

## PROJEKT

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY OLSZANKA**

**z dnia ..... 2024 r.**

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka dla terenów zabudowy jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z Uchwałą Nr LXIII/257/2023 Rady Gminy Olszanka z dnia 4 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka dla terenów zabudowy jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka uchwalonego uchwałą nr LXXIII/296/2023 Rady Gminy Olszanka z dnia 31 sierpnia 2023 r. (tekst i rysunek ujednolicony) Rada Gminy Olszanka uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka dla terenów zabudowy jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych, zwany dalej planem.

**2.** Plan składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz z:

- 1) rysunków planu w skali 1: 1000 stanowiących załączniki nr od 1A do 1M do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia 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, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych utworzonych dla planu stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

**3.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu symbolem graficznym.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 2, pkt 1);
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym z numeracją;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub krawędzi jezdni, w jakiej można sytuować budynki za wyjątkiem

wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy i podziemne elementy konstrukcyjne budynku;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenu;

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9) usługach – należy przez to rozumieć budynki, samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach, a także urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, nie związanej bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

**§ 3. 1.** Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych - "B";

5) granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

6) zwymiarowanie odległości określone w metrach

7) tereny lasu L z numerem 1L;

8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy RN z numerem 1RN;

9) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych RZP z numeracją od 1RZP do 8RZP;

10) tereny zabudowy zagrodowej RZM z numeracją od 1RZM do 7RZM;

11) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN z numeracją od 1MN do 4MN;

12) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem 1U;

13) tereny dróg dojazdowych KDD z numeracją 1KDD do 3KDD;

14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej KR z numerem 1KR;

15) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia do likwidacji;

16) projektowane odcinki linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

**2.** Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 4. 1.** W granicach obszaru planu zakazuje się:

1) lokalizacji zakładów spielania zwłok;

2) lokalizacji grzebowisk zwierząt;

3) wytwarzania i gromadzenia odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska;

4) prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów;

- 5) lokalizacji turbin i elektrowni wiatrowych z wyjątkiem mikroinstalacji;
- 6) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną innych niż montowane na dachach budynków;
- 7) lokalizacji zakładów stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;
- 8) lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy oraz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych.

**2.** W liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 4MN, od 1RZM do 7RZM oraz 1U zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) biogazowni, za wyjątkiem biogazowni rolniczych lokalizowanych w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RZM do 7RZM.

**§ 5.** W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów chronionych akustycznie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

**§ 6.** Nakazuje się, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

**§ 7.** Ustala się ochronę terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 2MN, 3MN położonych w granicach obszarów Natura 2000 t. j. obszaru specjalnej ochrony PLB140002 – Dolina Liwca zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi form ochrony przyrody.

**§ 8.** Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

**§ 9.** Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustala się obowiązek utrzymania urządzeń melioracji wodnych, oraz dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód i budowę nowych urządzeń melioracyjnych w miarę potrzeb.

**§ 11.** Dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej.

**§ 12.** Ustala się zachowanie indywidualnych ujęć wody.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 13.** W granicach strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych – „B” obejmującej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN ustala się:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania t. j. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów osi widokowych i kompozycyjnych;
- 2) zachowanie podziałów parcelacyjnych;
- 3) zakaz montowania urządzeń technicznych, jak: transformatory słupowe, wysokie kominy, maszty telekomunikacyjne.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 14.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) lokalizację nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę działki budowlanej sąsiedniej, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej sąsiedniej lub 1,5 m od tej granicy.

**§ 15. 1.** Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy usługowej co najmniej 3 miejsca na 10 zatrudnionych jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 2) dla zabudowy mieszkankowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej co najmniej 2 miejsca;
- 3) dla terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych co najmniej 3 miejsca na 10 zatrudnionych jednak nie mniej niż 5 miejsc.

**2.** Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.

**3.** Dopuszcza się realizację miejsc postojowych pod wiatami i w garażach.

## **Rozdział 5.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 16. 1.** Wyznacza się na rysunku planu granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia mierząc w obie strony od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 7,5 m, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m oraz hałd i nasypów.

**2.** Ustala się zakaz zabudowy dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych symbolem 1RN dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w rozdziale 7 § 25 ust. 2,

**3.** Ustala się zakaz zabudowy dla terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolem 1L, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w rozdziale 7 § 25 ust. 1.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 17. 1.** Ustala się powiązania z systemem komunikacji drogowej gminy poprzez drogi znajdujące się poza granicami planu odpowiednio:

- 1) powiatowe – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 2RZM, 4RZM, 5RZM, 7RZM;
- 2) powiatowe lub gminne – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U;
- 3) gminne – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, 3RZP, 4RZP;
- 4) gminne lub wewnętrzne – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2RZP i 5RZP;

5) wewnętrzne – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 3RZM, 6RZM, 1RZP, 6RZP, 7RZP i 8RZP.

**2.** Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** i **2KDD** o szerokości 3 m w liniach rozgraniczających oraz **3KDD** o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających jako tereny dróg dojazdowych z możliwością:

- 1) budowy chodników,
- 2) budowy ścieżek rowerowych,
- 3) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0 m, przystanków komunikacji zbiorowej oraz zieleni urządzonej.

**3.** Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** o szerokości 5 m w liniach rozgraniczających jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej z możliwością:

- 1) budowy chodników,
- 2) budowy ścieżek rowerowych,
- 3) ciągów pieszo jezdnych,
- 3) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0 m.

**4.** Ustala się możliwość lokalizacji nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 5,0 m.

**5.** Lokalizacja dróg wewnętrznych oraz ich parametry techniczne muszą umożliwiać przejazd pojazdów ratowniczo – gaśniczych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

**§ 18.** Ustala się maksymalną wysokość rozbudowy i przebudowy oraz lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej do 15,0 m.

**§ 19.** W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) likwidację, oznaczonego na rysunku planu symbolem „napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia do likwidacji”, odcinka linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 2) lokalizację linii elektroenergetycznej średniego napięcia zastępującej likwidowany odcinek zgodnie z wskazanym na rysunku planu projektowanym odcinkiem linii elektroenergetycznej średniego napięcia, a jeżeli parametry techniczne oraz projektowane zainwestowanie nie pozwalają na wskazaną lokalizację dopuszcza się wyznaczenie innego przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 3) możliwość budowy nowych i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz budowy stacji transformatorowych SN/NN zgodnie z zasadami obowiązującymi operatorów sieci elektroenergetycznych.

**§ 20.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż 80 mm;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody do celów bytowych wyłącznie do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej;
- 3) zachowanie parametrów sieci wodociągowej wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz budowę hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

**§ 21.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;

2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, a następnie ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

**§ 22.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej z warunkiem określonym w punkcie 2;
- 2) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed ich odprowadzeniem do ziemi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dopuszczeniem gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, retencyjno – infiltrujących i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej.

**§ 23.** W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska.

**§ 24.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania, a następnie ich wywóz zgodnie z regulacją lokalną.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 25. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny lasu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy: zakaz zabudowy.

**2.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1RN** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy: zakaz zabudowy.

**3.** Dla terenu oznaczonego symbolami od **1RZP** i **2RZP** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwach;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - drogi wewnętrzne;
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0,1 dla działki budowlanej;
    - maksymalny – 0,8 dla działki budowlanej;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m w tym:
    - 10,0 m dla zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garażowej i wiat;

- 20,0 m dla pozostałych budowli rolniczych;

b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna kondygnacja;

c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;

d) dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 3° do 25° oraz o konstrukcji łukowej;

4) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń określonych w rozdziale 2 uchwały;

5) pozostawienie istniejącej zabudowy z zachowaniem jej funkcji i parametrów z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz rozbiórki.

**4.** Dla terenu oznaczonego symbolami od **3RZP i 8RZP** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- drogi wewnętrzne;

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;

d) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1 dla działki budowlanej;

- maksymalny – 0,8 dla działki budowlanej;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m w tym:

- 10,0 m dla zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garażowej i wiat;

- 20,0 m dla pozostałych budowli rolniczych;

b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna kondygnacja;

c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;

4) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń określonych w rozdziale 2 uchwały;

5) pozostawienie istniejącej zabudowy z zachowaniem jej funkcji i parametrów z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz rozbiórki.

**5.** Dla terenu oznaczonego symbolami od **1RZM** do **7RZM** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- drogi wewnętrzne;

- urządzenia infrastruktury technicznej;

- tereny upraw polowych;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- d) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,1 dla działki budowlanej;
  - maksymalny – 0,8 dla działki budowlanej;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m w tym:
    - dla budynków mieszkalnych, zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garażowej i wiat – 11,0 m;
    - dla pozostałych budowli rolniczych – 20 m;
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji;
  - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 4) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń określonych w rozdziale 2 uchwały;
- 5) pozostawienie istniejącej zabudowy z zachowaniem jej funkcji i parametrów z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz rozbiórki.

**6.** Dla terenu oznaczonego symbolami od **1MN** do **4MN** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
  - drogi wewnętrzne,
  - urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- d) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,1 dla działki budowlanej;
  - maksymalny – 0,6 dla działki budowlanej;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m w tym:
  - dla budynków mieszkalnych – 11,0 m;
  - dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat – 7,0 m;
- b) liczba kondygnacji nadziemnych:
  - trzy kondygnacje dla budynków mieszkalnych;
  - jedna kondygnacja dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat;
- c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;



4) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń określonych w rozdziale 2 uchwały;

5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg ustaleń określonych w rozdziale 3 uchwały;

6) pozostawienie istniejącej zabudowy z zachowaniem jej funkcji i parametrów z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz rozbiórki.

**7.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa mieszkaniowa powiązana z działalnością usługową;

- drogi wewnętrzne;

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>;

b) udział zabudowy mieszkaniowej w zagospodarowaniu działki budowlanej nie może przekraczać 40% zabudowy działki budowlanej;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;

e) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1 dla działki budowlanej;

- maksymalny – 0,8 dla działki budowlanej;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m w tym:

- dla budynków usługowych – 11,0 m;

- dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat – 7,0 m;

b) liczba kondygnacji nadziemnych:

- trzy kondygnacje dla budynków usługowych;

- jedna kondygnacja dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat;

c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;

4) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń określonych w rozdziale 2 uchwały;

5) pozostawienie istniejącej zabudowy z zachowaniem jej funkcji i parametrów z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz rozbiórki.

**8.** Dla terenu oznaczonego symbolami od **1KDD** do **3KDD** w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;

b) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0 m, oraz zieleni urządzonej.

**9.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

b) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0 m, oraz zieleni urządzonej.

## **Rozdział 8.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 26. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów i użytkowanie obiektów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami uchwały.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia końcowe**

§ 27. Stan faktyczny na obszarze planu nie uzasadnia określenia pozostałych zagadnień wymienionych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28. Stawką procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- od 1RZP do 8RZP i 1U w wysokości 30 %;

- od 1MN do 4MN i od 1RZM do 7RZM w wysokości 10%.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

§ 29. W granicach objętych planem traci moc uchwała nr IX/43/2005 Rady Gminy w Olszance z dnia 23.10.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszanka (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 307 z dn. 11.12.2003 r., poz. 8274).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanka.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Olszanka