DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 listopada 2016 r.

Poz. 5088

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2016-11-14 14:35:04

UCHWAŁA NR XI/54/2016
RADY MIEJSKIEJ W OLSZYNIE

z dnia 26 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna - VII etap miasto Olszyna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr X/51/2015 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna – VII etap miasto Olszyna (z późn. zm.), Rada Miejska w Olszynie:

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna – VII etap miasto Olszyna, który obejmuje tereny położone w mieście Olszyna, zwanego dalej „planem", wraz z:

1) rysunkiem planu, wykonanym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik Nr 1 będący integralną częścią niniejszej Uchwały;

2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały;

3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały.

2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna" uchwalonego uchwałą Nr VI/30/2012 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 27 czerwca 2012 r.(z późn. zm.).

§ 2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000, określony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;

3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna – VII etap miasto Olszyna, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 niniejszej uchwały;

4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn zm);

5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;

7) **dojeździe** – należy przez to rozumieć nie wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;

8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;

9) **zabudowie rzemieślniczo-wytwórczej** – należy przez to rozumieć zabudowę dla prowadzenia działalności gospodarczej związaną z produkcją i rzemiosłem, nie stwarzającą uciążliwości dla sąsiednich terenów o innej funkcji;

10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz Rozporządzenia Wojewody i Uchwały Rady Miejskiej w Olszynie;

11) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące na danym terenie;

12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą być realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale;

13) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz.778 z późn. zm);

14) **działce gruntu** – należy przez to rozumieć działkę gruntu w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm);

15) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;

16) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku;

18) **stanowisku archeologicznym** – należy przez to rozumieć obszar, w granicach którego znajdują się zabytki archeologiczne o znanej lokalizacji;

19) **siding** – należy przez to rozumieć panele służące do wykończania elewacji budynków, zabezpieczające ściany zewnętrzne przed przenikaniem wody z opadów oraz wiatru;

20) **terenowe urządzenia sportowe** – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym boiska, kąpieliska i plaże.

§ 4. Plan określa zasady zgodnie z art. 15 ustawy.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszarów objętych planem;

2) linie rozgraniczające;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wraz z liczbą porządkową;

5) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;

6) wskazane w wybranych miejscach (w metrach): odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu, szerokości terenów dróg i ciągów pieszych;

7) stanowiska archeologiczne;

8) przeznaczenia terenów.

2. Oznaczeniami graficznymi na rysunku planu wynikającymi z przepisów odrębnych są:

1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, wraz z numerem z rejestru zabytków;

2) strefy kontrolowane od gazociągów.

3. Oznaczeniami informacyjnymi występującymi na rysunku planu są:

1) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV;

2) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych;

3) gazociąg DN100 PN 1,6MPa;

4) projektowany gazociąg DN 100 MOP 8,4MPa;

5) przebieg rowów melioracyjnych zarurowanych i przeznaczonych do zarurowania.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;

5) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;

6) **U** – tereny zabudowy usługowej;

7) **UP** – tereny usług publicznych;

8) **U/P** - teren zabudowy usługowo- produkcyjnej;

9) **UKS** – tereny usług obsługi komunikacji;

10) **P/U** – teren zabudowy produkcyjnej i usługowej;

11) **US** – teren usług sportu i rekreacji;

12) **Z** – tereny zieleni;

13) **ZP** – tereny publicznej zieleni urządzonej;

14) **ZL** – tereny lasów;

15) **WS** – tereny wód powierzchniowych;

16) **Wr** – tereny urządzeń melioracji;

17) **R** – tereny rolnicze;

18) **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;

19) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

20) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

21) **KDP** – tereny publicznych ciągów pieszych;

22) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

23) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

24) **W** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

§ 7. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, ustala się:

1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;

3) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej częściowo lub w całości poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg;

4) dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się utrzymanie i kontynuację funkcji, w tym przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu parametrów i wskaźników zabudowy określonych w zapisach szczegółowych dla danego terenu;

5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zabudowy bliźniaczej przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, z zastrzeżeniem pkt 1;

6) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, obowiązuje zakaz:

   a) stosowania wykończenia typu siding wykonanych z metalu lub tworzyw sztucznych,

   b) stosowania papy smołowej i asfaltowej jako materiału pokrycia dachu o kącie nachylenia większym niż 20°.

§ 8. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, ustala się:

1) rodzaje terenów objętych ochroną przed hałasem, dla których obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

   a) tereny, o których mowa w § 6 pkt 1, należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) tereny, o których mowa w § 6 pkt 3, należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

   c) tereny, o których mowa w § 6 pkt 5, należą do terenów zabudowy zagrodowej,

   d) teren, o których mowa w § 6 pkt 11, należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

   e) tereny, o których mowa w § 6 pkt 2, pkt 4, należą do terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;

2) pozostałe tereny, nie wymienione w pkt 1, nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ograniczenie uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań zmniejszających emisję zanieczyszczeń, hałasu i promieniowania;

4) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem odstępstwa od przyjętej zasady dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1P/U, z zastrzeżeniem pkt 6;

5) na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko lub przedsięwzięcia dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko z zastrzeżeniem pkt 6;

6) ustalenia, o których mowa w pkt 4 i 5, nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

§ 9. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu**, ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

§ 10. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**, ustala się:

1) ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;

2) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych;

3) ochronę obszarów objętych strefą „B" ochrony konserwatorskiej;

4) ochronę obiektu wpisanego do rejestru zabytków;

5) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje:

a) zachowanie oryginalnej, historycznej bryły i rzutu,

b) zachowanie oryginalnej, historycznej formy dachu w zakresie:

- spadków połaci,
- geometrii dachu,
- układu i wielkości otworów doświetlających,
- typu materiału pokrycia dachu z dopuszczeniem użycia aktualnie stosowanych technologii i materiałów,

c) zachowanie historycznej elewacji budynku w zakresie:

- kompozycji i wystroju elewacji z układem osi okiennych,
- układu stolarki okiennej i drzwiowej,
- detalu architektonicznego,
- faktury tynku i okładzin architektonicznych,

d) przy pracach budowlanych obowiązuje:

- wymóg przywrócenia lub odtworzenia zdegradowanych lub zniszczonych elementów wystroju i kompozycji elewacji,
- wymóg przywrócenia lub odtworzenia zlikwidowanego detalu architektonicznego, formy stolarki okiennej, formy i pokrycia dachu z zastosowaniem tradycyjnych rodzajów materiałów budowlanych - dachówka ceramiczna, kamień, drewno, stolarka drewniana,

e) zakaz stosowania gontu bitumicznego, sidingu oraz okładzin PCV;

f) wymóg stosowania materiałów budowalnych wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu takich jak drewno, kamień, cegła, tynki mineralne, dachówka ceramiczna, łupek, blacha, gont lub ich współczesnych odpowiedników,

g) montaż zewnętrznych kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, urządzeń nadawczo-odbiorczych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej nie może naruszać kompozycji i wystroju elewacji;

6) dla stanowisk archeologicznych obowiązują zasady prowadzenia inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dla obszarów objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej przy budowie nowych budynków lub remoncie istniejących nie będących w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują następujące zasady:

a) nawiązanie nowej zabudowy do historycznej, lokalnej tradycji budowlanej, formy architektonicznej i kompozycji przestrzennej,

b) utrzymanie, podkreślenie i utrwalenie zasadniczych elementów historycznego układu urbanistycznego tj. zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, ulic, placów lub sieci dróg,

c) wymóg stosowania materiałów budowlanych wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu takich jak drewno, kamień, cegła, tynki mineralne, dachówka ceramiczna, łupek, blacha, gont lub ich współczesnych odpowiedników,

d) zakaz stosowania, gontu bitumicznego oraz okładzin z PCV;

8) dla obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, ustala się:

1) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni na terenach dróg, z wyjątkiem pasa jezdnego, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

§ 12. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązują zasady określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

1) ochronę obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, wraz z numerem z rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 8;

2) dla strefy kontrolowanej od gazociągu obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 8 pkt 3.

§ 14. 1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 800 m^2;

2) wielkość nowo wydzielonej działki gruntu nie mniejszą niż 25 m^2;

3) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m;

4) szerokość frontu działki gruntu nie mniejszą niż 4 m.

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Kąt położenia granic działek, o których mowa w ust. 1, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną lub do granicy z działką sąsiednią powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 10°.

4. Kąt położenia działek gruntu, o których mowa w ust. 1, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

§ 15. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki przy jednoczesnym zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 16. 1. Plan ustala obsługę obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

2. Ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę,** plan ustala:

1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i produkcyjne z uwzględnieniem zewnętrznego gaszenia pożaru z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej;

3) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej powiązanej z magistralami;

4) doprowadzenie wody do wyznaczonych terenów rozwojowych poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;

5) budowę obiektów budowlanych zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie **odprowadzania ścieków**, plan ustala:

1) odprowadzanie ścieków do głównej oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;

2) odbiornikami ścieków będą kolektory doprowadzające ścieki do oczyszczalni ścieków;

3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków, w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;

4) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;

5) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem ich okresowego odbioru i oczyszczania do oczyszczalni – rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji;

6) dla terenów nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizacje przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**, plan ustala:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu;

3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych;

4) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) ustala się główny kierunek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Olszówki;

6) obowiązuje nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie **zasilania w energię elektryczną**, plan ustala:

1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;

3) lokalizowanie wnętrzowych stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej;

4) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe na terenach innych niż wskazane na rysunku planu o wielkości nie mniejszej niż 40 m^2 w bezpośrednim sąsiedztwie z drogą publiczną;

5) zakaz realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych dla sieci o napięciu równym lub niższym 15 kV;

6) budowę podziemnych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2.

7. W zakresie **telekomunikacji**, plan ustala:

1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;

2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**, plan ustala:

1) zaopatrzenie z istniejących sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej lokalizację w granicach ogrodzeń szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy; linia ogrodzenia powinna przebiegać nie mniej niż 1 m od przewodu sieci gazowej;

3) dla strefy kontrolowanej od gazociągów, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, wynikającej z przebiegu sieci gazowej - gazociągu o średnicy nominalnej DN100 PN 1,6MPa oraz projektowanego gazociągu DN 100 MOP 8,4MPa, ustala się lokalizację obiektów budowlanych oraz sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**, plan ustala:

1) stosowanie urządzeń grzewczych o sprawności nie mniejszej niż 80% i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

10. W zakresie **gospodarki odpadami**, plan ustala:

1) w przypadku odpadów komunalnych, odbiór odpadów odbywać się będzie na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;

2) w przypadku odpadów produkcyjnych i pochodzących z działalności usługowej, obowiązuje:

a) magazynowanie odpadów w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz prowadzenie selektywnej zbiórki,

b) odbierania odpadów z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców uprawnionych do odbioru odpadów, a następnie ich wywóz do miejsc odzysku lub składowania i unieszkodliwiania.

11. Dopuszcza się wydzielenie **dojazdów** w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

12. Dla niewydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi dojazdów, zakończonych „ślepo” stanowiących dojazd do dwóch lub więcej działek, ustala się obowiązek zakończenia ich placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 8 x 8 m.

13. Na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc do parkowania** na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja w liczbie:

1) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku lokalizacji ponadto usług i funkcji rzemieślniczo-wytwórczej, dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji rzemieślniczo-wytwórczej;

2) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej, a w przypadku lokalizacji ponadto usług i funkcji rzemieślniczo – wytwórczej, dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej

wielorodzinnej oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji rzemieślniczo – wytwórczej;

3) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie w zabudowie zagrodowej;

4) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych i budynków rzemieślniczo-wytwórczych;

5) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej;

6) nie mniejszej niż 1 miejscowe postojowe na 500 m2 powierzchni dla teren usług sportu i rekreacji.

14. Ustala się obowiązek lokalizacji i zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów i włączeń, nie wskazanych na rysunku planu, do terenów dróg 1KDGP, 2KDGP oraz 3KDGP.

§ 17. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDGP, KDL, KDD i KDP, ZP, E, W wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

§ 18. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszcza się utrzymanie i remonty istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia.

§ 19. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem określa się stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 %.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 97MN,** plan ustala przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

a) zabudowę usługową, w tym usługi publiczne,

b) zabudowę rzemieślniczo-wytwórczą,

c) miejsca do parkowania i garaże,

d) zabudowę gospodarczą,

e) place zabaw,

f) infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego w budynkach mieszkalnych i usługowych lub samodzielnych budynkach.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy, o ile nie naruszy to ustaleń ust. 5

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 6 i 7, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;

4) liczba kondygnacji nie większa niż 2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,5 przy następującym podziale:

a) dla przeznaczenia podstawowego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,25,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,25;

6) geometria dachu:

a) dachy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i mieszkaniowo-rzemieślniczo-wytwórczych, płaskie lub o kącie nachylenia połaci od 40° do 55°,

b) dla budynków usługowych i rzemieślniczo wytwórczych dopuszcza się dachy płaskie lub o kącie nachylenia nie większym niż 55º,

c) ustala się obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci;

7) elewacje wykonane z materiałów takich jak metal, szkło, beton, cegła, drewno i tynk.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16MN – 19MN**, ustala się inne niż w ust. 5 parametry, wyłącznie w zakresie:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

2) liczba kondygnacji nie większa niż 3.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **38MN, 40MN, 42MN, 43MN, 45MN-49MN, 52MN – 54MN, 67MN – 70MN, 72 MN, 77MN, 78MN, 86MN – 96MN**, ustala się wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 800 m^2.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 16 ust. 13, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

9. Dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;

2) powierzchnia budynku nie większa niż 40 m^2;

3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U- 9MN/U**, plan ustala przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) zabudowę usługową, w tym usługi publiczne;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

a) zabudowę rzemieślniczo-wytwórczą,

b) miejsca do parkowania i garaże,

c) zabudowę gospodarczą,

d) plac zabaw,

e) infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego w budynkach mieszkalnych i usługowych lub samodzielnych budynkach.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z prawem do remontu i przebudowy, o ile nie naruszy to ustaleń ust. 5.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 6, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;

4) liczba kondygnacji nie większa niż 2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,6 przy następującym podziale:

a) dla przeznaczenia podstawowego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,35,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,25;

6) geometria dachu:

a) dachy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i mieszkaniowo-rzemieślniczo-wytwórczych płaskie lub o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

b) dla budynków usługowych i rzemieślniczo-wytwórczych, dopuszcza się dachy płaskie lub o kącie nachylenia nie większym niż 55°,

c) ustala się obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci;

7) elewacje wykonane z materiałów takich jak metal, szkło, beton, cegła, drewno lub tynk.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U, ustala się inne niż w ust. 5 parametry i wskaźniki, wyłącznie w zakresie:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 14;

2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;

3) wskaźnik intensywności nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,1:

a) dla przeznaczenia podstawowego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,6,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,5.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 16 ust. 13, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

8. Dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;

2) powierzchnia budynku nie większa niż 40 m^2;

3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych i poprzez dojazdy.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW – 3MW**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się:: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się;

a) zabudowę usługową, w tym usługi publiczne,

b) miejsca do parkowania i garaże,

c) zabudowę gospodarczą,

d) zieleń urządzoną, place zabaw,

e) infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji usług w budynkach mieszkalnych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;

4) liczba kondygnacji nie większa niż 2;

5) wskaźnik intensywności nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,6:

a) dla przeznaczenia podstawowego: nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,35,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego: nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,25;

6) geometria dachu:

a) dachy budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 40º do 55º,

b) ustala się obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci;

7) elewacje wykonane z materiałów takich jak metal, szkło, beton, cegła, drewno i tynk.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 16 ust. 13, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

6. Dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;

2) powierzchnia budynku nie większa niż 40 m^2;

3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych i dojazdów.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW/U, 2MW/U**,ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

b) zabudowę usługową, w tym usługi publiczne;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

a) miejsca do parkowania i garaże,

b) zabudowę gospodarczą,

c) zieleń urządzoną, place zabaw,

d) infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego w budynkach mieszkalnych lub samodzielnych budynkach.

4. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 , ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

4) liczba kondygnacji niż nie większa niż 2;

5) wskaźnik intensywności nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,7;

a) dla przeznaczenia podstawowego: nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,35,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego: nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,35;

6) geometria dachu:

a) dachy budynków mieszkaniowych, usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, płaskie do 20° lub co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 40º do 50º,

b) dla dachów, dwu i wielospadowych, ustala się obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci;

7) elewacje wykonane z materiałów takich jak metal, szkło, beton, cegła, drewno i tynk.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 16 ust. 13, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

6. Dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;

2) powierzchnia budynku nie większa niż 40 m^2;

3) dachy o kącie nachylenia połaci do 45º.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych i dojazdów.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM – 9RM**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się: zabudowę zagrodową;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) garaże i zabudowę gospodarczą,

c) miejsca do parkowania,

d) infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;

4) liczba kondygnacji nie większa niż 2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,6 przy następującym podziale:

a) dla przeznaczenia podstawowego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,35,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,25;

6) geometria dachu:

a) dachy budynków płaskie lub o kącie nachylenia połaci do 45°,

b) ustala się obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci;

7) elewacje wykonane z materiałów takich jak metal, szkło, beton, cegła, drewno i tynk.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6RM – 9RM**, ustala się wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1200 m^2.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 16 ust. 13, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

6. Dla garaży wolnostojących, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 7 m;

2) powierzchnia budynku nie większa niż 80 m^2;

3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

7. Dla budynków gospodarczych, ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;

2) liczba kondygnacji nie większa niż 2;

3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45º.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 4U, 8U– 11U**, plan ustala przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się: zabudowę usługową;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

a) usługi publiczne,

b) miejsca do parkowania,

c) plac zabaw,

d) infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 45% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego łącznie z przeznaczeniem podstawowym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;

4) liczba kondygnacji nie większa niż 3;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,0 przy następującym podziale:

a) dla przeznaczenia podstawowego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,6,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,4;

6) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;

7) elewacje wykonane z materiałów takich jak metal, szkło, beton, cegła i tynk.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 16 ust. 13, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów do parkowania.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U, 5U, 6U, 7U**, plan ustala przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się: zabudowę usługową;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

a) usługi publiczne,

b) miejsca do parkowania,

c) plac zabaw,

d) infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 45% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego łącznie z przeznaczeniem podstawowym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m;

4) liczba kondygnacji nie większa niż 2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,6 przy następującym podziale:

a) dla przeznaczenia podstawowego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,35,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,25;

6) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;

7) elewacje wykonane z materiałów takich jak metal, szkło, beton, cegła i tynk.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 16 ust. 13, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów do parkowania.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UP, 2UP**, plan ustala przeznaczenie: tereny usług publicznych:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się: usługi publiczne;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

a) usługi nieuciążliwe,

b) miejsca do parkowania,

c) place zabaw,

d) zieleń urządzoną wraz z infrastrukturą techniczną i małą architekturą,

e) tereny urządzeń sportowych,

f) infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 45% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego łącznie z przeznaczeniem podstawowym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 45% powierzchni działki;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;

4) liczba kondygnacji nie większa niż 3;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,1 przy następującym podziale:

a) dla przeznaczenia podstawowego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,6,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,5;

6) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45º;

7) elewacje wykonane z materiałów takich jak metal, szkło, beton, cegła i tynk.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 16 ust. 13, przy czym dopuszcza się realizację w formie placów do parkowania.

6. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrze i dojazdy.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/P**, plan ustala przeznaczenie: teren zabudowy usługowo- produkcyjnej:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się: zabudowę usługową;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) zabudowę produkcyjną,

c) zabudowę rzemieślniczo- wytwórczą

d) miejsca do parkowania,

e) infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 35% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego łącznie z przeznaczeniem podstawowym.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

4) liczba kondygnacji nie większa niż 2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,7:

a) dla przeznaczenia podstawowego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,35,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,35;

5. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 16 ust. 13, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów do parkowania.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UKS – 3UKS**, plan ustala przeznaczenie: tereny usług obsługi komunikacji:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się:

a) usługi obsługi komunikacji,

b) stacje paliw, wyłącznie na terenie 1UKS i 3UKS;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

a) usługi,

b) miejsca do parkowania,

c) place zabaw,

d) infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 45% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego łącznie z przeznaczeniem podstawowym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 45% powierzchni działki;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 15% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;

4) liczba kondygnacji nie większa niż 2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,6 przy następującym podziale:

a) dla przeznaczenia podstawowego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,35,

b) dla przeznaczenia uzupełniającego: nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,25;

6) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 16 ust. 13, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów do parkowania.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U**, plan ustala przeznaczenie: teren zabudowy produkcyjnej i usługowej:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się:

a) zabudowę produkcyjną, składy, magazyny,

b) zabudowę usługową;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

a) zabudowę rzemieślniczo- wytwórczą,

b) miejsca do parkowania,

c) infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 20% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;

4) liczba kondygnacji nie większa niż 4;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 0,8;

6) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30º.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 , ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 16 ust. 13, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów do parkowania.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**, plan ustala przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się: usługi sportu i rekreacji;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

a) zabudowę usługową,

b) zieleń parkową,

c) ciągi pieszo-jedne, piesze i rowerowe,

d) miejsca do parkowania,

e) plac zabaw,

f) infrastrukturę techniczną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 45% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

4) liczba kondygnacji nie większa niż 2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,6;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizacje terenowych urządzeń sportowych, w tym boisk, obiektów małej architektury oraz budynków i urządzeń sportowo- rekreacyjnych i dydaktycznych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 , ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 16 ust. 13, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów do parkowania.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z – 35Z**, plan ustala przeznaczenie: tereny zieleni

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się: zieleń;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, dojazdy, place zabaw, zieleń urządzoną i małą architekturę.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, zakazuję się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się powierzchnie terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP – 2ZP**, plan ustala przeznaczenie: tereny publicznej zieleni urządzonej:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się: publiczną zieleń urządzoną;

2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się:

a) ciągi pieszo-jezdne, piesze i rowerowe,

b) plac zabaw,

c) małą architekturę,

d) infrastrukturę techniczną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się powierzchnie terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60% powierzchni terenu.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL – 4ZL**, plan ustala przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS – 12WS**, plan ustala przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych.

2. Ustala się obowiązek pozostawienia terenu w całości jako biologicznie czynnego, za wyjątkiem ustaleń ust. 3.

3. Dopuszcza się możliwość budowy przepustów, mostów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Wr – 41Wr**, plan ustala przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń melioracji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek utrzymania drożności przepływu wody.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację mostów i przepraw.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R – 5R**, plan ustala przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków i budowli.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek pozostawienia terenu w całości jako biologicznie czynnego.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDGP – 3KDGP**, plan ustala przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Szerokość pasa drogowego dróg, o których mowa w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz, o którym mowa w § 16 ust 15.

4. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL - 5KDL**, plan ustala przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Szerokość pasa drogowego drogi, o której mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD – 19KDD**, plan ustala przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość pasa drogowego dróg, o których mowa w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDP – 5KDP**, plan ustala przeznaczenie podstawowe: tereny publicznych ciągów pieszych.

2. Szerokość ciągów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW- 70KDW**, plan ustala przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość pasa drogowego drogi, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E**, plan ustala przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, ustala się obsługę komunikacyjna z przyległej drogi wewnętrznej.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W**, plan ustala przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olszyny.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
W. Wypych

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/54/2016

Rady Miejskiej w Olszynie

z dnia 26 października 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna - VII etap miasto Olszyna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Olszynie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna - VII etap miasto Olszyna do sporządzenia, którego przystąpiono uchwałą Nr X/51/2015 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 września 2015r. (z późn. zm.), wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2016r. do 30 września 2016r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 14 października 2016r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna - VII etap miasto Olszyna, nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/54/2016

Rady Miejskiej w Olszynie

z dnia 26 października 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna - VII etap miasto Olszyna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.), Rada Miejska w Olszynie rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna - VII etap miasto Olszyna, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;

2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Olszyna, dnia 17 października 2016 r.

Burmistrz Olszyny

Do: Przewodniczący Rady Miejskiej w Olszynie

Uzasadnienie do uchwały

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna -VII etap miasto Olszyna

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna - VII etap miasto Olszyna, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr X/51/2015 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna - VII etap miasto Olszyna (z późń. zm.), zwanego dalej „projektem planu miejscowego".

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

oraz zawiera wskazane poniżej elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:

1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - wyznacza się na rysunku projektu planu miejscowego jako tereny przeznaczone pod:

- **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- **KDP –** tereny publicznych ciągów pieszych,
- **ZP –** tereny publicznej zieleni urządzonej,
- **E –** teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- **W –** teren infrastruktury technicznej – wodociągi,

2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej lub powiatowej – wyznacza się na rysunku projektu planu miejscowego jako tereny przeznaczone pod:

- **KDGP –** tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- **KDL–** tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

3) granice terenów rekreacyjno- wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – wyznacza się na rysunku planu jako teren oznaczony symbolem US przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji ;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowalnych – określa się w ustaleniach ogólnych projektu planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału w przypadku przeprowadzenia i podziału jako wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 800 m^2 i działki gruntu nie mniejszą niż 25 m^2. Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: : **38MN, 40MN, 42MN, 43MN, 45MN-49MN, 52MN – 54MN, 67MN – 70MN, 72 MN, 77MN, 78MN, 86MN – 96MN** ustala się wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 800 m^2, a dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **6RM - 9RM** ustala się wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 1200 m^2.

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący integralną część planu, wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olszynie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olszynie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna, przyjętego uchwałą Nr VI/30/2012 z dnia 27 czerwca 2012 r. Rady Miejskiej w Olszynie, zmienianej uchwałą Nr XI/54/2014 z dnia 7 listopada 2014 r. Rady Gminy Miejskiej w Olszynie, zwanego dalej „Studium".

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu miejscowego obejmuje 18 obszarów położonych na terenie miasta Olszyna w gminie miejsko wiejskiej Olszyna. Obszary opracowania zlokalizowane są w granicach miasta Olszyna, głównie w części środkowej i południowej miasta. Na terenie opracowania obowiązuje sześć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna obszar objęty projektem planu miejscowego przeznaczony jest w przeważającej części pod tereny, na których możliwa jest zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa lub produkcyjna. Na terenie opracowania występuje pięć terenów rolnych z zakazem zabudowy. Celem głównym jest dostosowanie ustaleń projektu planu miejscowego do kierunków przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna oraz dążenie do realizacji potrzeb mieszkańców.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte uchwale jak również na załączniku graficznym Nr 1. W części opisowej regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia występują w ustaleniach ogólnych w §7 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów. Na rysunku projektu planu miejscowego wymogi te zostały spełnione poprzez wprowadzenie linii rozgraniczających tereny o rożnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W stosunku do terenów, na których dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;
3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych– zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §8 i §16 uchwały;
4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały.

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zawarte w §16 uchwały zapisy;
6) walorów ekonomicznych przestrzeni –zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna. W pierwszej kolejności terenów już zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie, a następnie terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową. Ponadto dla terenów, na których zmianie ulegnie przeznaczenie na charakter bardziej inwestycyjny, nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia projektu planu miejscowego. Ustalona opłata planistyczna, przyczyni się do wzrostu środków wlanych gminy, które w przyszłości można wykorzystać na finansowanie inwestycji stymulujących wzrost ekonomiczny.
7) prawa własności – ustalone w projekcie planu miejscowego linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie projektu planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym.
9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie w projekcie planu miejscowego następujących terenów:
   - **KDGP –** tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,
   - **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
   - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
   - **KDP –** tereny publicznych ciągów pieszych,
   - **ZP –** tereny publicznej zieleni urządzonej,
   - **E –** teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
   - **W –** teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

   Tereny przeznaczone pod infrastrukturę komunikacyjną, techniczną oraz publiczną zieleń urządzoną wpłyną zarówno na poprawę jakości przestrzeni miejskiej, jak również poprawią jakość życia mieszkańców. Ponadto na terenie publicznych zieleni urządzonych dopuszcza się, jako przeznaczenie uzupełniające, ciągi pieszo- jedne, ciągi piesze i rowerowe, place zabaw oraz małą architekturę.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §16 uchwały zapisy. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w projekcie planu miejscowego nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W związku z umieszczonym w dniu 21 października 2015 r. ogłoszeniem/obwieszczeniem, które zostało również opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olszynie oraz w prasie lokalnej „Ziemia Lubańska", o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek złożony przez osobę fizyczną. Po przygotowaniu projekt miejscowego planu został w dniu 18 marca 2016 r. zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno- Architektoniczną przy Urzędzie miasta w Olszynie. Po uwzględnieniu zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu został w dniu 9 maja 2016 r. przekazany do ponownego zaopiniowaniu przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego pozytywnym uzgodnieniu i zaopiniowaniu , zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu projektu planu miejscowego poprzez umieszczone w dniu 24 sierpnia 2016 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olszynie oraz ukazało się w prasie lokalnej pt. *„Ziemia Lubańska"* o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Projekt został wyłożonych od 1 września do 30 września 2016 r, a ostateczny termin składania uwag został wyznaczony do 14 października 2016 r.
12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z przeprowadzonych spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły.
13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności– zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §16 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu,

organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie istniejącego stanu przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto w pierwszym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Ponieważ projekt planu miejscowego stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione poprzez kształtowanie zabudowy głównie wzdłuż istniejącej sieci komunikacyjnej z uwzględnieniem wpływu na natężenie ruchu. Usługi tj. stacje benzynowe, obiekty handlowe, wpływające na miejscowy wzmożony ruch zostały zlokalizowanie głównie wzdłuż drogi krajowej oraz ważniejszych dróg publicznych.
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zostało spełnione ponieważ w projekcie planu miejscowego projektowana zabudowa została wyznaczona w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, dla której przebieg komunikacji zbiorowej został już ustalony.
3. zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez wyznaczenie na rysunku projektu planu miejscowego terenu oznaczonego symbolem KDP przeznaczonego pod publiczne ciągi pisze, oraz dopuszczenie na terenie oznaczonym symbolem ZP przeznaczonym pod zieleń urządzoną, jako przeznaczenie uzupełniające, ciągów pieszych i rowerowych.
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o tym samych charakterze zabudowy lub podobnym nie powodującym konfliktów społecznych albo jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

Rada Miejska w Olszynie Uchwałą Nr II/7/2016 z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna oraz oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęła przygotowaną na wniosek Burmistrza Olszyny i zaopiniowaną przez Miejską Komisję Urbanistyczno- Architektoniczną w Olszynie „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Olszyna". Ocena aktualności dokonuje oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy poprzez analizę postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz programów wieloletnich w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji o

warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz zgromadzone wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

Na obszarze gminy Olszyna obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr VI/30/2012 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 27 czerwca 2012 r. zmienione Uchwałą Nr XI/54/2014 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 7 listopada 2014 r. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają cały obszar gminy Olszyna. Na podstawie ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje 6 planów miejscowych, a na podstawie ustawy z 2003 obowiązuje 19.

Z przeprowadzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Olszyna", wynika potrzeba aktualizacji i dostosowania struktury Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna i planów miejscowych do obowiązujących wymogów prawnych i standardów, a także bieżących potrzeb gminy i mieszkańców.

Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdza się zgodność projektu planu miejscowego z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Olszyna", o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Bilans finansów publicznych gminy wykonany po wprowadzeniu projektu planu miejscowego zgodnie z prognozami przyniesie zysk do budżetu gminy w wysokości 1 686 068 zł. Jest on spowodowany zmianą funkcji terenu na bardziej intensywną na dużych, nowych obszarach i związanym z tym wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości budynkowych oraz wpływem z tytułu opłaty planistycznej. Ponadto wzrost spowodowany jest brakiem konieczności wypłat odszkodowań i rekompensat, z pominięciem ewentualnego wykupu gruntów pod budowę dróg,. Do korzyści niefinansowych z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 21 października 2015 r. Burmistrz Olszyny ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do

sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wpłynęło łącznie 7 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące i uzgadniające oraz żaden wniosek od osób fizycznych. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium. Opracowany projekt planu miejscowego został w dniu 18 marca 2016 r. przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania. Po uwzględnieniu zgłoszonych uwag przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w dniu 9 maja 2016 r. został ponownie przekazany do zaopiniowania. Po uzyskaniu w dniu 25 maja 2016 r. pozytywnej opinii Komisji projekt miejscowego planu został przekazany do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i pozytywnym uzgodnieniu i zaopiniowaniu, w dniu 24 sierpnia 2016 r. zostało umieszczone ogłoszenie, zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami o wyłożeniu w dniach od 1 września do 30 września 2016 r. Projekt planu miejscowego został przekazany do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie uwag, który został ustalony do dnia 14 października 2016 r. W trakcie zorganizowanej w dniu 28 września 2016 r. dyskusji publicznej na temat przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań nikt z mieszkańców nie przybył. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga. Projekt planu miejscowego został przekazany do uchwalenia.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego

Na obszarach objętych niniejszą uchwałą obowiązuje sześć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których tylko części terenów przeznacza się pod inwestycje związane z zabudową mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyny na całym obszarze objętym granicami projektu miejscowego planu dopuszcza się zainwestowanie, za wyjątkiem dwóch pięciu terenów rolnych , na których zakazuje się jakiejkolwiek zabudowy.

Projekt miejscowego planu został sporządzony zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, przeznaczając tereny możliwe do zainwestowania pod funkcje: mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne oraz infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Uwzględnia również ustalenia planów i

decyzji sporządzanych na wyższym szczeblu władz samorządowych, poprzez wyznaczenie w planie drogi krajowej, powiatowej oraz przebiegu gazociągu o podwyższonym, średnim ciśnieniu 1,6 MPa.

Na terenach projektu planu ze względu na występowanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków, obiektów objętych gminną ewidencją zabytków oraz przebiegiem strefy „B" ochrony konserwatorskiej w ustaleniach uwzględnia się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Celem głównym jest dostosowanie ustaleń planu do kierunków przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna oraz dążenie do realizacji zgłaszanych potrzeb mieszkańców.

Podjęcie działań zmierzających do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna – VII etap miasto Olszyna jest zasadne.

Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

Burmistrz Olszyny

……..