Uchwała Nr III / 26 / 2008
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 23 kwietnia 2008 roku

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kałużna i Zapusta.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr VI/44/2006 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 sierpnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kałużna i Zapusta, 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 zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kałużna i Zapusta.
2. Granice obszaru objętego zmianą w planie (w obrębie wsi Zapusta) oznaczono na rysunku zmiany w planie, stanowiącym załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany w planie w skali 1:2000,
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany w planie,
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   11) 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,
   3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów odnoszące się do ich przeznaczeń oraz warunków zabudowy i zagospodarowania,
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) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej –** należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
6) **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;
7) **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;
8) **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 6 lit. a, b, c, d, e,
9) **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;

10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia zlokalizowane na terenie gminy, obejmujące:
    a) urządzenia wodociągowe,
    b) urządzenia kanalizacyjne,
    c) sieci elektroenergetyczne,
    d) sieci gazownicze,
    e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
    f) urządzenia radiokomunikacyjne;
11) **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,
12) **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,
13) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz symetrii układu połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy,
14) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach zmiany planu, jednakowy dla głównych połaci dachu.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe.

§4

1. **Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem UT1**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem UT1 zawiera tabela:**

Tabela 1		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem UT1**			
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń		
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	UT1	1.	Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:	**tereny usług turystyki – istniejący ośrodek wypoczynkowy Politechniki Wrocławskiej**
			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.	1.	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,15.	
			2.	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.	
			3.	Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.	
			4.	Teren znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu utworzonego uchwałą nr XXXVI/195/94 Rady Gminy w Olszynie z dnia 25 maja 1994r. Granicę obszaru chronionego krajobrazu oznaczono na rysunku zmiany planu.	
			5.	Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.	

			6.	Granicę obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią rzeki Kwisy (p = 1%) oznaczono na rysunku zmiany planu.	
			7.	Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne. Dodatkowo na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizacji: - inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w art. 51 ust. 1 pkt.1 Prawo ochrony środowiska – wymagających raportu oddziaływania na środowisko, - urządzeń gromadzenia ścieków i środków chemicznych oraz innych, które mogą zanieczyszczać wody, - urządzeń do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym składowania odpadów, - nowych budynków, urządzeń wodnych oraz innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych ustaleniami zmiany planu.	
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	UT1.	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.	1.	Wymagania dotyczące granicznych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w rubryce V.	
			2.	Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki.	
			3.	Dla obiektów pomocniczych (garaży, wiat, obiektów gospodarczych) oraz budynków turystycznych i rekreacji indywidualnej dopuszcza się indywidualne warunki kształtowania geometrii dachu, łącznie z możliwością stosowania dachu płaskiego.	
			4.	Określoną w zmianach planu wysokość zabudowy należy ustalać od najniżej położonego terenu od strony drogi.	
			5.	Dopuszcza się przebudową, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków.	
			6.	Wzdłuż linii rozgraniczającej od strony rzeki Kwisa wyznacza się pas terenu o szerokości 10m, na którym obowiązuje zakaz lokalizacji nowych 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: – 6m, -od dróg wewnętrznych: - 3m.
					dopuszcza się zmniejszenie odległości 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	11m
			1.5.	maksymalna wysokość okapu	6,5
			1.6.	maksymalna wysokość elewacji / gzymsu / attyki budynków turystycznych z dachem płaskim	6,5
			1.7	maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu / attyki / obiektów pomocniczych oraz rekreacji indywidualnej z dachem płaskim	5,0

			18.	dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami	
					dopuszcza się dach płaski	
			1.9.	spadek dachu stromego		30 - 45^0
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	UT1	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.	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		Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.		
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	UT1		Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: - maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m; - 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 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**
2. **Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji zawiera tabela:**

tabela	ustalenia odrębne dla poszczególnych systemów infrastruktury	
rodzaj systemu infrastruktury technicznej	obszar ustaleń	ustalenia
A. elektroenergetyka	Obszar objęty zmianą planu	Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne
B gazownictwo		Realizowane i przebudowywane stacje transformatorowe należy kształtować architektonicznie w nawiązaniu do zabudowy przeznaczenia podstawowego terenów,
C wodociągi		Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o dostawę gazu bezprzewodowego / gazu w butlach.
D kanalizacja		Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez indywidualne lub grupowe urządzenia zaopatrzenia w wodę.
E telekomunikacja		Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez grupowe indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków / osadników bezodpływowych.
		Odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych - zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.
		Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej, przedsiębiorstwa telekomunikacyjnego.

F gospodarka odpadami	Obszar objęty zmianą planu	Wyklucza się składowanie odpadów komunalnych oraz ich odzysk i unieszkodliwianie. Dopuszcza się wyłącznie czasowe magazynowanie odpadów komunalnych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Miejsca czasowego magazynowania odpadów komunalnych należy zagospodarować w sposób umożliwiający ich segregację.
G ciepłownictwo		Ustala się zasilenie obiektów w ciepło w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.
H komunikacja		W granicach działki, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych. 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. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie zorganizowanych na terenie parkingów oraz przyulicznych miejsc postojowych.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§6

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

§7

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olszyny.

§8

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