Uchwała Nr III/ 24/ 2008
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 23 kwietnia 2008 roku

w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Bożkowice.

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 III/20/2007 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 28 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Bożkowice, 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 zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Bożkowice.
2. Granice obszarów objętych zmianami w planie oznaczono na rysunku zmian w planie, stanowiących załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek zmian w planie w skali 1:2000,
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian w planie,
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

   Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń zmian planu.
4. Przedmiotem zmian w planie jest ustalenie:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek zmian w planie,
   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 rysunek zmian w planie,
   6) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych zmianami w planie – 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 rysunku zmian w planie są obowiązującymi ustaleniami zmian w planie:
   1) granica obszaru opracowania zmian w planie,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – obowiązujące i orientacyjne,
   3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów odnoszące się do ich przeznaczeń oraz warunków zabudowy i zagospodarowania,
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmian w planie nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

§3

Ilekroć w uchwale i na rysunku zmian w planie jest mowa o:
1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku zmian w planie liniami rozgraniczającymi,
2) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji zmian w planie winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania 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,
4) **obowiązującej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku zmian w planie 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 zmian w planie może podlegać modyfikacjom w ramach realizacji planu i przesunięciu w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały,
6) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej –** należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
7) **terenie funkcji mieszanej** – **mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej** – należy przez to rozumieć tereny użytkowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
   a) tereny zabudowy zagrodowej / obsługi produkcji rolnej, służące gospodarstwu rolnemu w rozumieniu przepisów odrębnych;
   b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i letniskowej (rekreacji indywidualnej),
   c) usługi, w zakresie określonym w pkt. 7;
   d) tereny obiektów produkcyjno – usługowych – z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust. 1 pkt.1 Prawo ochrony środowiska, wymagających raportu oddziaływania na środowisko,
8) **terenach zabudowy usługowej –** należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
   a) turystyki,
   b) odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
   c) sportu i rekreacji,
   d) kultury, sztuki i rozrywki,
   e) gastronomii,
   f) handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw i sprzedaży samochodów),
   g) działalności biurowej, administracji, zarządzania i informacji,
   h) projektowania i innych form pracy twórczej,
   i) opieki społecznej,
   j) oświaty, edukacji i nauki,
   k) poczty i telekomunikacji,
   l) działalności kościołów,
   m) usług rzemieślniczych dla obsługi gospodarstw domowych (fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, szewskie, krawieckie) oraz usługi naprawy sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw środków transportu (samochodów i motocykli) oraz sprzętu budowlanego i rolniczego;

9)**usługach turystyki** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystyki, zgodnie z wymogami i zakresem działalności określonymi w przepisach odrębnych, jak i służących działalności z zakresu:
   a) rekreacji indywidualnej (domki letniskowe),
   b) gastronomii
   c) odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
   d) sportu i rekreacji;
10)**terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny zieleni oraz kubaturowych i terenowych obiektów sportu, rekreacji i wypoczynku, jaki i obiektów usługowych, służących działalności wymienionej w pkt 8 lit. a, b, c, d, e,
11)**nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku. Nie dotyczy ona ryzalitów, okapów, przedsionków, ganków,
witryn, wykuszy, klatek schodowych i schodów wysuniętych do 1,5m i na szerokości do 3,5m;
12)**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,
13)urządzenia radiokomunikacyjne;
14)**wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą 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,
15)**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,
16)**dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz symetrii układu połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy,
17)**kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach zmiany planu, jednakowy dla głównych połaci dachu,
18)**wymaganym przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć ustalony kierunek przebiegu najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe.

§4

1. **Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem UT**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem UT zawiera tabela:**

Tabela 1		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem UT1, UT2**			
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	UT1, UT2	1.	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:	**tereny usług turystyki**
			2.	Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:	- tereny zabudowy usługowej, - tereny zabudowy mieszkaniowej, - tereny infrastruktury technicznej.
			3.	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w zmianach planu.	

II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	UT1, UT2.	1.	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.		
			2.	Granicę obszaru chronionego krajobrazu utworzonego uchwałą nr XXXVI/195/94 Rady Gminy w Olszynie z dnia 25 maja 1994r. oznaczono na rysunku zmiany planu.		
			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.		
			5.	Na terenie nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary wymagające ochrony przed zalaniem.		
		UT1	6.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,15.		
		UT2	7.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30.		
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	UT1, UT2	1.	Teren stanowi obszar obserwacji archeologicznej. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze obserwacji archeologicznej, polegająca na prowadzeniu robót ziemnych, wymaga opinii Wojewódzkiego Urzędu 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.		
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	UT1, UT2	1.	Wymagania dotyczące granicznych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w rubryce V.		
			2.	Dla obiektów o funkcjach pomocniczych (garaży, wiat, obiektów gospodarczych) oraz budynków rekreacji indywidualnej dopuszcza się indywidualne warunki kształtowania geometrii dachu, łącznie z możliwością stosowania dachu płaskiego.		
			3.	Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki.		
			4.	Określoną w zmianach planu wysokość zabudowy należy ustalać od najniżej położonego terenu od strony drogi.		
			5.	Wyznaczone linią zabudowy budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg.		
			6.	Dopuszcza się przebudową, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków.		
		UT2	7.	Wzdłuż linii rozgraniczającej od strony Zbiornika „Leśna” wyznacza się pas terenu o szerokości 20m, na którym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.		
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	UT1.	1.	Ustala się następujące warunki:		
			1.1	usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalnej	-od dróg publicznych powiatowych: – 8m, -od dróg publicznych gminnych: – 5m, -od dróg wewnętrznych: - 3m.	
					dopuszcza się zmniejszenie odległości linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi / właściciela drogi	
			1.2.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta	
			1.3.	maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,55
			1.4.	maksymalna wysokość kalenicy		12m
			1.5.	maksymalna wysokość okapu		7,0
			1.6.	maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu / attyki / obiektów pomocniczych oraz rekreacji indywidualnej z dachem płaskim		5,5

			1.7.	dach	stromy (dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami)	
					dopuszcza się dach płaski na obiektach pomocniczych oraz na budynkach rekreacji indywidualnej	
			1.8.	spadek dachu stromego		25 - 45^0
		UT2.	2.	Ustala się następujące warunki:		
			2.1	usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalnej	-od dróg publicznych powiatowych: – 8m, -od dróg publicznych gminnych: – 6m, -od dróg wewnętrznych: - 3m.	
					dopuszcza się zmniejszenie odległości linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi / właściciela drogi	
			2.2.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta	
			2.3.	maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,25
			2.4.	maksymalna wysokość kalenicy		12m
			2.5.	maksymalna wysokość okapu		7,0
			2.6.	maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu / attyki / obiektów pomocniczych oraz rekreacji indywidualnej z dachem płaskim		5,0
			2.7.	dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami	
					dopuszcza się dach płaski na obiektach pomocniczych oraz na budynkach rekreacji indywidualnej	
			2.8.	spadek dachu stromego		35 - 45^0
			2.9.	materiały pokrycia dachu stromego		dachówka
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	UT1, UT2	1.	Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, przepisów przeciwpożarowych 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.		
			3.	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	UT1, UT2	1.	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.		
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	UT1, UT2	1.	Wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru Gminy.		
			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. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.		

§5

1. **Ustala się tereny rolne oznaczone symbolem ZR1.**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZR1 zawiera tabela:**

Tabela 1		**Ustalenia dla terenów oznaczonych ZR1**				
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu		Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	ZR1	1.	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:	**tereny zieleni rekreacyjnej**	
			2.	Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:	- tereny infrastruktury technicznej, - parkingów - tereny sportu i rekreacji, - tereny dróg wewnętrznych.	
			3.	Obiekty infrastruktury lokalizować na działkach nie przekraczających powierzchnię 100m^2.		
			4.	Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w zmianach planu.		
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	ZR1	1.	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.		
			2.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,50.		
			3.	Granicę obszaru chronionego krajobrazu utworzonego uchwałą nr XXXVI/195/94 Rady Gminy w Olszynie z dnia 25 maja 1994r. oznaczono na rysunku zmiany planu.		
			4.	Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.		
			5.	Na terenie nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary wymagające ochrony przed zalaniem.		
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	ZR1	1.	Teren stanowi obszar obserwacji archeologicznej. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze obserwacji archeologicznej, polegająca na prowadzeniu robót ziemnych, wymaga opinii Wojewódzkiego Urzędu 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.		
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	ZR1	1.	Wymagania dotyczące granicznych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w rubryce V.		
			2.	Zmiany zagospodarowania terenu winny uwzględniać lokalizację urządzeń wodnych i rowów melioracyjnych.		
			3.	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. Stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe ze szczytami. Wyklucza się dachy kopertowe**.**		
			4.	Wzdłuż linii rozgraniczającej od strony Zbiornika „Leśna” wyznacza się pas terenu o szerokości 20m, na którym obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.		
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	ZR1.	1.	Ustala się następujące warunki:		
			1.1	usytuowanie linii zabudowy – nieprzekraczalnej	-od dróg publicznych powiatowych: – 10m, -od dróg publicznych gminnych: – 6m, -od dróg wewnętrznych: - 2m.	
					dopuszcza się zmniejszenie odległości za zgodą zarządcy dróg / właściciela dróg	
			1.2.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta	
			1.3.	maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,20
			1.4.	maksymalna wysokość kalenicy		11m

			1.5.	maksymalna wysokość okapu		6,5
			1.6.	maksymalna wysokość elewacji / gzymsu / attyki budynków z dachem płaskim		6,5
			1.7.	dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami	
					dopuszcza się dach płaski	
			1.8.	spadek dachu stromego		$25 - 45^0$
			1.9.	materiały pokrycia dachu stromego		dachówka
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	ZR1	1.	Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, przepisów przeciwpożarowych 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.		
			3.	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	ZR1	1	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.		
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	ZR1	1	Nie ustala się.		

§6

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MR.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MR zawiera tabela:

Tabela		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MR1**			
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	MR1	1.	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:	tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej
			2.	Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:	- tereny infrastruktury technicznej, - tereny rolne.
			3.	Wyklucza się lokalizację: - stacji demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów, - obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (w tym złomowiska), - stacji paliw, - wolnostojących masztów radiotelekomunikacyjnych oraz urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach, dla których konstrukcje wsporcze przekraczają wysokość 2,0m ponad konstrukcje budynku.	
			4.	Przeznaczenie uzupełniające dotyczące terenów infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni działki.	
			5.	Nie ogranicza się zakresu funkcji rolnej terenów niezabudowanych.	

II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	MR1	1.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30.	
			2.	W produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.	
			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	MR1	1.	Teren stanowi obszar obserwacji archeologicznej. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze obserwacji archeologicznej, polegająca na prowadzeniu robót ziemnych, wymaga opinii Wojewódzkiego Urzędu 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	MR1	1.	Wymagania dotyczące granicznych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w rubryce V.	
			2.	Dla obiektów o funkcjach pomocniczych (garaży, wiat, obiektów gospodarczych) dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego.	
			3.	Powierzchnia zabudowy budynków ukształtowanych w oparciu o dach płaski, nie może przekroczyć 35% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce. Budynki o funkcjach pomocniczych / ukształtowanych w oparciu o dach płaski należy lokalizować na zapleczu działki.	
			4.	Określoną w zmianach planu wysokość zabudowy należy ustalać od najniżej położonego terenu od strony drogi.	
			5.	Wyklucza się lokalizację zabudowy w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i garaży.	
			6.	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. Stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe ze szczytami. Wyklucza się dachy kopertowe**.**	
			7.	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**.**	
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	MR1	1.	Ustala się następujące warunki:	
			1.1	usytuowanie linii zabudowy – obowiązującej lub nieprzekraczalnej	od dróg publicznych: – 10m, od dróg wewnętrznych: - 5m.
			1.2.	charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta
			1.3.	maksymalny wskaźnik zabudowy działki	0,30
			1.4.	maksymalna wysokość kalenicy	11m
			1.5.	maksymalna wysokość okapu	5,5m
			1.6.	maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu / attyki / obiektów o funkcjach pomocniczych	4,5

			1.7.	dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami	
					dopuszcza się dach płaski na obiektach pomocniczych	
			1.8.	spadek dachu		40 - 45^0
			1.9	materiały pokrycia dachu stromego		dachówka ceramiczna koloru czerwonego
			1.10	Przebieg kalenicy	Prostopadły do drogi	
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	MR1	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.	Ustala się następujące parametry podziału na działki: - minimalna pow. dz.: 700m^2, - minimalna szer. dz.: 27m, - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75 – 90^0.		
			3.	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	MR1	1.	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.		
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	MR1	1.	Wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru Gminy.		
			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. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.		

§7

1.Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem R

2.Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem R zawiera tabela:

Tabela		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem R1**			
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	R1	1.	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:	tereny rolnicze
			2.	Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:	- tereny infrastruktury technicznej,
			3.	Obiekty infrastruktur lokalizować na działkach nie przekraczających powierzchni 100m^2.	
			4.	Nie ogranicza się zakresu funkcji rolnej terenów niezabudowanych.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	R1	1.	W produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.	

III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	R1	1.	Teren stanowi obszar obserwacji archeologicznej. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze obserwacji archeologicznej, polegająca na prowadzeniu robót ziemnych, wymaga opinii Wojewódzkiego Urzędu 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	R1		Nie ustala się.
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	R1		Nie ustala się.
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	R1	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	R1.		Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	R1		Wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru Gminy.

§8

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	
ustalenia ogólne		
		1. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów – zjazdy i wjazdy -z dróg publicznych. 2. Dopuszcza się nowe zjazdy i wyjazdy na tereny z dróg publicznych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi. 3. Parametry wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc i placów postojowych, placów gospodarczych i manewrowych, dojść pieszych i ścieżek rowerowych, należy przyjmować o wielkościach odpowiadających potrzebom techniczno – funkcjonalnym. 4. Elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych. 5. W obrębie linii rozgraniczających dróg należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni. 6. Przy projektowaniu dróg należy uwzględnić lokalizację sieci infrastruktury w pasie drogowym zgodnie z ustaleniami uchwały i przepisami odrębnymi.

3. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych.
4. 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 i inne turystyczne – 1m. p. / 6 użytkowników;
   3) inne usługi – 1m. p. / 60m^2 p.u.
5. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie zorganizowanych na terenie parkingów oraz przyulicznych miejsc postojowych.

§9

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 zmian planu.	Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, w oparciu o: a) istniejące linie 20kV, b) istniejące stacje transformatorowe, adaptowane i rozbudowywane na warunkach określonych przez zarządcę sieci, *c)* przebudowane sieci napowietrznej 20kV na sieci kablowe w obszarach zainwestowanych, wg propozycji przedstawionych na rysunku zmian planu, d) budowę sieci sn i nn zasilających projektowane elementy zagospodarowania, e) nowe stacje transformatorowe lokalizowane w rejonach nowego zainwestowania
		Realizowane i przebudowywane stacje transformatorowe należy kształtować architektonicznie w nawiązaniu do zabudowy przeznaczenia podstawowego terenów.
B gazownictwo	Obszary zmian planu.	Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o dostawę gazu bezprzewodowego.

C wodociągi	Obszary zmian planu.	Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o system zbiorowego zaopatrzenia w wodę / poprzez gminną sieć wodociągową – funkcjonującą w oparciu o ujęcia wód podziemnych w Grodnicy.
		Dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w wodę.
D kanalizacja	Obszary zmian planu.	Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy / gminny system odprowadzenia ścieków.
		Do czasu realizacji zbiorowego system odprowadzenia ścieków w Bożkowicach, ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez grupowe indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków / osadników bezodpływowych.
		Ustala się budowę sieci rozdzielczej w rejonach wskazanych pod nową zabudowę.
		Odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.
E telekomunikacja	Obszary zmian planu.	Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej, przedsiębiorstwa telekomunikacyjnego.
F gospodarka odpadami	Obszary zmian planu.	Wyklucza się składowanie odpadów komunalnych oraz ich odzysk i unieszkodliwianie. Dopuszcza się wyłącznie czasowe magazynowanie odpadów komunalnych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Miejsca czasowego magazynowania odpadów komunalnych należy zagospodarować w sposób umożliwiający ich segregację.
G ciepłownictwo	Obszary zmian planu.	Ustala się zasilenie obiektów w ciepło w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

Ustalenia ogólne	1. Ustala się rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby adaptowanej i nowej zabudowy. 2. Układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o założenia, koncepcje, programy i plany rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć. 3. Nowe odcinki sieci lokalizować w terenach ulic określonych liniami rozgraniczającymi lub poza terenami ulic, w obszarach terenów wszystkich funkcji określonych w ustaleniach zmian planu. 4. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolnostojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. 5. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne. 6. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji wino nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci. 7. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń. 8. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi – wskazanych w ustaleniach szczegółowych – dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących obszar gminy. 9. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi. 10. Lokalizacja sieci poza obszarem dróg, na terenach wszystkich funkcji określonych w ustaleniach zmian planu, wymaga zgody właściciela terenu i zarządcy sieci.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§10

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

§11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olszyny.

§12

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