Uchwała Nr I / 3 / 2009
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 25 lutego 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów w obszarze miasta Olszyna.

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 V/27/2007 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 maja 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów w obszarze miasta Olszyna, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna, przyjętego uchwałą Nr IV/24/2001 Rady Gminy w Olszynie dnia 25 kwietnia 2001r.,

Rada Miejska w Olszynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów w obszarze miasta Olszyna.
2. Granice terenów objętych planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne Nr 1 do 3 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunki planu od nr 1 do nr 3, sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000 i 1:2000, stanowiące integralną część planu,
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
   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 planu.
4. Przedmiotem planu 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 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 planu,
   6) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – 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 planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru opracowania planu,
   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) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
      c) tereny zieleni wewnętrznej.
2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

§3

Ilekroć w uchwale i na rysunkach planu jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi,
2) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio 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 rysunku planu nie może ulegać przesunięciu;
5) **orientacyjnej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku planu może podlegać modyfikacjom w ramach realizacji planu i przesunięciu w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały,
6) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –** należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
7) **o usługach –** należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
   a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),
   b) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw i sprzedaży samochodów,
   c) gastronomii,
   d) usług turystyki i odnowy biologicznej,
   e) działalności biurowej, administracji, (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne),
   f) usług informatycznych i łączności,
   g) wystawienniczej i targowej,
   h) projektowania i innych form pracy twórczej,
   i) drobnych usług rzemieślniczych związanych z obsługą gospodarstw domowych, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, piekarniczych i produkcji cukierniczej oraz usług naprawy sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
   j) kultury i rozrywki,
   k) sportu i rekreacji,
   l) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
   m) oświaty (edukacji) i nauki,
   n) działalności kościołów;
8) **terenie usługowo – produkcyjnym** – należy przez to rozumieć tereny lub obiekty zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
   a) produkcję,
   b) magazyny, składy, hurtownie,
   c) stolarstwo,
   d) obsługę komunikacji samochodowej i transportu;
   e) usługi, w zakresie określonym w pkt. 7;
9) **obsłudze komunikacji samochodowej i transportu** – należy przez to rozumieć:
   - obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
   - obiekty sprzedaży i naprawy sprzętu budowlanego i rolniczego,
   - stacje paliw na gaz płynny;

10) **terenie funkcji mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowej** - 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) zabudowę mieszkaniową jednorodzinnej i letniskowej (rekreacji indywidualnej),
    b) usługi, w zakresie określonym w pkt. 7;
11) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny kubaturowych i terenowych obiektów sportu, rekreacji i wypoczynku oraz tereny parków rozrywki / edukacyjnych oraz tereny festynów, imprez edukacyjno-rozrywkowych, krajoznawczo-historycznych i promocyjno-wystawowych, wraz z funkcjami uzupełniającymi (lokalizowanymi na warunkach ustalonych w planie), pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników, obejmującymi:
    a) zabudowę usługową, w zakresie określonym w pkt 7 lit. c, d,
    b) parkingi,
    c) obiekty infrastruktury technicznej;
12) **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;
13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar obejmujący tereny dróg publicznych, placów i zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: KD. Integralną częścią przestrzeni publicznej mogą być: ogrodzenia, elementy małej architektury, nośniki reklam, zieleń, elewacje frontowe budynków i inne elementy zagospodarowania;
14) **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:
15) **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 dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach;
16) **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,
17) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz symetrii układu połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy,
18) **obiektach o funkcjach pomocniczych** – należy przez to rozumieć obiekty gospodarcze i wiaty oraz garaż na potrzeby własne,
19) **obszar zieleni wewnętrznej** – należy przez to rozumieć obszar wyłączony z lokalizacji budynków, którego co najmniej w 50% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu należy zagospodarować pod zieleń urządzoną wysoką i niską; 1 drzewo winno przypadać na co najmniej 50m^2 wymaganej do zagospodarowania pod zieleń powierzchni,

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe.

§4

1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowej oznaczone symbolem MU1

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MU1 zawiera tabela:

Tabela		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MU1**			
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu		Treść ustaleń	
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	MU1,		Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:	tereny zabudowy mieszanej - mieszkaniowej oraz usługowej
				Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:	- tereny infrastruktury technicznej, - tereny zieleni urządzonej.
				Przeznaczenie uzupełniające dotyczące terenów infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni działki.	
				Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	MU1		Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej.	
				Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.	
				Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25.	
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	MU1		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	MU1		Określoną w planie wysokość zabudowy należy ustalać od istniejącego 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 planu linii zabudowy.	
				Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki.	
				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.	
				Dla części obiektów o funkcjach pomocniczych dopuszcza się możliwość odmiennego kształtowania geometrii dachu.	
				Powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu nie może przekroczyć 25% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce. Budynki o funkcjach pomocniczych / ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu lokalizować na zapleczu działki.	

V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	MU1	1.	linia zabudowy –nieprzekraczalna	określona na rysunku planu
			2.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta
			3.	maksymalny wskaźnik zabudowy działki	0,30
			4.	maksymalna wysokość kalenicy	14m
			5.	maksymalna wysokość okapu	7,5m
			6.	maksymalna wysokość okapu, elewacji / gzymsu / attyki budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu	3,5
			7.	dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy - dwuspadowy
			8.	kąt nachylenia połaci dachu	35 - 45^0
			9.	materiał pokrycia dachu	- dachówka ceramiczna / cementowa, - łupek (naturalny i sztuczny), - blachodachówka
			10.	kolor materiału pokrycia dachu	ceglasty (czerwony), brązowy, szary (grafitowy)
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	MU1		Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały	
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	MU1		Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.	
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	MU1		Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: - maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6m; wymagane przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 50% 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 zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowej oznaczone symbolem MU2**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MU2 zawiera tabela:**

Tabela		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MU2**			
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu		Treść ustaleń	
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	MU2	1.	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:	tereny zabudowy mieszanej - mieszkaniowej oraz usługowej
			2.	Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:	- tereny infrastruktury technicznej, - tereny zieleni urządzonej.
			3.	Przeznaczenie uzupełniające dotyczące terenów infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni działki.	
			4.	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	MU2	1.	Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej.	
			2.	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.	

			3.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,20.
			4.	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.
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	MU2	1.	Wyznaczone tereny znajdują się w obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków – Nr 608 / J z dnia 26.02.1980r.
			2.	Postępowania nadzorczego w zakresie ochrony zabytków na podstawie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają: 1) wszelkie roboty budowlane przy obiektach zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, 2) zmiany zagospodarowania terenów, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe, jak i tereny na których zlokalizowana zostanie nowa zabudowa, 3) budowa nowych budynków.
			3.	W postępowaniu nadzorczym WKZ ocenie podlegają następujące elementy przestrzennego zagospodarowania terenu: 1) parametry i cechy architektonicznego ukształtowanie nowej zabudowy, w szczególności: - gabaryty i ukształtowanie bryły, - spadki dachu i rodzaj pokrycia dachu, - rodzaj stolarki okiennej, - detal architektoniczny i podziały na elewacji, - materiały i kolorystyka elewacji, 2) cechy ukształtowania następujących elementów zagospodarowania terenów: - ogrodzenia, - zieleń.
			4.	Teren objęty jest strefę ochrony konserwatorskiej.
			5.	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	MU2	1.	Określoną w planie wysokość zabudowy należy ustalać od istniejącego najniżej położonego terenu przy wejściu od strony drogi.
			2.	Budynki usytuować działkach w nawiązaniu do układu dróg i istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.
			3.	Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki.
			4.	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.
			5.	Dla obiektów o funkcjach pomocniczych dopuszcza się możliwość odmiennego kształtowania geometrii dachu.

			6.	Powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce. Budynki o funkcjach pomocniczych / ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu lokalizować na zapleczu działki.	
			7.	W rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: • elementów wzbogacających bryłę budynku i dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality, ganki, przedsionki, strefy wejściowe, galerie), • rozbudowanego rzutu budynku, • deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) lub deskowanych ścian, • przeszklonych elewacji, • innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub ściany z cegły klinkierowej.	
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	MU2	1.	linia zabudowy	Nie ustala się
			2.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta
			3.	maksymalny wskaźnik zabudowy działki	0,30
			4.	maksymalna wysokość kalenicy	15m
			5.	maksymalna wysokość okapu	10,0m
			6.	maksymalna wysokość okapu, elewacji / gzymsu / attyki budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu	3,5
			7.	dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy - dwuspadowy / wielospadowy
			8.	kąt nachylenia połaci dachu	30 - 45^0
			9.	materiał pokrycia dachu	- dachówka ceramiczna / cementowa - łupek (naturalny i sztuczny)
			10.	kolor materiału pokrycia dachu	ceglasty (czerwony), brązowy, szary (grafitowy
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	MU2		Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały	
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	MU2		Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.	
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	MU2		Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: - maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6m; wymagane przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 50% powierzchni przęsła; - wymagany rodzaj zastosowanych materiałów przęsła – metalowe lub drewniane. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.	

§6

1. **Ustala się tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej oznaczone symbolem UP1**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem UP1 zawiera tabela:**

Tabela 1		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem UP1**			
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	UP1	1.	Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:	tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej
			2.	Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:	- tereny zabudowy mieszkaniowej - tereny infrastruktury technicznej,
			3.	Przeznaczenie uzupełniające może zajmować łącznie nie więcej niż 35% pow. wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, a w przypadku wielofunkcyjnego wykorzystania poszczególnych działek, może zajmować nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku usługowego.	
			4.	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), – obiektów usługowo - produkcyjnych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust. 1 pkt.1 Prawo ochrony środowiska, wymagających raportu oddziaływania na środowisko,	
			5.	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	UP1	1.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25.	
			2.	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.	
			3.	Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.	
			4.	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	UP1	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.	
			2.	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	UP1	1.	Obsługę komunikacyjną zapewnić od istniejących dróg gminnych. Wyklucza się lokalizację zjazdów z drogi krajowej nr 30.	
			2.	Określoną w planie wysokość zabudowy należy ustalać od najniżej położonego terenu przy wejściu od strony drogi.	

			3.	Określone w rubryce V wskaźniki wykorzystania terenu działki dotyczą docelowej zabudowy - zabudowy istniejącej, jak i realizowanej po wejściu w życie uchwały. W przypadku gdy istniejąca zabudowa (zrealizowana przed dniem wejścia w życie uchwały), zapewnia wykorzystanie terenu działki powyżej ustalonego w planie wskaźnika, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków poprzez powiększenie ich powierzchni zabudowy w zakresie ustalonym w uchwale.
			4.	Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki.
			5.	Bryłę, elewację i detal oraz geometrię dachu budynków ukształtować w nawiązaniu do cech zlokalizowanej w obszarze miasta zabudowy o wartościach kulturowych i architektonicznych.
			6.	Zachować następujące szczegółowe warunki kształtowania zabudowy: - podstawowy rzut budynku ukształtować jako prostokątny przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1:1,4, - w rozwiązaniach architektonicznych stosować: • wysoki stromy dach z wysuniętymi okapami, • tradycyjne materiały budowlane – cegłę klinkierową, tynki, drewno, kamień, • drewnianą stolarkę okien i drzwi oraz drewnianą konstrukcję elementów architektonicznych wzbogacających bryłę budynku, • poziome podziały elewacji, wydobyte rozwiązaniami materiałowymi, - wykluczyć dachy namiotowe.
			7.	W rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: • elementów wzbogacających bryłę budynku i dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe, galerie) • rozbudowanego rzutu budynku, • deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji), • innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub ściany z cegły klinkierowej.
			8.	Dla budynków istniejących, ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy / przebudowy / rozbudowy: 1) pow. rozbudowy w rzucie nie może przekroczyć 20% dotychczasowej pow. zabudowy budynku, 2) zachować charakterystyczne elementy architektonicznego ukształtowania poszczególnych budynków, w tym geometrię, wysokość i kształt dachu, spadek dachu, materiał pokrycia dachu, 3) dopuszcza się wzbogacenie ukształtowania bryły i detalu poprzez wprowadzenie elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy, charakterystycznych dla zlokalizowanej w obszarze miasta zabudowy o wartościach kulturowych i architektonicznych, w tym ganków, przedsionków i lukarn oraz elementów konstrukcji szachulcowej, 4) stosować tradycyjne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy); 5) wymiary i podział okien oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji, 6) stosować okna i drzwi drewniane.

			9.	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.	
			10	Wyklucza się lokalizację barakowozów i obiektów kontenerowych	
			11.	Dla części obiektów o funkcjach pomocniczych dopuszcza się możliwość odmiennego kształtowania geometrii dachu.	
			12.	Powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu nie może przekroczyć 45% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce. Budynki o funkcjach pomocniczych / ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu lokalizować na zapleczu działki.	
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	UP1	1.	linia zabudowy –nieprzekraczalna	określona na rysunku planu
			2.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta
			3.	maksymalny wskaźnik zabudowy działki	0,30
			4.	maksymalna wysokość kalenicy	13m
			5.	maksymalna wysokość okapu	6,5m
			6.	maksymalna wysokość okapu, elewacji / gzymsu / attyki budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu	4,5
			7.	dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy - dwuspadowy
			8.	kąt nachylenia połaci dachu	38 - 45^0
			9.	materiał pokrycia dachu stromego	dachówka ceramiczna / cementowa
			10.	kolor materiału pokrycia dachu	ceglasty (czerwony)
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	UP1	1.	Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały.	
			2.	Dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej. Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.	
			3.	Ustala się następujące parametry podziału na działki: – minimalna pow. dz.: 800m^2, minimalna szer. dz.: 20m, – minimalna szer. dz. pod drogę wewnętrzną: 8m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60 – 90^0.	
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	UP1	1.	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.	
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	UP1	1.	Wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji miasta ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru Gminy. Dla umieszczonych na elewacji tablic reklamowych / szyldów / tablice informacyjnych ustala się następujące maksymalne wymiary tablicy / modułu zespołu tablic: • szerokość: 150cm, • wysokość: 45cm Dopuszcza lokalizację zespołu tablic wyłącznie w części parterowej, wg uporządkowanej zasady kompozycyjnej, w pionie i w poziomie	

			2.	Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: – maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6m; wymagane 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.

§7

1) Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U1, U2, U3, U4

2) Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U1, U2, U3, U4 zawiera tabela:

Tabela 1		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U1, U2, U3, U4**			
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	U1, U2, U3, U4	1.	Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:	tereny zabudowy usługowej
			2.	Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:	- tereny zabudowy mieszkaniowej - tereny infrastruktury technicznej, - tereny i obiekty produkcyjno - usługowe.
			3.	Przeznaczenie uzupełniające może zajmować łącznie nie więcej niż 45% pow. wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, a w przypadku wielofunkcyjnego wykorzystania poszczególnych działek, może zajmować nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku usługowego.	
			4.	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), – obiektów usługowo - produkcyjnych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust. 1 pkt.1 Prawo ochrony środowiska, wymagających raportu oddziaływania na środowisko,	
			5.	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	U1, U2, U3, U4	1.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25.	
			2.	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.	
			3.	Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.	
			4.	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	U1, U2, U3, U4	1.	Wyznaczone tereny znajdują się w obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków – Nr 608 / J z dnia 26.02.1980r.
			2.	Ochronie podlegają: – obiekty zabytkowe, w tym objęte gminną ewidencją zabytków, – układ urbanistyczny zabudowy miasta Olszyna.
			3.	Postępowania nadzorczego w zakresie ochrony zabytków na podstawie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają: - wszelkie roboty budowlane przy obiektach zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, - zmiany zagospodarowania terenów, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe, jak i tereny na których zlokalizowana zostanie nowa zabudowa, - budowa nowych budynków.
			4.	W postępowaniu nadzorczym WKZ ocenie podlegają następujące elementy przestrzennego zagospodarowania terenu: 1) cechy architektonicznego ukształtowania zabudowy zabytkowej, 2) parametry i cechy architektonicznego ukształtowanie nowej zabudowy, w szczególności: - gabaryty i ukształtowanie bryły, - spadki dachu i rodzaj pokrycia dachu, - rodzaj stolarki okiennej, - detal architektoniczny i podziały na elewacji, - materiały i kolorystyka elewacji, 3) cechy ukształtowania następujących elementów zagospodarowania terenów: - ogrodzenia, - zieleń.
			5.	Teren objęty jest strefę ochrony konserwatorskiej. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej oznaczono na rysunku planu.
			6.	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.
			7.	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	U1, U2, U3, U4	1.	Obsługę komunikacyjną zapewnić od istniejących dróg gminnych i powiatowych. Wyklucza się lokalizację zjazdów z drogi krajowej nr 30.
			2.	Określoną w planie wysokość zabudowy należy ustalać od najniżej położonego terenu przy wejściu od strony drogi.
			3.	Określone w rubryce V wskaźniki wykorzystania terenu działki dotyczą docelowej zabudowy - zabudowy istniejącej, jak i realizowanej po wejściu w życie planu. W przypadku gdy istniejąca zabudowa (zrealizowana przed dniem wejścia w życie uchwały), zapewnia wykorzystanie terenu działki powyżej ustalonego w planie wskaźnika, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków poprzez powiększenie ich powierzchni zabudowy w zakresie ustalonym w uchwale.
			4.	Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki.

			5.	Bryłę, elewację i detal oraz geometrię dachu budynków / zespołu budowlanego ukształtować w nawiązaniu do cech zlokalizowanych w obszarze miasta zabudowy o wartościach kulturowych i architektonicznych.
			6.	Zachować następujące szczegółowe warunki kształtowania zabudowy: - podstawowy rzut budynku ukształtować jako prostokątny przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1:1,5, - w rozwiązaniach architektonicznych stosować: • wysoki stromy dach z wysuniętymi okapami, • tradycyjne materiały budowlane, takie jak – cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło, • tradycyjną konstrukcję elementów architektonicznych wzbogacających bryłę budynku, • poziome i pionowe podziały elewacji, wydobyte rozwiązaniami materiałowymi lub elementami architektonicznego ukształtowania bryły budynku, - wykluczyć dachy namiotowe.
			7.	W rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: • elementów wzbogacających bryłę budynku i dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality, ganki, przedsionki, strefy wejściowe, galerie), • rozbudowanego rzutu budynku, • deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) lub deskowanych ścian, • drewnianej stolarki okien i drzwi, • przeszklonych elewacji, • innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub ściany z cegły klinkierowej.
			8.	Dla budynków istniejących, ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy / przebudowy / rozbudowy: 1) pow. rozbudowy w rzucie nie może przekroczyć 25% dotychczasowej pow. zabudowy budynku, 2) zachować charakterystyczne elementy architektonicznego ukształtowania poszczególnych budynków, w tym geometrię, wysokość i kształt dachu, spadek dachu, 3) stosować tradycyjne materiały budowlane, takie jak – cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło, 4) wymiary i podział okien oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji, 5) wprowadzić tradycyjne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy); 6) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: a) elementów wzbogacających bryłę budynku i dachu, takich jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality, ganki, przedsionki, strefy wejściowe), b) rozbudowanego rzutu budynku, c) deskowanych szczytów (w drugiej kondygnacji) lub deskowanych ścian, d) przeszklonych elewacji, e) innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub ściany z cegły klinkierowej.

			9.	Utrzymać wystrój konstrukcji szachulcowej w przypadku modernizacji i docieplenia istniejącego budynku z zachowaną tego typu konstrukcją.	
			10.	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.	
			11.	Wyklucza się lokalizację barakowozów i obiektów kontenerowych	
			12.	Dla części obiektów o funkcjach pomocniczych dopuszcza się możliwość odmiennego kształtowania geometrii dachu.	
			13.	Powierzchnia zabudowy budynków o funkcjach pomocniczych, ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce. Budynki o funkcjach pomocniczych / ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu lokalizować na zapleczu działki.	
			14.	Obszar zieleni wewnętrznej oznaczono na rysunku planu.	
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	U1, U2, U3, U4	1.	linia zabudowy - nieprzekraczalna	określona na rysunku planu
			2.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta
			3.	maksymalny wskaźnik zabudowy działki	0,30
			4.	maksymalna wysokość kalenicy	14m
			5.	maksymalna wysokość okapu	7,5m
			6.	maksymalna wysokość elewacji / gzymsu / attyki, okapu obiektów o funkcjach pomocniczych	3,5
			7.	dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy - dwuspadowy / wielospadowy
			8.	kąt nachylenia połaci dachu	38 - 45^0
			9.	materiał pokrycia dachu	dachówka ceramiczna / cementowa
			10.	kolor materiału pokrycia dachu	ceglasty (czerwony), brązowy
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	U1, U2, U3, U4	1.	Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały.	
			2.	Dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej. 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	U1, U2, U3, U4	1.	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.	
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	U1, U2, U3, U4	1.	Wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji miasta ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru Gminy. Dla umieszczonych na elewacji tablic reklamowych / szyldów / tablice informacyjnych ustala się następujące maksymalne wymiary tablicy / modułu zespołu tablic: • szerokość: 150cm, • wysokość: 45cm. Dopuszcza lokalizację zespołu tablic wyłącznie w części parterowej, wg uporządkowanej zasady kompozycyjnej, w pionie i w poziomie	

			2.	Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: – maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,5m; wymagane 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.

§8

1. Ustala się tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem US1

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem US zawiera tabela:

Tabela		**Ustalenia dla terenów oznaczonych US1**			
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	US1	1.	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:	tereny sportu i rekreacji
			2.	Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:	tereny infrastruktury technicznej, zabudowa usługowa,
			3.	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	US1	1.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,40.	
			2.	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.	
			3.	Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.	
			4.	Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.	
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	US1	1.	Wyznaczone tereny znajdują się w obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków – Nr 608 / J z dnia 26.02.1980r.	
			2.	Postępowania nadzorczego w zakresie ochrony zabytków na podstawie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają: - wszelkie roboty budowlane przy obiektach zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, - zmiany zagospodarowania terenów, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe, jaki terenów na których zlokalizowana zostanie nowa zabudowa, - budowa nowych budynków.	
			3.	Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej oznaczono na rysunku planu.	
			4.	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.	

			5.	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	US1	1.	Obsługę komunikacyjną zapewnić od istniejących dróg gminnych / powiatowych. Wyklucza się lokalizację dojazdu z drogi krajowej nr 30.		
			2.	Określoną w planie wysokość zabudowy należy ustalać od najniżej położonego terenu przy wejściu do budynku.		
				Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki.		
				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.		
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	US1	1.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta	
			2.	maksymalny wskaźnik zabudowy terenu / działki	0,15	
			3.	dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy	
					dopuszcza się dach indywidualnie ukształtowany	
			4.	maksymalna wysokość elewacji / gzymsu / okapu	11m	
			5.	maksymalna wysokość dachu	16m	
			6.	kolor materiału pokrycia dachu	czerwony, brązowy, szary (grafitowy)	
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	US1	1.	Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały		
			2.	Dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej. 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	US1	1.	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.		
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	US1	1.	Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.		

§9

1. **Ustala się tereny obsługi komunikacji - parkingi oznaczone symbolem KS1.**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem KS1 zawiera tabela:**

Tabela 1		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem KS1**			
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania		1.	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:	tereny obsługi komunikacji - parkingi
			2.	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.	

II	Zasady ochrony środowiska i przyrody		1.	Zasady ochrony drzew, w tym alej, szpalerów i zadrzewień, określają przepisy odrębne.
			2.	Ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.
			3.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,40.
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.
			2.	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			Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.
				Obsługę komunikacyjną zapewnić od istniejących dróg gminnych. Wyklucza się lokalizację dojazdu z drogi krajowej nr 30.
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.
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	WS1	1.	Nie ustala się.

§10

1. Ustala się tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem WS1.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem WS1 zawiera tabela:

Tabela 1		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem WS1**			
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	WS1	1.	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:	tereny wód powierzchniowych
			2.	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	WS1	1.	Zasady ochrony drzew, w tym alej, szpalerów i zadrzewień, określają przepisy odrębne.	
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	WS1	1.	Na terenach nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie.	
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	WS1	1.	Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.	
			2.	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.	
			3.	Zasady lokalizacji urządzeń wodnych określają przepisy Prawa wodnego.	
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	WS1	1.	Nie ustala się.	
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	WS1	1.	Przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.	
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	WS1	1.	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.	
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	WS1	1.	Nie ustala się.	

§11

1) Ustala się tereny infrastruktury technicznej - wodociągi oznaczone symbolem W1.

2) Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem W1 zawiera tabela:

Tabela 1		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem W1**			
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	W1	1.	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:	tereny infrastruktury technicznej – wodociągi
			2.	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.	

II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	W1	1.	Zasady ochrony drzew, w tym alej, szpalerów i zadrzewień, określają przepisy odrębne.
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	W1	1.	Na terenach nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie.
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	W1	1.	Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
			2.	Obsługę komunikacyjną zapewnić od istniejących dróg gminnych. Wyklucza się lokalizację dojazdu z drogi krajowej nr 30.
			3.	
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	W1	1.	Nie ustala się.
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	W1	1.	Przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	W1	1.	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	W1	1.	Nie ustala się.

§12

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 PJ	Droga pieszo – jezdna. Szerokość w liniach rozgraniczających: 10m	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. Wyklucza się lokalizację nowych zjazdów z drogi krajowej nr 30. 4. 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. 5. Elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych. 6. W obrębie linii rozgraniczających dróg należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni. 7. Przy projektowaniu dróg należy uwzględnić lokalizację sieci infrastruktury w pasie drogowym zgodnie z ustaleniami uchwały i przepisami odrębnymi. 8. W pasach drogowych zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z obsługą i użytkowaniem dróg 9. W granicach działek budowlanych, należy zabezpieczyć odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych. 10. 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. 11. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi. 12. Na działkach usługowych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb ilość miejsc postojowych dla rowerów.

§13

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 planem	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 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 planem	Plan ustala zaopatrzenie w gaz w oparciu o dostawę gazu bezprzewodowego lub z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa gazowniczego, w oparciu o: a) istniejącą stację redukcyjno-pomiarową, b) istniejącą i rozbudowywaną sieć dystrybucyjną, stosownie do potrzeb.
C wodociągi	Obszary objęte planem	Zaopatrzenie w wodę w oparciu o system zbiorowego zaopatrzenia w wodę poprzez gminną sieć wodociągową – funkcjonującą w oparciu o ujęcia wód podziemnych. Dopuszcza się zasilanie sieci z innych źródeł (źródeł indywidualnych) w przypadkach koniecznych, wynikających z uwarunkowań techniczno-eksploatacyjnych i ekonomicznych.
		Ustala się budowę sieci rozdzielczej na nowych terenach wskazanych do zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
D kanalizacja	Obszary objęte planem	Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków, funkcjonujący w oparciu o następujące urządzenia kanalizacyjne: 1) sieci kanalizacyjne, 2) przepompownie ścieków, 3) mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków w rejonie ul. Kamiennej.
		Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez grupowe indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków / osadników bezodpływowych.
		1) Nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic. 2) Dopuszcza się lokalizację sieci poza pasem ulicznym w przypadkach koniecznych wymuszonych istniejącym zainwestowaniem oraz konfiguracją terenu.
		Odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.

E telekomunikacja	Obszary objęte planem	Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej, przedsiębiorstwa telekomunikacyjnego.
		1) Zachowuje się istniejącą stacjonarną sieć łączności działającej zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę stosownie do potrzeb. 2) Zachowuje się istniejące stacje telefonii komórkowej zlokalizowane na obszarze objętym planem. 3) Dopuszcza się modernizację urządzeń nadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi. 4) Wyklucza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej.
F gospodarka odpadami	Obszary objęte planem	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 planem	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 i na terenach sportu i rekreacji dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących wyłącznie obszar 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 planem 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

§14

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

§15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olszyny.

§16

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Wróblewski