



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 13 stycznia 2016 r.

Poz. 200

### UCHWAŁA NR XVI/79/2015 RADY MIEJSKIEJ W OLSZYNIE

z dnia 29 grudnia 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna - III etap, wieś Olszyna Dolna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/31/2011 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 20 kwietnia 2011 r. w sprawie do przystąpienia do sporządzenia do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna Rada Miejska w Olszynie:

#### **uchwała, co następuje:**

##### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna – III etap, która obejmuje wieś Olszyna Dolna, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna – III etap, wieś Olszyna Dolna, stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna – III etap, wieś Olszyna Dolna, 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. zmienionego uchwałą Nr XI/54/2014 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 7 listopada 2014 r.

§ 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 zasadniczej w skali 1:2000, określony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna – III etap, wieś Olszyna Dolna, stanowiącą akt prawa miejscowego, obejmującą 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 2015 r. poz. 199 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 wewnętrznym – 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 2015 r. poz. 199 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 2014 r. poz. 518 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) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ogrodzenia nie przysłonięta przez jego trwałe elementy stanowi co najmniej 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 21) terenowe urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym boiska, kąpieliska i plaże;
- 22) przeznaczenie tymczasowe – należy przez to rozumieć działalności inne niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, dopuszczone do lokalizacji na terenie w określonym czasie.

§ 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) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) wskazane w wybranych miejscach (w metrach):
  - a) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu,
  - b) szerokości terenów dróg i ciągów pieszo-jezdnych;
- 8) przeznaczenia terenów.

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

- 1) pałac zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, wraz z numerem z rejestru zabytków;
- 2) park zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, wraz z numerem z rejestru zabytków;
- 3) strefa kontrolowana od gazociągu.

3. Oznaczeniami informacyjnymi występującymi na rysunku planu są:

- 1) gazociąg DN100 średniego, podwyższonego ciśnienia 1,6 MPa;
- 2) budynki istniejące;
- 3) obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Q1%;
- 4) granica gminy Olszyna.

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

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) ZZ – teren założenia parkowo-pałacowego;
- 5) ZL – tereny lasów;
- 6) Z – teren zieleni;
- 7) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 8) R – tereny rolnicze;
- 9) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 10) KDL – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 11) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 12) KDPJ – tereny publicznych ciągów pieszo-jednych.

§ 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 na 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°;
- 7) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i terenów zieleni,
  - b) stosowanie ogrodzeń ażurowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń mających pełnić funkcję ochrony przed hałasem – ekranów akustycznych.

**§ 8. 1.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 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 mieszkaniowo-usługowej,
  - b) tereny, o których mowa w § 6 pkt 2, należą do terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) tereny, o których mowa w § 6 pkt 4, należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 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 w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dopuszczeniem odstępstwa od przyjętej zasady dla terenu usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U 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, 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;
- 7) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych miejsc do parkowania przed ich odprowadzeniem.

**§ 9.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 pałacu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) ochronę parku zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków;
- 6) 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,
    - materiału pokrycia dachu,
  - c) zachowanie historycznej elewacji budynku w zakresie:
    - kompozycji i wystroju elewacji z układem osi okiennych,
    - 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 materiałów takich jak blachodachówka, gont bitumiczny i siding, za wyjątkiem blachodachówki posypanej piaskiem kwarcowym,
  - f) montaż zewnętrznych kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, urządzeń nadawczo-odbiorczych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej nie może naruszać kompozycji i wystroju elewacji;
- 7) dla stanowisk archeologicznych obowiązują zasady prowadzenia inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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) wymóg dostosowania garaży i budynków gospodarczych, formą oraz materiałem budowlanym do budynku przeznaczenia podstawowego,

- e) zakaz stosowania, gontu bitumicznego oraz okładzin z PCV;
- 9) dla pałacu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla parku zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków obowiązują zasady zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** 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) obowiązek wykonania oświetlenia ulicznego i obiektów małej architektury w oparciu o jednolite gabaryty i kolorystykę w ramach jednego ciągu komunikacyjnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni na terenach dróg, z wyjątkiem pasa jezdni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

**§ 11.** 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.

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

- 1) ochronę pałacu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, wraz z numerem z rejestru zabytków dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 9;
- 2) ochronę parku zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, wraz z numerem z rejestru zabytków dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 10;
- 3) strefa kontrolowana od gazociągu dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 7 pkt 3.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonej działki gruntu nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m;
- 4) szerokość frontu działki gruntu nie mniejszą niż 6 m.

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen 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°.

**§ 14. 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) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej powiązanej z magistralami;
- 3) doprowadzenie wody do wyznaczonych terenów rozwojowych poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 4) 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) ustala się główny kierunek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Olszówki.

5. 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 wewnętrznych 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 100 m<sup>2</sup> 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.

6. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 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 gazociągu, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu, wynikającej z przebiegu sieci gazowej - gazociągu o średnicy nominalnej DN 100 średniego podwyższonego ciśnienia 1,6 MPa, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności z zakresu gazownictwa.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala stosowanie urządzeń grzewczych o sprawności nie mniejszej niż 80 % i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 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.

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

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

12. 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji rzemieślniczo-wytwórczej;
- 2) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
- 3) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i budynków rzemieślniczo-wytwórczych;

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

**§ 15.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDGP, KDL i KDD wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

**§ 16.** 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**

**§ 17.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U – 30MN/U plan ustala przeznaczenie :

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;
- 2) uzupełniające z zastrzeżeniem ust. 3:
  - a) zabudowa rzemieślniczo-wytwórcza,
  - b) miejsca do parkowania i garaże,
  - c) zabudowa gospodarcza,
  - d) plac zabaw,
  - e) infrastruktura techniczna.

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.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 6 i 8, 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 0,7 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 0,35;
- 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 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;
- 8) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 7.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 6 m.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 14 ust. 12 pkt 1 i 3, 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<sup>2</sup>;
- 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 poprzez dojazdy wewnętrzne.

**§ 18.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 31MN/U – 49MN/U plan ustala przeznaczenie :

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa w tym usługi publiczne;
- 2) uzupełniające z zastrzeżeniem ust. 3:
  - a) zabudowa rzemieślniczo-wytwórcza,
  - b) miejsca do parkowania i garaże,
  - c) zabudowa gospodarcza,
  - d) plac zabaw,

e) infrastruktura techniczna.

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, z zastrzeżeniem ust. 6, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60 % 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 0,7 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 0,35;
- 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;
- 8) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 7.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 14 ust. 12 pkt 1 i 3, 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<sup>2</sup>;
- 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 poprzez dojazdy wewnętrzne.

8. realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 7.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM – 14RM ustala się przeznaczenie :

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) miejsca postojowe i garaże,
  - b) infrastruktura techniczna.

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, z zastrzeżeniem ust. 5, 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 0,5 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 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 lub tynk;
- 8) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 7.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 14 ust. 12 pkt 2, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) powierzchnia budynku nie większa niż 80 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U plan ustala przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) stacja paliw,
  - b) miejsca do parkowania
  - c) plac zabaw,
  - d) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala 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 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 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 12 m;
- 4) liczba kondygnacji nie większa niż 3;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 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 0,4;
- 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;
- 8) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 7.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 14 ust. 12 pkt 3, 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 dojazdy wewnętrzne.

**§ 21. 1.** Dla terenu, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZZ plan ustala przeznaczenie:

- 1) podstawowe: założenie parkowo-pałacowe;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) zabudowa usługa w tym usługi turystyczne;
  - c) ciągi pieszo-jezdne, piesze i rowerowe,
  - d) dojazdy wewnętrzne,
  - e) plac zabaw,
  - f) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się adaptację obiektów pałacowo-folwarcznych poprzez dobudowę, przebudowę i rozbudowę, a także zmianę przeznaczenia na funkcję mieszkalną usługową w tym usługi turystyczne, a także obiekty infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy.

4. 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 30 % powierzchni działki;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;
- 4) liczba kondygnacji nie większa niż 4;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,7,
- 6) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 7) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 7.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z § 14 ust. 12 pkt 1 i 3, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

7. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią o zróżnicowanej wysokości.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

**§ 22. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL – 5ZL plan ustala przeznaczenie podstawowe: lasy.

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

**§ 23.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zieleń.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się obiekty małej architektury.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu.

**§ 24.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS – 21WS plan ustala przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.

2. Ustala się zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy wody, w celu zapewnienia do niej dostępu.

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

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R – 31R plan ustala przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5R ustala się możliwość realizacji przeznaczenia tymczasowego w postaci terenowych urządzeń sportowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych na okres nie dłuższy niż 10 miesięcy w roku.

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

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek pozostawienia terenu w całości jako biologicznie czynnego.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP plan ustala przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 25 m do 54 m z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

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

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL plan ustala przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 26 m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

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

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD plan ustala przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

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

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDPJ – 26KDPJ plan ustala przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo-jezdne.

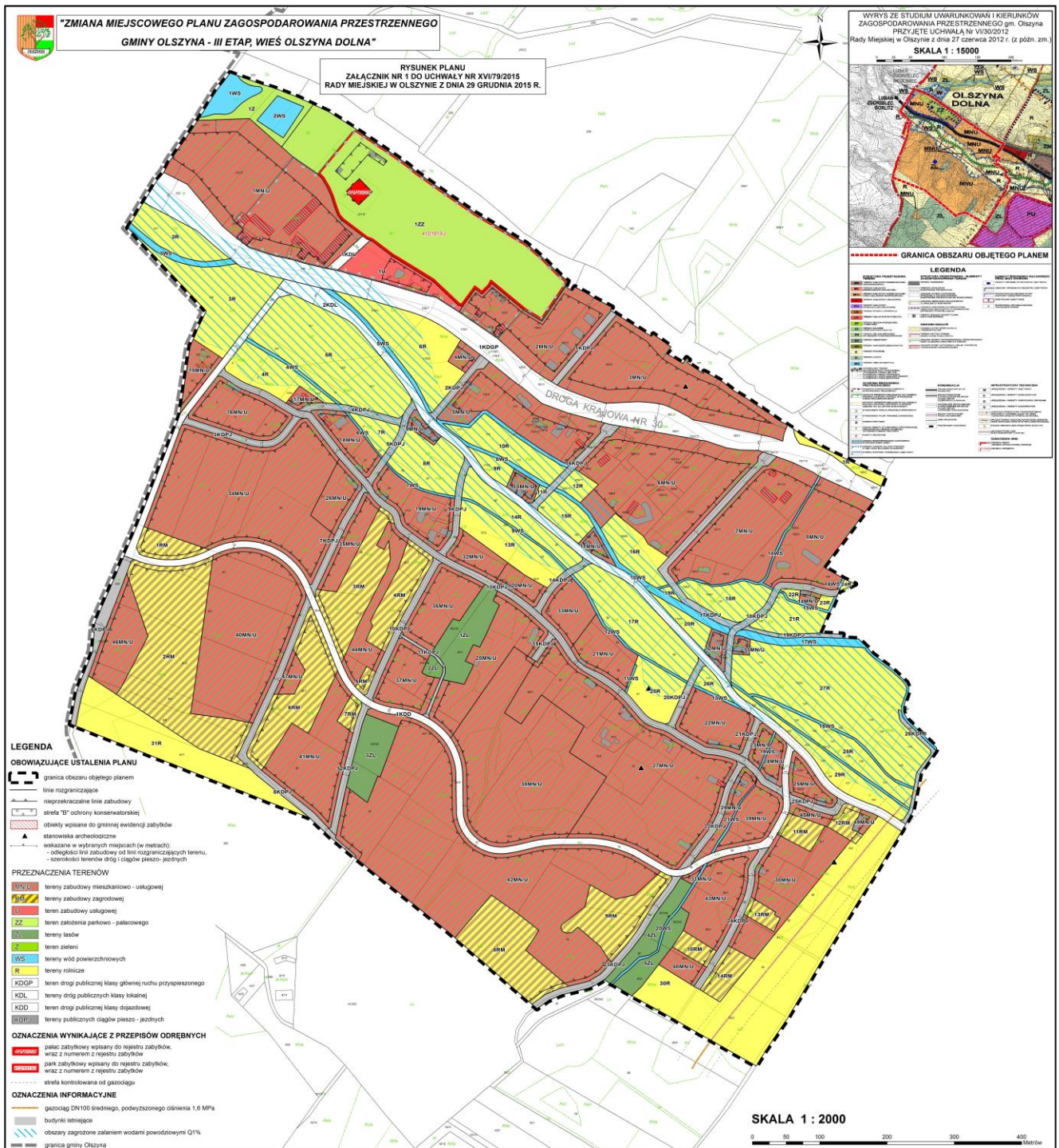
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 12 m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

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

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olszyny.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*W. Wypych*



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/79/2015  
Rady Miejskiej w Olszynie  
z dnia 29 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna przestrzennego gminy Olszyna – III etap, wieś Olszyna Dolna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), Rada Miejska w Olszynie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna – III etap, wieś Olszyna Dolna do sporządzenia, którego przystąpiono uchwałą Nr VII/31/2011 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 20 kwietnia 2011 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada 2015 r. do 10 grudnia 2015 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 24 grudnia 2015 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna – III etap, wieś Olszyna Dolna, nie wniesiono uwag.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/79/2015  
Rady Miejskiej w Olszynie  
z dnia 29 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna– III etap, wieś Olszyna Dolna, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), Rada Miejska w Olszynie rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna – III etap, wieś Dolna 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.