleń planu</td><td>Nr terenu</td><td colspan="2">Treść ustaleń</td></tr>
<tr><td rowspan="6">I</td><td rowspan="6">Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania</td><td rowspan="6">1, 2</td><td>przeznaczenie podstawowe terenu:</td><td>tereny zabudowy mieszanej
– mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej</td></tr>
<tr><td>przeznaczenie uzupełniające terenu:</td><td>tereny infrastruktury technicznej,
tereny rolne</td></tr>
<tr><td colspan="2">Wyklucza się lokalizację:
– stacji demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów,
– obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (w tym złomowiska),
– stacji paliw,
– wolnostojących masztów radiotelekomunikacyjnych oraz urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach, dla których konstrukcje wsporcze przekraczają wysokość 2,0m ponad konstrukcje budynku.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Przeznaczenie uzupełniające dotyczące terenów infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni działki.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Nie ogranicza się zakresu funkcji rolnej terenów niezabudowanych.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w zmianie planu. Zakres dopuszczalnych robot budowlanych związanych z utrzymaniem funkcji odmiennych od ustalonych w zmianie planu, nie może wykraczać poza zakres przewidziany do wykonania w oparciu o zgłoszenie prac budowlanych. Dopuszcza się jednocześnie roboty budowlane związane z utrzymaniem konstrukcji budynku, zgodnie z wymogami bezpieczeństwa.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Orientacyjne linie rozgraniczające mogą podlegać przesunięciu w następującym zakresie:
1) do 3,5m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi między terenem drogi / ulicy publicznej a terenem oznaczonym symbolem MR, przy zachowaniu ciągłości linii rozgraniczającej drogi,
2) do 6,0m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi między terenem drogi wewnętrznej / wewnętrznego ciągu pieszego a terenem oznaczonym symbolem MR, przy zachowaniu ciągłości linii rozgraniczającej drogi,
3) do 5,0m – w pozostałych przypadkach.</td></tr>
</table>

II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	1	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25.
		2	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35.
		1, 2	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. Drzewa i krzewy obumarłe lub wycięte na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami i krzewami. Nowymi nasadzeniami odtworzyć dotychczasowe gatunki drzew i krzewów, jak i charakter układów kompozycyjnych.
			Celem ochrony drzew, ustala się: – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 5m od pnia drzewa, – zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.
			W produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej", zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.
			Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.
			Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1	Ochronie podlegają: – obiekty objęte gminną ewidencją zabytków, – obiekty zabytkowe wskazane do ochrony, – stanowiska archeologiczne. Obiekty zabytkowe wskazane do ochrony oznaczone zostały na rysunku zmian planu.
			Dla obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, zlokalizowanych w obszarze zmian planu, stosować warunki ochrony określone dla obiektów zabytkowych wskazanych do ochrony.
			Ochronie konserwatorskiej podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków wskazanych do ochrony: – bryła oraz układ, spadki połaci dachu i geometria dachu, – układ, rozmieszczanie i podział okien, obramienia okien i drzwi, ryzality wejściowe i inne charakterystyczne elementy wystroju elewacji i ukształtowania dachu, – rodzaj i charakter materiałów budowlanych, materiał pokrycia dachu.
			Postępowania nadzorczego w zakresie ochrony zabytków na podstawie uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają: 1) wszelkie roboty budowlane przy obiektach zabytkowych wskazanych do ochrony i objętych gminną ewidencją zabytków, 2) zmiany zagospodarowania terenów w liniach rozgraniczających, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe wskazane do ochrony i objętych gminną ewidencji zabytków, w zakresie: – gabarytów i ukształtowania bryły nowej zabudowy, – wszelkich form zagospodarowania terenów, – konserwacji i ochrony zieleni, – lokalizacji i ukształtowania elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń.
			Dopuszcza się odmienny, od ustalonego w uchwale, zakres ochrony obiektów wskazanych w zmianach planu do ochrony, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

		1, 2	Udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz obszary obserwacji archeologicznej podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze występowania stanowisk archeologicznych, polegająca na prowadzeniu robót ziemnych, bezwzględnie wymaga opinii i uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.
			Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie. Prace archeologiczne wymagają pozwolenia udzielonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1, 2	Zasady zagospodarowania terenów rolniczych określają przepisy odrębne.
			Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej.
			Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.
			Zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
			Wymagania dotyczące granicznych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w rubryce V.
			Dla części obiektów o funkcjach pomocniczych (garaży, wiat, obiektów gospodarczych) ustala się odmienne warunki kształtowania geometrii dachu i wysokości budynku.
			Powierzchnia zabudowy budynków ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu i wysokości budynku nie może przekroczyć 25% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce. Budynki o funkcjach pomocniczych / ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu i wysokości lokalizować na zapleczu działki.
			Określoną w zmianach planu wysokość zabudowy należy ustalać od najniżej położonego terenu przy wejściu od strony drogi.
			Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg / równolegle do linii rozgraniczających dróg / równolegle do oznaczonej na rysunku zmian planu linii zabudowy.
			Ustala się zakaz rozbudowy istniejących budynków od strony dróg, z wyjątkiem rozbudowy przedsionków wejściowych/ stref wejściowych. Rozbudowa budynku do strony ulicy może nastąpić w przypadku wyznaczenia na rysunku zmian planu linii zabudowy usytuowanej między istniejącym budynkiem a ulicą. W przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy.
			Wyklucza się lokalizację zabudowy w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

		1, 2	Określone w rubryce V wskaźniki wykorzystania terenu działki dotyczą docelowej zabudowy – zabudowy istniejącej, jak i realizowanej po wejściu w życie zmiany planu. W przypadku gdy istniejąca zabudowa (zrealizowana przed dniem wejścia w życie uchwały), zapewnia wykorzystanie terenu działki powyżej ustalonego w zmianach planu wskaźnika, dopuszcza się rozbudowę / przebudowę istniejących budynków poprzez powiększenie ich powierzchni zabudowy w zakresie ustalonym w uchwale.
			Dopuszcza się przebudową, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków.
			Dla budynków istniejących, ukształtowanych historycznymi / tradycyjnymi dla zabudowy gminy elementami architektonicznego ukształtowania zabudowy (w szczególności stromym dwuspadowym ceramicznym dachem ze szczytami, stylowymi oknami i drzwiami, o krzyżowym układzie szczeblin, jak i innymi charakterystycznymi elementami architektury tradycyjnej) oraz dla budynków wskazanych do ochrony konserwatorskiej, ustaleniami niniejszych zmian planu , ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy / przebudowy: 1) pow. rozbudowy w rzucie nie może przekroczyć 20% dotychczasowej pow. zabudowy budynku, 2) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku rozbudowywanego, 3) zachować charakterystyczne elementy architektonicznego ukształtowania poszczególnych budynków, w tym: – geometrię, wysokość i kształt dachu, spadek dachu, – dodatkowe elementy dachu (lukarny, wieże, dodatkowe dachy ze szczytami z poprzecznie usytuowaną kalenicą), zwieńczające wysunięte elementy budynku – ryzality ganki, przedsionki, i inne elementy, – ceramiczne / łupkowe pokrycie dachu (koloru czerwonego) oraz tradycyjne materiały budowlane, – szczyty deskowane (w drugiej kondygnacji), – inne elementy detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej, o ile występowały w dotychczasowym rozwiązaniu architektonicznym budynku, 4) dopuszcza się wzbogacenie ukształtowania bryły i detalu poprzez uwzględnienie elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy, występujących w obszarze wsi.
			Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków współczesnych oraz budynków o funkcjach pomocniczych (garaży, wiat, obiektów gospodarczych), z zachowaniem następujących warunków: 1) pow. rozbudowy w rzucie nie może przekroczyć 35% dotychczasowej pow. zabudowy budynku, 2) wysokość budynków nie powinna przekraczać – w odniesieniu do wysokości okapu lub wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej / gzymsu, attyki – wysokości najwyższych istniejących budynków - usytuowanych na działce lub wysokości określonej w rubryce V, 3) zachować spadki dachu określone w rubryce V. Nie ustala się granicznej wysokości dla urządzeń technicznych i instalacji związanych z prowadzeniem produkcji rolnej.

<table>
<tr><td></td><td></td><td>1, 2</td><td colspan="3">Nową zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej tradycji architektonicznej i architektury o wartościach kulturowych w zakresie ukształtowania bryły budynku, wysokości budynku oraz formy i spadków dachu.
Wprowadzić następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynku:
– wyeksponowany, wysoki / stromy dach – dwuspadowy lub wielospadowy – ze szczytami oraz z wysuniętymi okapami,
– dodatkowe elementy dachu (lukarny, dodatkowe dachy z poprzecznie usytuowaną kalenicą), zwieńczające wysunięte elementy budynku – ryzality ganki, przedsionki, wejścia, i inne elementy,
– szczyty deskowane (w drugiej kondygnacji),
– inne elementy detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej.

Wyklucza się dachy kopertowe.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:
– wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;
– dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na rozbielanych żółciach i czerwieniach), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.</td></tr>
<tr><td>V</td><td>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</td><td>1, 2</td><td>linia zabudowy – nieprzekraczalna</td><td colspan="2">określona na rysunku planu</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>charakter zabudowy</td><td colspan="2">wolnostojąca / zwarta</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">maksymalny wskaźnik zabudowy działki</td><td>0,15</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">maksymalna wysokość kalenicy – wszystkich budynków zlokalizowanych na działce</td><td>12m</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">maksymalna wysokość okapu</td><td>6,5m</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">maksymalna wysokość elewacji / gzymsu / attyki obiektów o funkcjach pomocniczych</td><td>3,5m</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>dach</td><td colspan="2">stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">spadek dachu</td><td>40 - 45^0</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">materiały pokrycia dachu</td><td>dachówka ceramiczna koloru czerwonego</td></tr>
<tr><td>VI</td><td>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</td><td>1, 2</td><td colspan="3">Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">Ustala się następujące parametry podziału na działki:
-minimalna pow. dz.: 1200m^2,
-minimalna szer. dz.: 26m,
-kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70 – 90^0.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych</td></tr>
<tr><td>VII</td><td>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów</td><td>1, 2</td><td colspan="3">Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.</td></tr>
</table>

VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	1, 2	Wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru Gminy. Dla umieszczonych na elewacji tablic reklamowych / szyldów / tablic informacyjnych ustala się następujące maksymalne wymiary tablicy / modułu zespołu tablic: -szerokość: 120cm, -wysokość: 40cm. Dopuszcza lokalizację zespołu tablic wyłącznie w części parterowej, wg uporządkowanej zasady kompozycyjnej, w pionie i w poziomie
			Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: – maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,5m; – wymagany przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 65% powierzchni przęsła; – wymagany rodzaj zastosowanych materiałów przęsła – metalowe lub drewniane. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.

§5

1. **Ustala się tereny rolne oznaczone symbolem R.**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem R zawiera tabela:**

Tabela 1		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem R1**		
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń	
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1	przeznaczenie podstawowe terenu:	**tereny rolne**
			przeznaczenie uzupełniające terenu:	tereny lasów i dolesień, tereny infrastruktury technicznej, tereny dróg wewnętrznych.
			Obiekty infrastruktury lokalizować na działkach nie przekraczających powierzchnię 100m^2.	
			Orientacyjne linie rozgraniczające mogą podlegać przesunięciu w następującym zakresie: 1) do 6,0m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi między terenem drogi wewnętrznej / wewnętrznego ciągu pieszego a terenem oznaczonym R, przy zachowaniu ciągłości linii rozgraniczającej drogi, 2) do 5,0m – w pozostałych przypadkach.	
			Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w zmianach planu.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	1	Zasady ochrony drzew, w tym alej, szpalerów i zadrzewień, określają przepisy odrębne. Drzewa obumarłe lub wycięte na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami.	
			Celem ochrony drzew, ustala się: – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 5m od pnia drzewa, – zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.	
			W produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno – środowiskowych.	
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1	Udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz obszary obserwacji archeologicznej podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze występowania stanowisk archeologicznych, polegająca na prowadzeniu robót ziemnych, bezwzględnie wymaga opinii i uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.	
			Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie. Prace archeologiczne wymagają pozwolenia udzielonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.	
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1	Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej.	
			Zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.	
			Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej.	
			Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.	
			Zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.	

V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1	Nie ustala się.
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.
			Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	1	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	1	Nie ustala się.

§6

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

2. Ustalenia dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych zawiera tabela:

Tabela	Ustalenia dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych	
oznaczenie na rysunku planu	ustalenia odrębne dla poszczególnych dróg	ustalenia ogólne
KD D	Droga dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 12-15m. W przekroju ulicznym przewidzieć: – jezdnię (1/2, szer. pasa ruchu: 2,50-2,75m), – chodniki ze ścieżką rowerową (3,5m), – pasy zieleni z zielenią niską i średniowysoką. W obrębie linii rozgraniczających ulicy, nową zieleń kształtować poprzez wprowadzenie następujących form zieleni: – szpalerów drzew, o jednakowych odległościach między drzewami, – ciągów żywopłotów lub komponowanych zgrupowań zieleni niskiej oraz trawników.	1. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów – zjazdy i wjazdy z dróg publicznych. 2. Dopuszcza się nowe zjazdy i wyjazdy na tereny z dróg gminnych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi. 3. Parametry wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc i placów postojowych, placów gospodarczych i manewrowych, dojść pieszych i ścieżek rowerowych, należy przyjmować o wielkościach odpowiadających potrzebom techniczno-funkcjonalnym, przy czym minimalne wielkości należy określić zgodnie z przepisami ustalonymi dla dróg publicznych. 4. Elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych. 5. W obrębie linii rozgraniczających dróg należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni. 6. Przy projektowaniu dróg należy uwzględnić lokalizację sieci infrastruktury w pasie drogowym zgodnie z ustaleniami uchwały i przepisami odrębnymi. 7. W pasach drogowych zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z obsługą i użytkowaniem dróg
KDPJ	Droga pieszo-jezdna. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,5m. Zasady ochrony drzew oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. Drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami. Układ i kształt drogi dostosować do istniejących drzew. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów naruszających system korzeniowy drzew. W obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizację pojedynczych miejsc postojowych.	
KDW	Droga wewnętrzna, pieszo-jezdna. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5,5m Zasady ochrony drzew oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. Drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami. Układ i kształt drogi dostosować do istniejących drzew. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów naruszających system korzeniowy drzew. W obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizację pojedynczych miejsc postojowych.	1. W granicach działek budowlanych, należy zabezpieczyć odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych. 2. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki dla poszczególnych funkcji: 1) gastronomia, rekreacja – 1m. p. / 10 użytkowników; 2) hotele / pensjonaty – 1m. p. / 5 użytkowników; 3) biura, handel, i inne usługi – 1m. p. / 50m^2 p.u. 3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi. 4. Na działkach usługowych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb ilość miejsc postojowych dla rowerów.

§7

1. **Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.**
2. **Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej zawiera tabela:**

tabela	ustalenia odrębne dla poszczególnych systemów infrastruktury	
rodzaj systemu infrastruktury technicznej	obszar ustaleń	ustalenia
A. elektroenergetyka	Obszary objęte zmianą planu	Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, w oparciu o: *a)* istniejące linie 20kV, *b)* istniejące stacje transformatorowe, adaptowane i rozbudowywane na warunkach określonych przez zarządcę sieci, *c)* przebudowane sieci napowietrznej 20kV na sieci kablowe w obszarach zainwestowanych, wg propozycji przedstawionych na rysunku zmian planu, *d)* budowę sieci sn i nn zasilających projektowane elementy zagospodarowania, *e)* nowe stacje transformatorowe lokalizowane w rejonach nowego zainwestowania.
		Realizowane i przebudowywane stacje transformatorowe należy kształtować architektonicznie w nawiązaniu do zabudowy przeznaczenia podstawowego terenów,
B gazownictwo	Obszary objęte zmianą planu	Ustala się ustala zaopatrzenie w gaz w oparciu o dostawę gazu bezprzewodowego / gazu w butlach.
C wodociągi	Obszary objęte zmianą planu	Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez indywidualne lub grupowe urządzenia zaopatrzenia w wodę.
D kanalizacja	Obszary objęte zmianą planu	Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez grupowe indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków / osadników bezodpływowych.
		Odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych - zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.
E telekomunikacja	Obszary objęte zmianą planu	Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej, przedsiębiorstwa telekomunikacyjnego.
F gospodarka odpadami	Obszary objęte zmianą planu	Wyklucza się składowanie odpadów komunalnych oraz ich odzysk i unieszkodliwianie. Dopuszcza się wyłącznie czasowe magazynowanie odpadów komunalnych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Miejsca czasowego magazynowanie odpadów komunalnych należy zagospodarować w sposób umożliwiający ich segregację.
G ciepłownictwo	Obszary objęte zmianą planu	Ustala się zasilenie obiektów w ciepło w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące ogólne zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:
   1) na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszanej, zagrodowej oraz na terenach obiektów produkcyjnych dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących wyłącznie obszar zmian planu lub jego część, na warunkach określonych dla poszczególnych terenów,
   2) nowe sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
   3) dopuszcza się lokalizację nowych sieci poza terenami, jeżeli przebiegi te wynikają z:
      a) ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury,
      b) warunków terenowych i ukształtowania terenu oraz potrzeby zgodnego z wymogami technicznymi poprowadzenia sieci.

4. Na obszarze objętym zmianami planu dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych.
5. Niekonwencjonalne źródła energii nie mogą powodować konfliktu z podstawowym przeznaczeniem terenu, ustalonym w planie; a parametry tych urządzeń – powierzchnia zabudowy i wysokość – muszą odpowiadać wymogom określonym dla danego terenu.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§8

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§9

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olszyny.

§10

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Wróblewski