**UCHWAŁA Nr XXIII/175/2005**
**RADY GMINY W OLSZANICY**
**z dnia 30 września 2005 r.**

**w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o nazwie „UHERCE MINERALNE - III / 2004"- terenu położonego w miejscowości Uherce Mineralne , gmina Olszanica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym / Dz. U z 2001r Nr 142 poz. 1591 z późn. zm./ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U z 2003r Nr 80 poz. 717 z późn. zm./

**RADA GMINY**
**w OLSZANICY**

uchwala , co następuje:

**I.**
**PRZEPISY OGÓLNE.**

**§ 1**

1.Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanica , uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/210/2001 Rady Gminy w Olszanicy w dniu 31.12.2001r - uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego , zwany dalej planem, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2.Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8,0 ha położony w miejscowości Uherce Mineralne , obejmujący działki Nr 774; 775; 776; 777; 778; 779; 780; 781; 782; 783; 784, pomiędzy drogą wojewódzką Lesko – Solina, drogą gminną, potokiem i rowem odwadniającym .

3.Załącznikami do niniejszej uchwały są :

**1)rysunek planu** wykonany na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1;

**2) rozstrzygniecie** dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji , w zakresie infrastruktury technicznej , należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania ze środków budżetu gminy , stanowiące załącznik Nr 2;

4.Załącznik Nr 1 -rysunek planu, zawiera integralną część ustaleń planu i obowiązuje w zakresie oznaczeń graficznych zawartych w legendzie .

5.Tereny o różnym przeznaczeniu wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi , oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi , odpowiadającymi ich funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

§ 2

1.W granicach planu ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu , oznaczone na rysunku planu symbolami:

1/ **MN**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,
2/ **R**-tereny rolnicze ,
3/ **ZP**-tereny zieleni urządzonej ,otuliny biologicznej wód otwartych ,
4/ **ZP1**-tereny zieleni urządzonej pozostałe ,
5/ **WS**-tereny wód powierzchniowych, rowów odwaniających ,
6/ **WS1**- terenów wód powierzchniowych- potoku ,
7/ **E**-tereny urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowej,
8/ **O**-tereny urządzeń infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami,
9/ **KD**-tereny dróg wewnętrznych , w tym : KDW 1 i KDW 2 ,

2.Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 są ściśle określone i mogą być przesuwane jedynie w obszarze skrzyżowania z drogami , w zakresie koniecznym do prawidłowego funkcjonowania komunikacji.

## II.
## USTALENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO TERENU OBJETEGO PLANEM.

§ 3

**1. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:**

1/położenie w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego na mocy Rozporządzenia Nr 54/05 Wojewody Podkarpackiego z dnia 30 maja 2005 r , w sprawie Wschodniobezkidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 80 , poz. 1355) -poprzez zapewnienie nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z ustanowienia obszaru objętego ochroną prawną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2/położenie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 430 , poprzez zapewnienie ochrony czystości wód powierzchniowych i podziemnych , zgodnie z przepisami odrębnymi.

3/przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie odległości lokalizowanych obiektów od elementów infrastruktury technicznej ,

a w przypadku kolizji , zachowanie warunków realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi lub dokonanie przełożenia sieci , w sposób nie powodujący ograniczeń w zagospodarowaniu terenu objętego planem.

4) położenie w terenie o znacznych walorach krajobrazowych i wyeksponowanym od strony drogi publicznej, poprzez zapewnienie dla zabudowy i zagospodarowania terenu jednolitej całości kompozycyjnej, tak pod względem formy jak też rodzaju materiałów i kolorystyki.

**2. Obowiązuje zakaz lokalizacji :**

1/obiektów kubaturowych przeznaczonych na pobyt ludzi pod liniami energetycznymi oraz w pasie negatywnego oddziaływania linii energetycznych , zgodnie z przepisami odrębnymi,

2/przedsięwziąć inwestycyjnych wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których raport może być wymagany , za wyjątkiem infrastruktury technicznej ,w rozumieniu przepisów odrębnych jak również inwestycji powodujących przekroczenie poziomu hałasu dopuszczalnego na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz będących źródłem wibracji i zakłóceń elektrycznych;

3/ budynków gospodarczych oraz garaży o konstrukcji blaszanej;

**3.Obowiązuje zakaz stosowania:**

1/ materiałów wykończeniowych elewacji z tworzyw sztucznych typu siding;
2/ jaskrawych kolorów elewacji budynków;

**4.Obowiązuje nakaz stosowania** :

1)odpowiednich zabezpieczeń i technologii posadowienia budynków na terenach o podwyższonym poziomie wód gruntowych.
2) jednolitej formy architektonicznej , rodzaju materiałów i kolorystyki zapewniającej jednolitą całość kompozycyjną , ze względu na ekspozycję od strony drogi publicznej;

**§ 4**

**Zasady scalania nieruchomości i warunki podziału na działki:**

1)powierzchnia wydzielonej działki gruntu w obszarze MN przeznaczonej pod zabudowę, nie może być mniejsza niż 0,10 ha;
2)szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0m;
3)każda nowo wydzielona działka na terenie MN , przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, musi posiadać kształt pozwalający na zagospodarowanie zgodne z

ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz winna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne dojazdowe;
4)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią obowiązujące linie podziału terenów na działki ;

§ 5

**Zasady obsługi komunikacyjnej terenów oraz miejsc parkingowych:**

1) dostępność komunikacyjna terenów MN :
   a) bezpośrednia dla działek przylegających do pasa drogowego wewnętrznych dróg dojazdowych KDW1 po wykonaniu skrzyżowania z drogą gminną oraz KDW2 po wykonaniu zjazdu na drogę wojewódzką.
   b) pośrednia dojazdami indywidualnymi z dróg wewnętrznych dojazdowych KDW1 oraz KDW2, wyznaczonych po scaleniu i podziale nieruchomości .
2) dostępność komunikacyjna terenów ZP i ZP1 oraz WS i WS1 , poprzez ciągi piesze,
3) dostępność komunikacyjna terenów E i O z drogi wewnętrznej dojazdowej KDW1 ,
4) dostępność komunikacyjna terenów R , bezpośrednia z drogi gminnej położonej poza obszarem planu,
5)dla całego obszaru o symbolu MN został wprowadzony obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce ,w ilości dostosowanej do podstawowej funkcji terenu :
a)dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca ,w tym jedno w garażu,
b)dla funkcji mieszkalno – usługowej ( obsługa turystów) , min. 1miejsce postojowe przypadające na 1 miejsce noclegowe ;

§ 6

**1.Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarki odpadami :**
**1)zaopatrzenie w wodę :**
a)docelowo z gminnej sieci wodociągowej , na warunkach administratora sieci;
b)do czasu wykonania gminnej sieci wodociągowej, z własnych ujęć wód podziemnych , w formie studni kopanych czy wierconych, położonych w granicach planu lub poza obszarem planu , po wcześniejszym potwierdzeniu przydatności wody do celów bytowo – gospodarczych wymaganiami higieniczno – zdrowotnymi;
**2)odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku działalności usługowej:**
a)docelowo do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków , położonej poza obszarem planu , na warunkach administratora sieci;
b) do czasu wykonania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych , z okresowym wywozem do oczyszczalni ścieków lub budowę mechaniczno – biologicznych oczyszczalni ścieków;
**3/ odprowadzenie wód opadowych :**

a) docelowo do sieci kanalizacji deszczowej i do odbiornika, w sposób nie powodujący zanieczyszczeń wód i gleby;
b) do czasu wykonania sieci kanalizacji deszczowej , wody opadowe należy zagospodarować na własnej działce, w sposób nie powodujący szkody na nieruchomościach sąsiednich oraz nie powodujący zanieczyszczenia wód i gleby;
**4)zaopatrzenie w energię elektryczną** – z istniejącej sieci energetycznej, na warunkach administratora sieci;
Prowadzenie nowych linii energetycznych powiązanych z siecią istniejącą oraz nową stacją transformatorową, w systemie skablowanym , zgodnie z przepisami odrębnymi.
**5) zaopatrzenie w gaz-** na warunkach administratora sieci gazowej położonej poza obszarem planu .
**6/zaopatrzenie w energię cieplną** – z zastosowaniem rozwiązań technologicznych nie pogarszających stanu środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych,
**7)zaopatrzenie w środki łączności** - z istniejącej sieci teletechnicznej, na warunkach administratora sieci,
**8)gospodarka odpadami komunalnymi oraz pochodzącymi z działalności usługowej,** winna odbywać się na zasadach obowiązujących w gminie, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi .

2. Sieci uzbrojenia technicznego należy lokalizować w ciągach komunikacyjnych lub w pasach zieleni w układzie równoległym do dróg lub linii zabudowy.

§ 7

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z funkcją ustaloną przepisami niniejszej uchwały, tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy .

III.

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OBJETYCH PLANEM

§ 8

**Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ,** o łącznej powierzchni około 3,91 ha:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne , w zabudowie wolnostojącej.

2)dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej z usługową np. w zakresie usług turystycznych oraz usług towarzyszących w zakresie handlu i gastronomii podstawowej;

3)dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych parterowych oraz garaży;

4) ustala się następujące linie zabudowy:
a) od strony drogi wojewódzkiej oraz od strony rowów odwadniających jako nieprzekraczalne ,zgodnie z rysunkiem planu;
b/ od strony drogi wewnętrznej dojazdowej KDW1 jako obowiązujące, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu;

5) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 %;

6) ustala się wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki maksymalnie do 30%:

7) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8)dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych dojazdowych oraz ciągów pieszych lub pieszo – jezdnych , niezbędnych do obsługi terenu ;

9) wymagania dla ogrodzeń od strony frontu działki :
a) ogrodzenia lokalizować w liniach rozgraniczających drogi, z materiałów harmonizujących z materiałami wykończeniowymi budynków , o wysokości nie większej niż 1,50m;
b)/ zakazuje się stosowanie ogrodzeń w formie murów pełnych, bez względu na rodzaj użytego materiału lub ogrodzeń betonowych ażurowych z elementów prefabrykowanych;

10)wymagania dla zieleni :
a) wprowadzić zieleń niską, średnią czy wysoką , dostosowaną do warunków siedliskowych ,
b) zieleni wysokiej nie należy lokalizować pod istniejącymi liniami SN napowietrznymi w pasie o szerokości 11,0 m / po 5,5m licząc od osi linii w obie strony/;

11) dojścia i dojazdy do obiektów kubaturowych wykonać jako utwardzone z materiałów o kolorze harmonizującym z kolorem materiałów wykończeniowych budynków;

12) wymagania dla budynków mieszkalnych :
a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe , nie podpiwniczone, o wysokości nie większej niż 8,50m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku , do szczytu głównej kalenicy dachu;
b) dachy dwu lub wielospadowe ,symetryczne , o jednakowym nachyleniu połaci dachowych , spadku od 30° do 45°, i kierunku głównej kalenicy równoległym do frontu działki , z możliwością jej odchylenia o 3° ;
c) pokrycie dachowe , z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych , bez połysku, w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej;
d) kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych , harmonizujących z kolorystyką pokrycia dachowego;

e) elementy wykończeniowe budynków z materiałów naturalnych / kamień , drewno, cegła itp. / lub materiałów imitujących materiały naturalne;

13) wymagania dla budynków nie mieszkalnych
a) budynki gospodarcze i garażowe o jednej kondygnacji nadziemnej;
b) dachy budynków gospodarczych i garaży , o spadku zbliżonym do spadku dachów budynków mieszkalnych;
c) pokrycie dachowe budynków gospodarczych i garażowych , z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych , bez połysku , w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej, zgodne z pokryciem dachu budynku mieszkalnego na danej działce.
d) kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych , harmonizujących z kolorystyką pokrycia dachowego .

§ 9

**Zasady zagospodarowania terenu rolniczego – R-** o powierzchnio około 1,40 ha.

1) Teren zagospodarować pod uprawy rolne, łąki i pastwiska.
2) Wyklucza się zabudowę.
3) Dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych lub odcinków dróg nie utwardzonych jako dojazdowych do pól.

§ 10

**Zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej , otuliny biologicznej wód płynących - ZP**, o powierzchni około 1,0 ha.

1) Teren zagospodarować zielenią niską oraz średnią dostosowaną do warunków siedliskowych.
2) Dopuszcza się lokalizację:
a) ciągów pieszych nie utwardzonych ;
b) uzupełniającego zadrzewienia i zakrzewienia;
3) Wyklucza się zabudowę.

§ 11

**1.Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zieleni urządzonej pozostałej ZP1 ,** o łącznej powierzchni około 0,77 ha.

1) Teren zagospodarować zielenią niską oraz średnią dostosowaną do warunków siedliskowych .
2) Dopuszcza się lokalizację:
a) sieci , urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
b) ciągów pieszych oraz budowę mostków, przepustów i innych niezbędnych obiektów budownictwa drogowego ;

d) uzupełniającego zadrzewienia i zakrzewienia;

3)Dopuszcza się budowę :
a)obiektów małej architektury, których elementy wykończeniowe stanowią materiały naturalne: kamień , drewno itp. o barwach stonowanych.
b) domków drewnianych rekreacyjnych parterowych , nie trwale połączonych z gruntem, o powierzchni zabudowy do 25m² każdy , w ilości : 1 domek na 0,15 ha do 0,20 ha powierzchni terenu ZP1, spełniających wymagania: dachy dwu lub wielospadowe , o kierunku głównej kalenicy dachu, spadku oraz rodzaju pokrycia dachowego, kolorystyce elewacji i z elementami wykończeniowymi - zgodnie z wymaganiami jak dla budynków mieszkalnych , w obszarze planu.
c) stawów lub zbiorników wodnych o powierzchni do 20 % powierzchni działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych, garażowych oraz gospodarczych.

§ 12

**Zasady zagospodarowania terenów wód powierzchniowych WS** , o powierzchni około 0,10 ha.
1) Teren zagospodarować zielenią niską jako teren rowu odwadniającego otwartego, wraz z otuliną biologiczną o szerokości , zgodnej z rysunkiem planu.

2) Nie dopuszcza się :
a) lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych;
b) wycinki drzew i krzewów, za wyjątkiem cięć konserwacyjnych;

3) Nakazuje się:
a) bieżącą konserwację i utrzymanie rowu w należytym stanie technicznym;
b) zapewnienie swobodnego dostępu do rowu dla umożliwienia prowadzenie robót remontowych i konserwacyjnych ;

4)Dopuszcza się budowę mostków , przepustów itp. obiektów , na warunkach uzgodnionych z właścicielem rowu.

§ 13

**Zasady zagospodarowania terenów wód powierzchniowych WS1** , o powierzchni około 0,45 ha.

1) Teren zagospodarować jako istniejący potok, wraz z otuliną biologiczną o szerokości, zgodnej z rysunkiem planu.

2) Nie dopuszcza się :

a) lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych ;
b) wycinki drzew i krzewów , za wyjątkiem cięć konserwacyjnych;

3)Nakazuje się:
a) bieżącą konserwację i utrzymanie potoku w należytym stanie technicznym;
b) zapewnienie swobodnego dostępu do potoku w ramach powszechnego korzystania z wód oraz umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych ;

4)Dopuszcza się budowę mostków , przepustów itp. obiektów , na warunkach uzgodnionych z właścicielem potoku.

§ 14

**Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - E** o powierzchni około 0,01 ha .

1) Teren zagospodarować pod lokalizację stacji transformatorowej, dla obsługi zabudowy zlokalizowanej w granicach planu .
2) Dopuszcza się lokalizację:
a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
b) ogrodzenia stacji transformatorowej w otoczeniu zieleni niskiej ozdobnej;
3)Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych, w przypadku obiektu kubaturowego stacji transformatorowej , w sposób harmonizujący z materiałami wykończeniowymi pozostałych obiektów budowlanych w obszarze planu .

§ 15

**Zasady zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej gospodarki odpadami – O** o powierzchni około 0,01 ha .

1)Terenu zagospodarować pod lokalizację pojemników do zbiórki odpadów, dla obsługi zabudowy zlokalizowanej w granicach planu .

2)Dopuszcza się lokalizację:
a)sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
b) zieleni niskiej i średniej ozdobnej;

3)Nie dopuszcza się zbiórki i czasowego gromadzenia odpadów organicznych.

§ 16

**Zasady zagospodarowania terenu dróg wewnętrznych KDW 1**, o powierzchni około 0,25 ha .

1) Teren należy zagospodarować jako wewnętrzna droga dojazdowa :
a) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6,0 m ;
b) szerokość w liniach rozgraniczających , co najmniej 10,0 m ;
c) obowiązuje utwardzenie i odwodnienie drogi;
d) sieci i elementy uzbrojenia podziemnego , lokalizować w liniach rozgraniczających drogi. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady.

2)Dopuszcza się lokalizację:
a) mostków , przepustów i innych niezbędnych obiektów budowlanych , dla utrzymania funkcji podstawowej;
b) mostku łączącego obszar planu z drogą gminną ;
c) oświetlenia typu parkowego;

3) Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów ograniczających funkcję podstawową.

§ 17

**Zasady zagospodarowania terenu dróg wewnętrznych KDW 2**, o powierzchni około 0,10 ha .

1) Teren należy zagospodarować jako wewnętrzna droga dojazdowa :
a) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6,0 m ;
b) szerokość w liniach rozgraniczających , co najmniej 10,0 m ;
c) obowiązuje utwardzenie i odwodnienie drogi;
d) sieci i elementy uzbrojenia podziemnego , lokalizować w liniach rozgraniczających drogi.
2)Dopuszcza się lokalizację:
a) mostków , przepustów i innych niezbędnych obiektów budowlanych , dla utrzymania funkcji podstawowej;
b) oświetlenia typu parkowego;

3) Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów ograniczających funkcję podstawową.

4)Dopuszcza się budowę zjazdu na drogę wojewódzką , na warunkach administratora drogi;

## IV.
## PRZEPISY KOŃCOWE.

### § 18

Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości powstałą w związku z uchwaleniem niniejszego planu , w następujący sposób:

1) 15% - dla obszaru o symbolu MN oraz obszaru o symbolu ZP1 , za wyjątkiem działek Nr: 779, 780;781; 782- dla których stawka winna wynosić 0%.
2) 0 % - dla pozostałego obszaru planu.

### § 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanica.

### § 20

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Zbigniew Dubielczyk

**ZAŁĄCZNIK NR 2**
**DO UCHWAŁY NR** XXIII/175/2005
**RADY GMINY W OLSZANICY**
**Z DNIA** 30 września 2005r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Olszanicy , dotyczące sposobu realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego o nazwie „UHERCE MINERALNE- III/2004" -inwestycji , w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej , należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania ze środków budżetu gminy.

Rada Gminy po zapoznaniu się z szacunkowymi kosztami przedsięwzięcia inwestycyjnego , obejmującego :

-budowę sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi ,

- budowę dróg wewnętrznych;

postanowiła , iż realizacja zadań ze środków budżetu gminy , zależeć będzie od wysokości pozyskanych środków strukturalnych oraz współpracy między gminami sąsiednimi , w zakresie budowy sieci magistralnych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Zbigniew Dubielczyk