

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY OLSZANICA
z dnia 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Zwierzyn 1”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) i po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/210/2001 Rady Gminy w Olszаницy z dnia 31 grudnia 2001 roku z późniejszymi zmianami

Rada Gminy Olszanica uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne**

- § 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zwierzyn 1”, w gminie Olszanica w miejscowości Zwierzyn, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni **10,80 ha**, położony w miejscowości Zwierzyn.
3. Plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika graficznego Nr 1 – stanowiącego jego integralną część - rysunku planu w skali 1:1000; Załącznika nr 2 – stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, Załącznika nr 3 – stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania i Załącznika nr 4 – danych przestrzennych aktu.
4. Tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi odpowiadającymi ich funkcji ustanowionej przepisami uchwały.
5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz symboli literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.
6. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;

- 2) tereny zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1RM**;
- 3) tereny zieleni rekreacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZR, 2ZR, 3ZR**;
- 4) tereny zieleni niskiej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn**;
- 5) tereny drogi dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 6) tereny ciągu pieszo-jezdnego – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPJ, 2KPJ**.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 2. 1. Główne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi obszaru objętego planem prowadzić w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnymi, w przypadku braku możliwości takiej realizacji inwestycji, dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń w terenach wyznaczonych w planie pod inne zainwestowanie.

2. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu.

3. Przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii średniego napięcia 15 kV, zakazuje się lokalizowania drzew, zadrzewień, masztów itp. wysokich urządzeń pod linią elektroenergetyczną w pasie 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii).

§ 3. 1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę obszaru wyznaczonego planem, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakazuje się realizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 - Ostoja Góry Słonne, nie związanych bezpośrednio z ochroną tego obszaru lub nie wynikającej z tej ochrony;

- 4) przy zagospodarowaniu terenu objętego planem należy uwzględnić położenie w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, poprzez ustalenia zawarte w przepisach niniejszej uchwały;
- 5) przy zagospodarowaniu terenu objętego planem należy uwzględnić położenie w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych – Zbiornika Warstw Krośnieńskich Nr 431 (Sanok-Lesko), poprzez ustalenia zawarte w przepisach niniejszej uchwały;
- 6) przy zagospodarowaniu terenu objętego planem należy uwzględnić położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki San, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego wskazującymi obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), oznaczonego na rysunku planu szrafem i symbolem **ZZ**, poprzez ustalenia zawarte w przepisach niniejszej uchwały.

§ 4. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się obsługę obszaru objętego planem z układu drogowego obejmującego: drogę zbiorczą (publiczną powiatową Nr 2271R relacji: Podkamionka-Zwierzyń-Średnia Wieś) przebiegającą poza obszarem planu od strony północno-zachodniej łączącą się z drogą własności gminy, której przedłużenie w obszarze planu stanowi droga dojazdowa o symbolu 1KDD, drogi dojazdowe oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD i ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 1KPJ, 2KPJ.

2. Ustala się konieczność realizacji miejsc parkingowych, w tym również miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kratę parkingową, w ramach terenów zabudowy, w ilości minimalnej określonej niniejszą uchwałą:

- 1) 2 miejsca dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku rekreacji indywidualnej na terenach oznaczonych symbolami: od 1MN do 5MN, w tym liczą się miejsca w garażu; dla budynków z handlem i usługami należy zabezpieczyć 3 miejsca na 10 zatrudnionych oraz trzy miejsca na 100 m² powierzchni usług lub handlu;
- 2) 2 miejsca dla każdego budynku mieszkalnego, w tym liczą się miejsca w garażu oraz 3 miejsca na 200 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych związanych z funkcją agroturystyczną (w tym liczą się miejsca w garażu) – na terenach 1RM;
- 3) 1 miejsce na 5 użytkowników (łóżek), w przypadku lokalizacji funkcji agroturystycznej – na terenach 1RM.

§ 5. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z indywidualnych studni kopanych i głębinowych lub z wodociągów lokalnych; dopuszcza się rozbudowę istniejących wodociągów oraz realizację nowych o przekroju nie mniejszym niż Ø 65;

- 2) w zakresie odprowadzania ścieków: docelowo ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 160 - do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w miejscowości Uherce Mineralne; tymczasowo dopuszcza się lokalizacje szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i okresowe wywożenie ścieków do oczyszczalni;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) obowiązek ujmowania wód opadowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, drogi utwardzone, place utwardzone) wraz z koniecznością ich wstępnego podczyszczenia przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika;
 - b) odprowadzenie wód opadowych z terenów innych niż ww. do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej działki, lub do kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie elektroenergetyki: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną oraz rozbudowywaną sieć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi, wprowadza się obowiązek doprowadzenia energii elektrycznej liniami i przyłączami kablowymi; dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną lub wspomaganie źródeł konwencjonalnych, z mikroinstalacji OZE;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: plan ustala zasadę zaopatrzenia z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła w indywidualnych systemach grzewczych);
- 6) w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne: ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie poprzez budowę infrastruktury światłowodowej;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Olszanica.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania nowowydzielanych działek budowlanych - dla działek przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny od 1MN do 5MN) minimalna powierzchnia działki – 0,07 ha, dla działek przeznaczonych pod tereny zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną (teren 1RM) – 0,20 ha. Dopuszcza się wliczenie w minimalną powierzchnię działki budowlanej terenów zieleni rekreacyjnej (tereny 1ZR, 2ZR, 3ZR) oraz terenów zieleni niskiej (tereny 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn).

2. Wydzielane nowe działki należy sytuować prostopadle do pasa drogowego (z tolerancją do 20°), a ich forma geometryczna powinna być zbliżona do prostokąta.

ROZDZIAŁ III

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów planu

§ 7. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN – o powierzchni: 0,63 ha**, **2MN – o powierzchni: 1,99 ha**, **3MN – o powierzchni: 0,39 ha**, **4MN – o powierzchni: 1,77 ha**, **5MN – o powierzchni: 0,25 ha**.

2. Ustala się zasady urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na terenach określonym w ust.1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków - od linii rozgraniczających dróg dojazdowych (1KDD, 2KDD) i ciągów pieszo-jezdných (1KPJ, 2KPJ) – 6,0 m;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 5MN, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizację dojc, dojazdów, jak również usług i handlu wbudowanych w budynki mieszkalne, których powierzchnia nie może przekraczać 70% powierzchni użytkowej całości budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, tj. przeznaczonych do okresowego wypoczynku;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i innych związanych z zabudową mieszkaniową, usługami i handlem;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami: 3MN i 5MN w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ciąg pieszo-jezdny a linią zabudowy, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych i obiektów małej architektury;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,2;
- 8) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,05;
- 9) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
- 10) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 20% powierzchni działki;
- 11) ustala się maksymalny wymiar poziomy budynku: 30,0 m;
- 12) nakazuje się stosowanie pastelowych kolorów elewacji, jeden jako dominujący oraz maksymalnie dwa dodatkowe kolory do podkreślenia charakterystycznych podziałów, cech i detali budynku lub zespołu budynków;
- 13) ustala się maksymalną wysokość (mierzoną od poziomu terenu przed wejściem głównym budynku do najwyższej kalenicy) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – nie więcej niż 12,0 m, budynków gospodarczych, garaży i innych –

nie więcej niż 8,0 m; we wszystkich budynkach dopuszcza się możliwość poddaszy użytkowych;

- 14) ustala się dachy – dwuspadowe i wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 25°- 45°;
- 15) dopuszcza się stosowanie stropodachów, tarasów oraz fragmentów i elementów dachów jako jednospadowe i łukowe;
- 16) warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 4 i § 5;
- 17) zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z § 6.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną – oznaczone na rysunku planu symbolem: 1RM – o powierzchni: 1,88 ha.

2. Ustala się następujące zasady urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na terenach określonych w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków - od linii rozgraniczającej drogę dojazdową (1KDD) ciąg pieszo-jezdny (2KPJ) – 6,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojc, dojazdów, budynków inwentarskich, składowych, gospodarczych, rekreacyjnych, usługowych, garażowych, wiat, altan, obiektów małej architektury i miejsc parkingowych jako towarzyszących obiektom zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną;
- 3) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi dojazdowej a linią zabudowy, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych i obiektów małej architektury;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,5;
- 5) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,01;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
- 7) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 20% powierzchni działki;
- 8) ustala się maksymalny wymiar poziomy budynku: 40,0 m;
- 9) nakazuje się stosowanie pastelowych kolorów elewacji, jeden jako dominujący oraz maksymalnie dwa dodatkowe kolory do podkreślenia charakterystycznych podziałów, cech i detali budynku lub zespołu budynków;
- 10) ustala się maksymalną wysokość (mierzona od poziomu terenu przed wejściem głównym budynku do najwyższej kalenicy) budynków – nie więcej niż 12,0 m, wiat i altan – nie więcej niż 6,0 m; we wszystkich budynkach dopuszcza się możliwość poddaszy użytkowych;
- 11) ustala się dachy – dwuspadowe i wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 25°-45°;

- 12) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn oraz elementów dachów jednospadowych i łukowych; dopuszcza się stosowanie tarasów i dachów płaskich;
- 13) warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 4 i § 5;
- 14) zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z § 6.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zieleni rekreacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZR – o powierzchni: 0,21 ha, 2ZR – o powierzchni: 1,10 ha, 3ZR – o powierzchni: 0,17 ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację ogrodów o charakterze wypoczynkowym;
- 2) lokalizację placów zabaw dla dzieci i boisk rekreacyjnych oraz małych boisk sportowych, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) lokalizację obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi, w tym miejsc na ogniska i do grillowania, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych;
- 5) podział działek celem uzupełnienia powierzchni działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zieleni niskiej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Zn – o powierzchni: 0,20 ha, 2Zn – o powierzchni: 0,71 ha, 3Zn – o powierzchni: 0,34 ha, 4Zn – o powierzchni: 0,08 ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację dojeżdż i dojazdów do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację miejsc parkingowych w postaci „zielonych parkingów”, tj. wykonanych z materiałów o przepuszczalnym podłożu;
- 3) uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych;
- 4) podział działek celem uzupełnienia powierzchni działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny drogi dojazdowej (publicznej gminnej) oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD – o powierzchni: 0,32 ha, 2KDD – o powierzchni: 0,46 ha, o szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0 m i szerokości jezdni minimum 4,5 m, z poszerzeniami w postaci skrzyżowania i placu manewrowego.

2. W liniach rozgraniczających dróg określonych w ust.1 dopuszcza się:

- 1) remonty, przebudowy oraz przebieg nowych sieci infrastruktury technicznej podziemnej poza pasem jezdni, bez naruszania elementów technicznych dróg i bez zmniejszania wartości użytecznej drogi;
- 2) realizację zjazdów indywidualnych i publicznych do terenów zainwestowania.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny **ciągu pieszo-jezdnego** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPJ – o powierzchni: 0,23 ha, 2KPJ – o powierzchni: 0,07 ha**, o szerokości w liniach rozgraniczających – 5,0 m.

2. W liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych określonych w ust.1 dopuszcza się:

- 1) remonty, przebudowy oraz przebieg nowych sieci infrastruktury technicznej podziemnej poza pasem jezdni, bez naruszania elementów technicznych ciągów pieszo-jezdnych i bez zmniejszania wartości użytecznej ciągu;
- 2) realizację zjazdów do terenów zainwestowania.

§ 13. 1. Do czasu podjęcia inwestycji projektowanych planem, tereny poszczególne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 14. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ IV **Ustalenia końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanica.

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.