



BURMISTRZ OLSZYNY

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZYNA

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XI/54/2014
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 07 listopada 2014 r.

OLSZYNA, 2014 rok

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

Tekst zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna:

Treść zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna przyjętej uchwałą nr XI/54/2014 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 07 listopada 2014 r. wyróżniono czcionką w kolorze czerwonym.

1. Wstęp.

- 1.1. Podstawy opracowania i zawartość dokumentu studium.
- 1.2. Materiały wyjściowe.

2 Położenie i charakterystyka otoczenia gminy.

- 2.1 Położenie w regionie.
- 2.2 Elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej otoczenia mogące oddziaływać na obszar gminy i jej rozwój.

3. Ogólna charakterystyka gminy.

4. Cele rozwoju gminy.

- 4.1 Podstawy, predyspozycje i przesłanki rozwoju gminy - uwarunkowania.
- 4.2 Misja i wizja rozwoju gminy.
- 4.3 Cele rozwoju gminy.

5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna.

- 5.1 Kształtowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej.
- 5.2 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
- 5.3 Obszary, zasady ochrony środowiska kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5.4 Kierunki modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego.
- 5.5 Infrastruktura techniczna.
- 5.6 Uzasadnienie.

Załączniki do tekstu zmiany studium:

- Załącznik nr 1 – Ewidencja obiektów zabytkowych.
- Załącznik nr 2 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Część graficzna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Olszyna:

- **Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna – rysunek w skali 1:20000;**
- **Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna – rysunek w skali 1:10000.**

Zespół autorski:

arch. Wojciech KORPAL
arch. Edmund KIEŁTYKA
mgr inż. Krzysztof CHŁOPENIUK
mgr inż. Katarzyna KORPAL

- główny projektant

1. WSTĘP.

1.1 Podstawy opracowania i zawartość dokumentu podlegającego uchwaleniu.

Przedłożone opracowanie stanowi „Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna”, sporządzoną zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podlegający zmianie dokument został uchwalony uchwałą nr IV/24/2001 Rady Gminy w Olszynie z dnia 25 kwietnia 2001r., ze zmianą przyjętą uchwałą nr XI/54/2014 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 07 listopada 2014r., której celem było wyznaczenie obszaru lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych wraz ze strefą ochronną.

Bezpośrednim upoważnieniem do sporządzenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna” jest Uchwała nr VII/41/2008 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 03 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna.

Opracowanie obejmuje:

- Tekst zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna”,
- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna – rysunek w skali 1:20000;
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna – rysunek w skali 1:10000.

Tekst zmiany studium...” w rozdziale 1, 2 i 3 zawiera informacje o trybie i zawartości opracowania oraz charakterystykę gminy i jej otoczenia w stanie istniejącym, natomiast w rozdziale 4 i 5 określa cele rozwoju, uwarunkowania i kierunki zagospodarowania gminy.

Elementem uzupełniającym opracowanie będzie dokumentacja formalno – prawna stanowiąca zbiór dokumentów związanych z opiniowaniem i przebiegiem prac planistycznych.

Zakres treści przedłożonych ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowi realizację wymogów art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawą zmian studium są uwarunkowania zawarte w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna, uchwalonym uchwałą nr IV/24/2001 Rady Gminy w Olszynie z dnia 25 kwietnia 2001r.

Przeprowadzona analiza wykazała, że część dotychczasowego studium zawierająca uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego spełnia warunki zawarte w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W nieznacznym zakresie, dotyczącym infrastruktury technicznej i danych statystycznych, uwarunkowania te zostały zaktualizowane.

Tekst uzupełniają:

- zestawienie obiektów zabytkowych - Ewidencja obiektów zabytkowych – załącznik nr 1;
- syntetyczny opis uwarunkowań - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2.

1.2 Materiały wyjściowe.

Opracowanie uwarunkowań poprzedzone zostało rozpoznaniem istniejącego stanu zagospodarowania Gminy w zakresie wynikającym z wymogów prawnych i problematyki właściwej dla opracowania „Studium...” oraz wykonaniem niezbędnych opracowań związanych z charakterystyką stanu istniejącego.

Rozpoznanie stanu istniejącego obejmowało następujące zagadnienia:

- a) w zakresie zagadnień przestrzennych i środowiskowych:
 - dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu,
 - systemy infrastruktury i ich funkcjonowanie,
 - stan władania,
 - położenie w regionie i związki z otoczeniem,
 - zagadnienia komunikacji,
 - zasoby i stan środowiska przyrodniczego, w tym stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - zasoby i stan środowiska kulturowego,
 - wnioski z opracowań studialnych w zakresie celów i kierunków polityki przestrzennej państwa oraz zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- b) w zakresie zagadnień społeczno – gospodarczych i związanych z jakością życia mieszkańców:
 - demografia,
 - mieszkalnictwo,
 - funkcjonowanie usług publicznych,
 - działalność gospodarcza (usługi komercyjne, przemysł, turystyka, itp.),

- problemy bezrobocia

W zakresie właściwym dla problematyki „Studium...” zebrano niezbędne opracowania i dane odnoszące się do stanu zagospodarowania przestrzennego, środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz innych zagadnień, w tym społeczno – gospodarczych w zakresie mającym wpływ na zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu.

Uzyskano równocześnie wnioski od właściwych instytucji związanych merytorycznie z poszczególnymi zagadnieniami oraz ich opracowania branżowe.

Wykorzystano następujące opracowania i dokumenty:

1. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Olszyna - Uchwała Nr IX/55/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003r..
2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Biedzychowice - Uchwała Nr IX/56/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003r.
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bożkowice - Uchwała Nr IX/57/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003r. oraz zmiany planu.
4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Grodnica - Uchwała Nr IX/58/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003r.
5. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kałużna i Zapusta - Uchwała IX/60/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003r. oraz zmiany planu.
6. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Świdnica - Uchwała Nr IX/59/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003r. oraz zmiany planu.
7. Opracowanie fizjograficzne gminy Olszyna – PG-FiGB „Geoprojekt”, Wrocław 1980r.
8. Inwentaryzacja Przyrodnicza Gminy Olszyna – Wojewódzki Konserwator Przyrody w Jeleniej Górze, 1998r.
9. Strategia rozwoju Województwa Dolnośląskiego do 2020 roku – uchwała Nr XLVIII /649/2005 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2005r.
10. Mapy ewidencji gruntów i mapy sytuacyjno – wysokościowe.

Po rozpoznaniu stanu istniejącego i zidentyfikowaniu najistotniejszych zjawisk wynikających ze stanu istniejącego i funkcjonowania środowiska gminy, dokonano oceny i charakterystyki uwarunkowań rozwoju, ukierunkowanej przede wszystkim na rozpoznanie możliwości jak i ograniczeń rozwoju przestrzennego gminy.

W tym celu odniesiono jej stan, zasoby, zidentyfikowane zjawiska i procesy jej funkcjonowania do celów rozwojowych gminy.

Podstawą sformułowania celów rozwojowych gminy były bezpośrednie konsultacje z władzami gminy oraz analizy i wnioski wynikające z:

- ustaleń i propozycji dokumentów i opracowań studialnych administracji rządowej,
- ustaleń i rozwiązań dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego,
- możliwości wielofunkcyjnego rozwoju Gminy z racji jej położenia i związków funkcjonalnych z otoczeniem,
- walorów Gminy jako obszaru sprzyjającego funkcji zamieszkiwania, pracy i rozwoju gospodarczego,
- potrzeb, konfliktów i problemów funkcjonowania Gminy.

2. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OTOCZENIA GMINY - UWARUNKOWANIA.

2.1. Położenie w regionie.

Gmina Olszyna położona jest w zachodniej części Województwa Dolnośląskiego w granicach powiatu Lubań i sąsiaduje z następującymi gminami:

- gmina Lubań,
- gmina Leśna,
- gmina Gryfów Śląski (powiat Lwówek Śląski).

Pod względem fizyko–geograficznym gmina położona jest w obszarze Pogórza Izerskiego (część Sudetów)z następującymi mikroregionami:

- Wzniesienie Gradowskie,
- Wzgórze Radomickie,
- Obniżenie Lubomierza,
- Wzniesienia Radoniowskie,
- Dolina Kwisy.

Na południu granicę między gminą Olszyna a gminą Leśna stanowi rzeka Kwisa z jeziorami zaporowymi Leśniańskim i Złotnickim.

Powiązania z otoczeniem zapewniają następujące elementy komunikacji:

- a) układ drogowy:

- droga krajowa nr 30: Zgorzelec – Lubań – Gryfów Śląski
- drogi powiatowe:
 - nr 2444D: Biedrzychowice – Nowa Świdnica,
 - nr 2449D: Zapusta – Kałużna,
 - nr 2456D: Olszyna – Radostów - Radogoszcz
 - nr 2460D: Olszyna – Grodnica,
 - nr 2461D: Olszyna – Krzewie Wielkie,
 - nr 2462D: Olszyna – Ubocze,
 - nr 2463D: Kościelnik Średni – Bożkowice – Strukowice,
 - nr 2464D: Leśna – Bożkowice – Biedrzychowice,
 - nr 2424D: Biedrzychowice – Karłowice;

b) linia kolejowa nr 274: Wrocław – Zgorzelec z połączeniem do Jeleniej Góry i Lubania.

2.2 Elementy struktury funkcjonalno – przestrzennej otoczenia mogące oddziaływać na obszar gminy i jej rozwój.

2.2.1 Ośrodki administracyjne i gospodarcze:

- miasto LUBAŃ (24 tys. mieszkańców) – jako ośrodek powiatowy z centrum administracji samorządu powiatowego, usług publicznych i komercyjnych,
- miasto ZGORZELEC (z m. Georlitz) – ośrodek powiatu zgorzeleckiego oraz ośrodek usługowy i gospodarczy o dużych możliwościach rozwoju,
- miasto JELENIA GÓRA (85 tys. mieszkańców) – jako ośrodek dotychczas obsługujący gminę – usługi publiczne, komercyjne, kultury, rozrywki, nauki;
- miasto WROCŁAW – jako ośrodek administracji szczebla wojewódzkiego, usług publicznych i komercyjnych, główne centrum gospodarcze,
- ośrodki turystyczne rejonu Karkonoszy i Gór Izerskich.

2.2.2 Przyrodnicze obszary chronione i zasługujące na ochronę:

- strefa krajobrazu chronionego Karkonosze – Góry Izerskie,
- Karkonoski Park Narodowy,
- zespół przyrodniczo – krajobrazowy zbiornika Leśniańsko – Złotnickiego (jeziora zaporowe z projektowanym parkiem krajobrazowy w obrębie gmin Leśna, Gryfów, Olszyna),
- Bory Dolnośląskie (projektowany obszar chronionego krajobrazu).

2.2.3 Infrastruktura techniczna i komunikacja:

- Autostrada A4,
- droga krajowa nr 30 Zgorzelec - Jelenia Góra,
- drogi wojewódzkie nr: 296, 357, 358, 360, 361, 365,
- przejścia graniczne z Niemcami – Zgorzelec, Jędrzychowice, Radomierzyce, Sieniawka;
- przejścia graniczne z Czechami – Zawidów, Jakuszyce, Czerniawa, Bogatynia, Miłoszów.

2.3 Charakterystyka i funkcje oraz parametry obszarów, których funkcjonowanie związane jest z gminą Olszyna:

2.3.1 Powiat Lubań – obszar samorządu terytorialnego drugiego stopnia, wielofunkcyjny obszar gospodarczy (428 km², 60.300 mieszkańców, wg strategii rozwoju Powiatu Lubańskiego określany jako „atrakcyjny w przyszłości subregion o funkcjach turystyczno-wypoczynkowych i uzdrowiskowych oraz o atrakcyjnym, różnorodnym rynku pracy”). Ustalane cele strategiczne rozwoju powiatu przewidują między innymi:

- a) Wysoki poziom warunków życia mieszkańców,
- b) Wzrost aktywności gospodarczej,
- c) Rozwój funkcji turystycznej i uzdrowiskowej,
- d) Wysoka jakość środowiska naturalnego,
- e) Wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich.

2.3.2 Województwo Dolnośląskie – obszar podziału terytorialnego administracji rządowej i samorządowej stopnia wojewódzkiego o powierzchni 19,9 km² i 2992,1 tys. mieszkańców. Stanowi obszar wielofunkcyjnego rozwoju ze względu na szczególnie uwarunkowania (położenie, komunikacja, środowisko, tradycja cywilizacyjna) oraz misję rozwoju wynikającą z roli województwa w rozwijaniu współpracy transgranicznej i integracji Polski z Europą.

2.3.3 EUROREGION „NYSA” (Polska – Czechy – Niemcy) – obszar współpracy w zakresie gospodarczej, kulturalnej i technicznej ułatwiającej procesy społeczno – gospodarczej integracji tych krajów.

2.3.4 Obszar pogranicza Polsko – Czeskiego – Region Izerski – obszar funkcjonalny przeobrażony w stabilny i funkcjonalny region środkowo – europejski ułatwiający proces integracji obu krajów.

2.3.5 Obszar pogranicza Polsko – Niemieckiego – obszar współpracy i przeobrażeń na rzecz podniesienia atrakcyjności gospodarczo-inwestycyjnej i warunków życia mieszkańców, z uwzględnieniem następujących dziedzin transgranicznego rozwoju:

- a) rozwoju gospodarczego i infrastruktury,
- b) rozwoju przestrzennego i działań na rzecz ochrony środowiska,
- c) rozwoju społecznego.

3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY.

Gmina Olszyna jest samodzielną podstawową jednostką wspólnoty samorządowej (gminą) położoną w powiecie Lubańskim;

Układ osadniczy Gminy tworzą:

- Miasto Olszyna,
- Wieś Olszyna Dolna,
- Wieś Grodnica,
- Wieś Krzewie Małe,
- Wieś Bożkowice,
- Wieś Zapusta,
- Wieś Kałużna,
- Wieś Biedrzychowice,
- Wieś Nowa Świdnica,
- Wieś Karłowice.

Podstawowe cechy i walory Gminy wynikają z walorów przyrodniczo-krajobrazowych Pogórza Izerskiego i historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego układów osadniczych, jak i wielofunkcyjności sfery gospodarczej, opartej nie tylko na tradycji rolniczego zagospodarowania tych terenów ale również na tradycji przemysłowej i technicznej, związanej z przemianami cywilizacyjnymi z przełomu XIX i XX wieku.

Charakterystyczne cechy i dane odnoszące się do istniejącego stanu zagospodarowania określa poniższe zestawienie:

1) powierzchnia terenu:

– ogółem:	4716 ha,
– użytki rolne:	3186 ha,
– lasy:	917 ha,
– tereny osiedlowe:	224 ha,
– tereny komunikacyjne:	204 ha,
– inne:	185 ha;

2) liczba ludności – 6780 (liczba ludności wg dotychczasowego studium: 7057);

3) dominujące funkcje gminy:

- przemysł,
- rolnictwo,
- usługi – obsługa ludności (usługi publiczne - nierynkowe),
- usługi – komercyjne – rynkowe (w tym handel hurtowy, turystyka);

4) liczba mieszkańców – 2327 (liczba mieszkań wg dotychczasowego studium: 2164);

5) liczba gospodarstw domowych/100 mieszkańców – 106;

6) liczba bezrobotnych – 455 osób;

7) ilość jednostek gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON – 620;

8) w podziale na sekcje EKD, liczba miejsc pracy wynosi:

- produkcja – 768,
- obsługa ludności, transport - 181,

- edukacja – 130,
 - ochrona zdrowia, opieka społeczna – 75,
 - budownictwo – 67;
- 9) liczba gospodarstw domowych utrzymujących się wyłącznie z rolnictwa – 27;
- 10) liczba gospodarstw rolnych powyżej 15 ha – 31;
- 11) liczba gospodarstw rolnych – 224;
- 12) ważniejsze obiekty usług publicznych:
- przedszkole Olszyna,
 - szkoły podstawowe(Olszyna-szkoła nr 1, 2, 3, Biedrzychowice),
 - gimnazjum przy szkole podstawowej nr 3 w Olszynie,
 - Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych w Biedrzychowicach,
 - Gminny Ośrodek Zdrowia (Olszyna, Biedrzychowice),
 - Gminny Ośrodek Kultury w Olszynie,
 - Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Olszynie,
 - ZGK „PUK” w Olszynie,
 - świetlice wiejskie,
 - Dom Strażaka;
 - Posterunek Policji;
- 13) główne elementy komunikacji:
- droga krajowa nr 30,
 - drogi powiatowe nr 2444D, 2449D, 2456D, 2460D, 2461D, 2462D, 2463D, 2464D, 2424D
 - drogi gminne,
 - drogi wewnętrzne(dojazdy do pól, drogi osiedlowe, drogi zakładowe,
 - linia kolejowa nr 274 z przystankiem i zapleczem magazynowym,
 - szlaki turystyczne;
- 14) główne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej:
- zbiorcze układy zasilania w wodę funkcjonujące w mieście Olszyna oraz wsiach: Olszyna Dolna, Grodnica, Karłowice i Biedrzychowice, bazujące na ujęciach wód podziemnych,
 - zorganizowany dla części wsi Olszyna system kanalizacji z oczyszczalnią ścieków,
 - oczyszczalnie indywidualne obiektów turystycznych i gospodarczych,
 - sieci gazowe z systemem gazociągów wysokiego ciśnienia, średniego i niskiego,
 - ciepłownia d. OFM,
 - sieci elektroenergetyczne,
 - sieci telekomunikacyjne (stacjonarne i ruchome);
- 15) wartości przyrodnicze:
- pomnik przyrody – buk pospolity przy Szkole nr 1 w Olszynie,
 - ustanowiony obszar chronionego krajobrazu na mocy uchwały Rady Gminy w Olszynie nr XXXVI/195/94 z dnia 25.05.1994r. (utworzony w otoczeniu Zbiornika Leśniańsko – Złotnickiego na terenie gminy Olszyna).
 - zespół przyrodniczo – krajobrazowy zbiornika Leśniańsko – Złotnickiego (jezior zaporowych Leśniańskiego i Złotnickiego)– w części zlokalizowany w obszarze Gminy Olszyna – obejmujący zbiorniki zaporowe na rzece Kwisy pełniące funkcję rekreacyjną i energetyczną,
 - cenne przyrodniczo drobno-przestrzenne układy ekologiczne zbiorowisk łąkowych i łąkowo – wodnych oraz biotopów związanych z występowaniem zwierząt i roślin prawnie chronionych(zidentyfikowane w Inwentaryzacji Przyrodniczej),
 - pojedyncze wartościowe obiekty przyrodnicze zasługujące na uznanie ich za pomniki przyrody (zidentyfikowane w Inwentaryzacji Przyrodniczej),
 - czytelny układ terenów otwartych, tworzących obszar rolniczo – przyrodniczy,
 - tereny występowania gatunkowej ochrony przyrody,
 - lasy ochronne;
 - ujęcia wód podziemnych z ustanowionymi strefami ochrony (bezpośredniej i pośredniej):
 - 1) ujęcia wody podziemnej na cele socjalno bytowe i p.poż. Olszyny, składającego się z pięciu studni (nr1, nr2, nr3, nr4, nr5 i zbiornika wyrównawczego)– zgodnie z dec. Starosty Lubańskiego nr RŚ - 6223-1/2001 z dnia 30.01.2001r., zmienioną dec. Starosty Lubańskiego nr RŚ -6223-19/02 z dnia 09.08.2002r. i dec. Starosty Lubańskiego nr RŚ -6223-1/01/19/02/03 z dnia 22.09.2003r.;
 - 2) ujęcia wody na terenie d. Olszyńskiej Fabryki Mebli (Zakład nr 2) – zgodnie z dec. Starosty Lubańskiego nr RŚ -6223-9/2000 z dnia 17.07.2000r.;
 - 3) ujęcia wód podziemnych do celów komunalnych na dz. 308 w Grodnicy – zgodnie z decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Jeleniej Górze OS – 6210/90/96 z dnia 16.07.1996r.
 - 4) ujęcia wód podziemnych w Olszynie Dolnej (na dz. 237/1) – eksploatowane zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym Starosty Lubańskiego Nr RŚ – 6223 – 18/02 z dnia 09.08.2002r.
- 16) ochrona przed powodzią
- brak zagrożenia powodziowego rzeki Kwisy, zgodnie ze Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kwisy”, opracowanym przez RZGW w 2004r.,
 - występowanie wód powodziowych rzeki Olszówki w rejonie Olszyny Dolnej;

- brak wyznaczonego obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią dla rzeki Olszówka w Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kwisy;
- 17) wartości kulturowe:
- układ osadniczy gminy, obejmujący miasto Olszyna oraz wsie, z charakterystycznymi dla regionu układami wielodrożnicowymi i ulicowymi (w części północnej i wschodniej gminy) oraz układami rozproszonymi (głównie w części południowej) z tradycyjnie ukształtowaną formą zabudowy i jej skalą,
 - zespoły pałacowo-parkowe z zespołami folwarcznymi, częściowo wpisane do rejestru zabytków),
 - budynki zabytkowe, w tym budynki budownictwa ludowego o konstrukcji szachulcowej lub mieszanej murowano-szachulcowej oraz budynki willowe i użyteczności publicznej z XIX i pocz. XX w. (kształtowane tradycją regionalną, tzw. „landhausu” – w charakterystyczny dla tej części Europy sposób - łącząc tradycje architektury regionalnej (sudeckiej), modernistycznej i historyzującej z potrzebami użytkowymi), jak i budownictwa przemysłowego - wpisane do rejestru zabytków oraz objęte spisem konserwatorskim,
 - założenia kościelne - wpisane do rejestru zabytków),
 - zabytkowe cmentarze,
 - stanowiska archeologiczne.

4. CELE ROZWOJU GMINY.

Zawarte w treści rozdziału podstawowe predyspozycje i przesłanki rozwoju stanowią podstawę sformułowania misji i wizji rozwoju Gminy oraz celów rozwojowych. Cele rozwojowe skonkretyzowane dla potrzeb polityki przestrzennej sformułowano jako cele operacyjne.

Podstawy, predyspozycje i przesłanki rozwoju Gminy określono poprzez:

- ustalenia i propozycję dokumentów i opracowań studialnych administracji rządowej,
- ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego,
- określenie możliwości wielofunkcyjnego rozwoju gminy z racji jej położenia i związków z otoczeniem,
- określenie walorów gminy jako obszaru sprzyjającego funkcji zamieszkiwania, pracy i rozwoju gospodarczego,
- określenie potrzeb, konfliktów i problemów jej funkcjonowania.

4.1 Podstawy, predyspozycje i przesłanki rozwoju gminy - uwarunkowania:

4.1.1 Ustalenia i propozycje dokumentów i opracowań studialnych administracji rządowej.

Zapisane w dokumentach administracji rządowej ustalenia i propozycje określają dla Gminy i regionu szczególne cele i zadania związane z przeobrażeniami i rozwojem zachodniej części województwa dolnośląskiego jak i dotychczasowego województwa jeleniogórskiego.

Ustalenia i propozycje odpowiednich dokumentów studialnych odnoszące się do Gminy Olszyna i jej otoczenia przewidują między innymi:

- a) ochronę środowiska, w tym podjęcie działań prawnych na rzecz utworzenia Parku Krajobrazowego i innych prawnych form ochrony przyrody;
- b) ochronę wartości kulturowych;
- c) utrzymanie istniejącej sieci osadniczej z możliwością jej modernizacji i rozwoju przy zachowaniu dotychczasowych wartości krajobrazowych i indywidualnych cech poszczególnych jej elementów oraz lokalnej tradycji budowania i wynikających stąd walorów architektoniczno – urbanistycznych;
- d) rozwój obszaru gminy jako obszaru wielofunkcyjnego, między innymi w zakresie następujących funkcji:
 - turystyki (z różnorodnymi jej formami właściwymi dla cech obszaru i regionu) oraz sportu i rekreacji,
 - mieszkalnictwa,
 - rolnictwa,
 - produkcji i działalności gospodarczej oraz usług (usług komercyjnych - rynkowych i usług publicznych – nierynkowych);
- e) przebudowę drogi krajowej nr 30 – jako głównej osi komunikacyjnej regionu;
- f) funkcjonowanie autostrady A4,
- g) linia kolejowa nr 274,
- h) realizacja centrów logistycznych,
- i) budowę regionalnego systemu ścieżek rowerowych,
- j) modernizację systemów obsługi technicznej gminy (utylicacji i składowania odpadów, sieci kanalizacyjnej, wodociągów).

4.1.2 Ustalenia i rozwiązania dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą formułowania celów rozwojowych gospodarki przestrzennej oraz kierunków i zasad rozwoju przestrzennego gminy są obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Olszyna - Uchwała Nr IX/55/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003r.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Biedzychowice - Uchwała Nr IX/56/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bożkowice - Uchwała Nr IX/57/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003r. oraz zmiany planu.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Grodnica - Uchwała Nr IX/58/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kałużna i Zapusta - Uchwała IX/60/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003r. oraz zmiany planu.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Świdnica - Uchwała Nr IX/59/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003r. oraz zmiany planu.

Ustalenia miejscowych planów, jak wyżej, stanowią podstawę aktualnych przedsięwzięć i działań zmierzających do przeobrażeń w zagospodarowaniu gminy, których zapisy przewidują:

- ochronę walorów krajobrazowych i ochronę środowiska przyrodniczego,
- funkcjonowanie istniejących i rozwój nowych form działalności gospodarczej,
- rozwój efektywnych gospodarczo form produkcji rolnej,
- realizację potrzeb społecznych – tożsamość kulturowa, ochrona dóbr kultury, ład przestrzenny, mieszkalnictwo, usługi publiczne, dostęp do miejsc pracy, możliwość realizacji wielorakich szans życiowych;
- poprawa przestrzennego i technicznego stanu gminy oraz rehabilitację terenów zdegradowanych.

4.1.3 Możliwość wielofunkcyjnego rozwoju gminy z racji jej położenia i związków funkcjonalnych z otoczeniem.

Obiektywne okoliczności funkcjonowania gminy i szanse jej rozwoju wynikają z faktu położenia w zachodniej części obszaru Województwa Dolnośląskiego oraz w obrębie obszarów funkcjonalnych transgranicznej współpracy z Niemcami i Czechami.

Opracowane lub będące w opracowaniu dokumenty i inne opracowania analityczne administracji rządowej, poprzez analizę uwarunkowań i predyspozycji, określają zarówno cele przyszłego rozwoju przestrzennego obszaru, jak i zadania i projekty je urzeczywistniające. Opracowania te – z racji konieczności rozwijania właściwych form współpracy transgranicznej – stanowią o dużym zainteresowaniu administracji rządowej rozwojem obszaru jak i o możliwościach angażowania dużych środków publicznych na budowę niezbędnej infrastruktury oraz aktywizację życia społeczno – gospodarczego.

Zachodzą więc okoliczności sprzyjające wielofunkcyjnego rozwoju Gminy i jej aktywizacji gospodarczej z racji jej położenia i związków funkcjonalnych z otoczeniem, poprzez między innymi:

- a) obsługę zurbanizowanego, o dużych możliwościach rozwoju gospodarczego regionu Pogórza Izerskiego (powiat Zgorzelec – Lubań – Lwówek Śląski) a w szczególności jego osi rozwoju osadniczego (gospodarki): Zgorzelec – Lubań – Gryfów Śląski;
- b) uczestnictwo w rozwoju współpracy na terenach pogranicza Polski – Czech – Niemiec jako regionu (EUROREGIONU) o szczególnych szansach gospodarczych z bogatymi powiązaniem społecznymi, gospodarczymi, komunikacyjnymi i technicznymi (kreowanymi szczególnymi zainteresowaniami i polityką administracji rządowej, współpracą międzynarodową oraz powiatów sąsiedzkich);
- c) wykorzystanie powiązań komunikacyjnych w skali regionu, Dolnego Śląska oraz powiązań międzynarodowych poprzez istniejącą drogę krajową nr 30, linię kolejową oraz projektowaną autostradę A–4 (jako części Europejskiego Korytarza Transportowego Wschód – Zachód), drogi wojewódzkie i przejścia graniczne;
- d) współtworzenie, w obszarze powiatu Lubań jak i powiatów sąsiedzkich warunków rozwoju funkcji turystycznych i związanych z obsługą podróży.

4.1.4 Walory gminy jako obszaru sprzyjającego funkcji zamieszkiwania, pracy i rozwoju gospodarczego.

Rozpoznanie stanu istniejącego pozwala na scharakteryzowanie Gminy jako obszaru o szczególnych cechach, mogących stanowić podstawę sprawnego jej funkcjonowania i rozwoju na rzecz nowych funkcji i poprawy warunków życia mieszkańców. Cechy obszaru tak określonego obejmują:

- a) istniejące wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego z walorami krajobrazu; ich ochrona i właściwe wyeksponowanie są podstawą rozwoju gminy oraz ukształtowania właściwego jej wizerunku i tożsamości kulturowej;

- b) wielofunkcyjność sfery gospodarczej i społecznej gminy – z licznymi powiązaniem i związkami w obrębie regionu jak i pogranicza;
- c) zbiornik Leśniańsko – Złotnicki (jeziora zaporowe Leśniańskie i Złotnickie), obszar rozwoju funkcji ochronnych i turystycznych,
- d) różnorodność cech środowiska sprzyjających wielokierunkowemu rozwojowi gminy(mieszkalnictwo, rolnictwo, turystyka);
- e) wysoki poziom zurbanizowania miasta Olszyna oraz jej bogate dziedzictwo kulturowe, przemysłowe i techniczne.
- f) bogata infrastruktura komunikacyjna, dostępność komunikacyjna,
- g) walory przestrzenne centralnej części miasta Olszyna i poszczególnych wsi,
- h) nadanie praw miejskich Olszynie.

4.1.5 Potrzeby, konflikty i problemy funkcjonowania Gminy.

Analiza stanu istniejącego pozwoliła na zidentyfikowanie podstawowych problemów i konfliktów przestrzennych Gminy.

W szczególny sposób rzutować będą na sformułowanie celów rozwojowych Gminy.

Zidentyfikowano następujące konflikty i problemy rozwojowe:

- obniżający się potencjał demograficzny gminy jako problem rzutujący na możliwości ograniczonego w przyszłości rozwoju potencjału gospodarczego i przestrzennego obszaru,
- bezrobocie, obniżający się potencjał gospodarczy gminy,
- ograniczenia przestrzenne rzutujące na możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych,
- brak warunków realizacji potrzeb w zakresie kultury i aktywności społecznej,
- dekapitalizacja majątku, obszary zdegradowane przestrzennie i funkcjonalnie;
- kolizja funkcji tranzytowej drogi nr 30 z układem osadniczym;
- brak wykształconych systemów wodociągowych i kanalizacyjnych obsługujących wszystkie jednostki osadnicze;
- zły stan techniczny dróg powiatowych i gminnych;
- kolizje funkcjonalne i przestrzenne w obrębie zurbanizowanego układu miasta Olszyna;
- system składowania odpadów niedostosowany do wymogów współczesnych technologii utylizacji i składowania odpadów oraz składowania odpadów niebezpiecznych;
- niezadowalający stan sieci i urządzeń wodociągowych,
- brak zbiorowego zaopatrzenia w wodę wsi: Bożkowice, Kałużna, Zapusta, Krzewie Małe, Nowa Świdnica;
- brak w dostatecznych ilościach udokumentowanych zasobów wód podziemnych umożliwiających rozbudowę zbiorczego systemu wodociągowego obsługując ego wszystkie jednostki osadnicze Gminy (zapotrzebowanie wynosi 156m³/h;
- brak systemu kanalizacyjnego we wsi: Grodnica, Bożkowice, Kałużna, Zapusta, Krzewie Małe, Nowa Świdnica i część miasta Olszyna,
- zły stan czystości wód powierzchniowych – rzeki Kwisy i Zbiornika Leśniańsko-Złotnickiego i rzeki Olszówki oraz Wilki.

Podstawowe potrzeby wiążące się z rozwojem gminy dotyczą sfery mieszkaniowej i gospodarczej.

Problemy mieszkaniowe.

Uznaje się za konieczne stworzenie warunki przestrzennych dla realizacji co najmniej 400 mieszkań – na terenach o powierzchni 40 ha.

Wskazana powierzchnia terenów zapewni poprawę standardów zamieszkiwania i warunków zamieszkiwania oraz możliwości wzrostu liczby mieszkańców gminy powyżej 7000.

W bilansie uwzględnia się jednocześnie działania podejmowane w obszarze istniejącego zainwestowania – zmierzające do rewitalizacji i adaptacji istniejącej substancji mieszkaniowej – podejmowane z uwagi na możliwość stworzenia szczególnie atrakcyjnych i prestiżowych warunków zamieszkiwania, jakie stwarzają obszary o wartościach kulturowych.

Podjęte działania będą też wyrazem konieczności przeciwdziałania negatywnym tendencjom demograficznym w obszarze Gminy.

W związku z możliwością rozwoju funkcji mieszkaniowej (rekreacji indywidualnej) – ekstensywnie wykorzystujących teren - w otoczeniu Zbiornika Leśniańsko-Złotnickiego, wskazuje się na potrzebę zarezerwowania dodatkowych terenów o powierzchni około 40ha we wsiach: Bożkowice, Kałużna, Zapusta, Nowa Świdnica i Karłowice.

Miejsca pracy.

Wobec problemów bezrobocia istnieje potrzeba wykreowania co najmniej 450 nowych miejsc pracy w nowych obiektach działalności gospodarczej i usługowej, jak i w obiektach adaptowanych, poddanych przebudowie i rewitalizacji.

Uwzględnić należy następujące kierunki działań:

- rozwój funkcji gospodarczych w istniejących obszarach zabudowy, w tym w istniejących strukturach przemysłowych, usługowych – między innymi poprzez adaptację i modernizację oraz przekształcenia

- przestrzenne i rehabilitację terenów zdegradowanych (centrum miasta, zespoły pałacowo – parowe, zespoły folwarczne, tereny poprzemysłowe, ośrodki wypoczynkowe / turystyczne),
- realizacją stref aktywności gospodarczej zapewniających zatrudnienie dla co najmniej 300 osób na obszarach dotychczas niezainwestowanych, o powierzchni co najmniej 15ha ($500\text{ m}^2 \times 300 = 150000\text{ m}^2 = 15\text{ha}$),
 - rozwój działalności gospodarczej w obrębie istniejących układów zabudowy poszczególnych wsi., na terenach zabudowy mieszanej mieszkaniowej oraz usługowo – gospodarczej (około 5ha).

Wymagane tereny inwestycyjne – warunkujące realizację celów rozwojowych.

Określone wyżej potrzeb należy uznać za minimalne. Wobec konieczności stworzenia szczególnie atrakcyjnej oferty, wynikającej z potrzeb przeciwdziałania negatywnym tendencjom demograficznym oraz kryzysowej sytuacji w niektórych działach gospodarki (OFM), jak również z uwzględnienia szczególnych uwarunkowań (przestrzennych, krajobrazowych, przyrodniczych) – w kierunkach zagospodarowania przestrzennego należy wskazać dodatkowe tereny, przewyższające w znacznym wymiarze analitycznie i rachunkowo zdefiniowane.

4.2 Misja i wizja rozwoju gminy.

Przegląd zagadnień wyszczególnionych w rozdziale 4.1 pozwolił na sformułowanie misji i wizji rozwoju Gminy oraz celów strategicznych i operacyjnych

Przyjmuje się następujące określenie misji rozwoju gminy Olszyna:

gmina o harmonijnym rozwoju (na zasadach rozwoju zrównoważonego) z wielofunkcyjnym charakterem działalności gospodarczej, wykorzystująca walory swego położenia oraz dotychczasowe dziedzictwo kulturowe i przemysłowo-techniczne o niepowtarzalnych cechach wynikających z charakteru środowiska i krajobrazu.

Wizję przyszłości Gminy charakteryzują następujące cechy:

- gmina o rozwiniętych funkcjach gospodarczych (w dziedzinach rynkowych – konsumpcyjnych i nierynkowych – publicznych) zapewniających miejsca pracy w formach dostosowanych do wartości środowisk przyrodniczego i kulturowego (przemysł, usługi, turystyka oraz sport i rekreacja, handel, rolnictwo);
- gmina o rozwiniętych powiązaniach komunikacyjnych;
- gmina o wyspecjalizowanych usługach w skali regionu;
- gmina z rozwiniętymi usługami turystyki obejmującymi takie formy jak: turystyka pobytowa i odnowa biologiczna, rekreacja indywidualna, agroturystyka, turystyka pieszo-rowerowa, turystyka krajoznawczo – edukacyjna;
- gmina miejscem imprez sportowych i rekreacyjnych – jako wyraz kształtowania nowego wizerunku gminy jak i podstawy jej gospodarczego rozwoju;
- gmina słynąca z wartości środowiska przyrodniczego (w związku z podejmowaną prawną ochroną środowiska przyrodniczego);
- gmina o układach osadniczych i osiedlach przyjaznych człowiekowi, stwarzających właściwe warunki życia (mieszkalnictwa o odpowiednich standardach, usługi, miejsca pracy, wypoczynek);
- gmina o układzie osadniczym harmonijnie ukształtowanym z krajobrazem i jego walorami – o wysokich walorach architektonicznych i przestrzennych (jako podstawy bytu i rozwoju funkcji usługowych oraz właściwego, pozytywnego wizerunku jego społeczności) jako podstawy kreowania indywidualności i tożsamości gminy;
- gmina z ośrodkiem gminnym atrakcyjnie ukształtowanym, w szczególności z wykształconymi i atrakcyjnie zagospodarowanymi przestrzeniami publicznymi – jako miejsc ciągów handlowo – rekreacyjnych, miejsc spotkań, zieleńców i skwerów oraz sport i wypoczynku,
- gmina o uporządkowanych i rozwiniętych systemach infrastruktury technicznej obsługującej układ osadniczy;
- gmina o sprzyjających warunkach inwestowania w dziedzinach dostosowanych do uwarunkowań środowiskowych i kulturowych.

4.3 Cele rozwoju gminy.

CELE STRATEGICZNE GMINY OBEJMUJĄ:

1. Ochronę wartości środowiska przyrodniczego.
2. Ochronę wartości środowiska kulturowego oraz poprawę stanu przestrzennego gminy.
3. Poprawę warunków zamieszkiwania przy zapewnieniu obsługi mieszkańców odpowiadającej skali rozwoju gminy.

4. Rozwój nowych funkcji gospodarczych (przemysł, usługi, turystyka, drobna przedsiębiorczość, obsługa rolnictwa) oraz zapewnienie nowych miejsc pracy.
5. Kształtowanie pozytywnego wizerunku gminy oraz utrwalenie jej tożsamości i odrębności kulturowej.

CELE OPERACYJNE OBEJMUJĄ:

1. Ustanowienie prawnych form ochrony środowiska, właściwych do walorów i zagrożeń poszczególnych jego elementów oraz funkcji rozwojowych gminy.
2. Zapewnienie warunków ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej z podejmowaniem działań związanych z rekultywacją terenów zdegradowanych i przeciwdziałaniu zagrożeniom wynikającym z niewłaściwego wykorzystania gruntów rolniczych.
3. Ustanowienie właściwych form ochrony obiektów i obszarów urbanistycznych i ruralistycznych o wartości kulturowej oraz zapewnienie warunków właściwego ich wykorzystania i ekspozycji.
4. Przekształcenie i modernizację istniejących układów zabudowy gminy na rzecz utrzymania i wydobycia historycznie ukształtowanych walorów przestrzennych i kulturowych oraz poprawy warunków życia i wzmocnienia możliwości właściwego, wielofunkcyjnego ich zagospodarowania.
5. Wykształcenie obszarów przestrzeni publicznej.
6. Wykorzystanie obiektów zabytkowych na rzecz rozwoju funkcji usługowych i mieszkaniowych.
7. Stworzenie warunków przestrzennych dla kreowania miejsc pracy i zamieszkiwania oraz stworzenie podstaw do przygotowania ofert inwestycyjnych – poprzez adaptację istniejących terenów usługowo – produkcyjnych oraz przeznaczenie pod zagospodarowanie nowych terenów budowlanych.
8. Stworzenie warunków przestrzennych do wykreowania funkcji turystycznej jako funkcji rozwojowej obejmującej różnorodne jej formy, właściwe dla istniejących uwarunkowań i tradycji.
9. Stworzenie warunków przestrzennych umożliwiających organizowanie imprez sportowo – rekreacyjnych oraz wykształcenia nowych dziedzin społeczno – gospodarczej aktywności, kształtujących nowe, atrakcyjne oblicze gminy.
10. Stworzenie warunków przestrzennych do rozwoju funkcji mieszkaniowej, w tym poprawy warunków zamieszkiwania w istniejących obiektach, lokalizacji nowych obiektów oraz infrastruktury obsługującej.
11. Porządkowanie układu komunikacyjnego w obszarze gminy na rzecz wykształcenia niezbędnych elementów obsługi komunikacji (parkingi, przystanki) uwzględniających właściwą obsługę terenów zainwestowanych.
12. Rozwój i poprawa funkcjonowania infrastruktury technicznej, tym rozbudowa i budowa systemów kanalizacyjnych.
13. Modernizacja dróg gminnych.
14. Rozbudowa układu komunikacji zewnętrznej (drogi krajowej i powiatowych i innych związanych z dostępem do trasy autostrady A 4).
15. Rozbudowa ujęć wody oraz określenie nowych źródeł zaopatrzenia gminy w wodę.
16. Zapewnienie funkcjonowania systemu odbioru, segregacji i utylizacji (unieszkodliwiania) odpadów.
17. Budowa systemu ścieżek rowerowych.

Uwarunkowania, jako obiektywne cechy ,okoliczności i procesy związane z funkcjonowaniem i stanem gminy oraz możliwościami jej rozwoju – w ujęciu przyrodniczym (środowiskowym), społeczno–gospodarczym, przestrzennym i kulturowym – odniesione do celów rozwojowych i zasad ładu przestrzennego oraz wymagań urbanistyki i architektury, zawiera załącznik nr 2.

5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna.

Biorąc pod uwagę cele rozwojowe gminy oraz uwarunkowania rozwojowe, postanawia się przyjąć następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna.

5.1. Kształtowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej.

5.1.1. Kierunki zmian struktury przestrzennej gminy.

Ustala się strukturę przestrzenną Gminy, obejmującą:

1. Tereny zabudowane, tworzących układ osadniczy gminy.
2. Tereny otwarte, tworzących obszar rolniczo – przyrodniczy.
3. Układ komunikacyjny, łącznie z terenami kolejowymi jako terenami zamkniętymi (wyłączonymi z przedmiotu polityki przestrzennej, zgodnie z przepisami ustawy).

Układ struktury przestrzennej wyznacza rysunek „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

Układ osadniczy tworzą następujące jednostki:

- 1) Miasto Olszyna,
- 2) Wieś Olszyna Dolna,
- 3) Wieś Grodnica,
- 4) Wieś Krzewie Małe,
- 5) Wieś Bożkowice,
- 6) Wieś Zapusta,
- 7) Wieś Kałużna,
- 8) Wieś Biedrzychowice,
- 9) Wieś Nowa Świdnica,
- 10) Wieś Karłowice.

Charakterystykę cech przestrzennych zabudowy poszczególnych jednostek układu osadniczego oraz wymagane zasady kształtowania i komponowania nowych elementów zabudowy – związanych z ich rozwojem i zmianą zagospodarowania - zawiera tabela:

Nazwa miejscowości	Cechy istniejącego układu przestrzennego poszczególnych jednostek	Zasady kształtowania i komponowania nowych elementów zabudowy, związanych z rozwojem poszczególnych elementów układu osadniczego gminy – określonym na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.
Miasto Olszyna	<p>Miasto obejmuje wielodrożnicowy układ urbanistyczny, w obrębie którego występują:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaadaptowane na cele osadnicze układy ruralistyczne, o cechach zabudowy łańcuchowej, ulicowej lub rozproszonej, - zwarte i komponowane układy urbanistyczne z XIX /XXw. – występujące jako ciągi uliczne lub kolonie / zespoły zabudowy o czytelnych zasadach kompozycyjnych, - założenie parkowo – pałacowe i zespoły folwarczne, - zespoły przemysłowe i gospodarcze 	<p>Przyjmuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla terenów zainwestowanych i zabudowanych – możliwość wprowadzenia zabudowy uzupełniającej - ukształtowanej w nawiązaniu do cech układu przestrzennego, który uzupełnia, - dla zespołów parkowo – pałacowych i zespołów folwarcznych – bezwzględną ochronę cech urbanistyczno architektonicznych ich ukształtowania, - dla terenów rozwoju przestrzennego (nowej zabudowy poza terenami zainwestowanymi) – wymóg kształtowania zwartych i komponowanych zespołów budowlanych, jako ciągów usytuowanych wzdłuż dróg lub wyodrębnionych zespołów budowlanych realizujących czytelną zasadę kompozycyjną, opartą o symetryczne i geometryczne elementy kompozycji lub zasadę, opartą na układach swobodnie komponowanych (krajobrazowych), - adaptację lub przebudowę terenów przemysłowych poprzez wprowadzenie nowego układu urbanistycznego, ukształtowanego wg czytelnej zasady kompozycyjnej / z nowymi wartościami kompozycji urbanistycznej.

Wieś Olszyna Dolna	Wieś o układzie rozproszonym i łańcuchowym z założeniem parkowo-pałacowym i folwarczym	Przyjmuje się: - dla terenów zainwestowanych i zabudowanych – możliwość wprowadzenia zabudowy uzupełniającej, - dla terenów rozwoju przestrzennego (nowej zabudowy poza terenami zainwestowanymi) – wymóg kształtowania zwartych i komponowanych zespołów budowlanych jako ciągów usytuowanych wzdłuż dróg lub wyodrębnionych zespołów budowlanych realizujących czytelną zasadę kompozycyjną opartą na układach swobodnie komponowanych (krajobrazowych), - dla założenia parkowo – pałacowego i zespołu folwarcznego – bezwzględną ochronę cech urbanistyczno – architektonicznych ich ukształtowania.
Wieś Grodnica	Wieś o układzie rozproszonym z elementami układu łańcuchowego	Przyjmuje się: - dla terenów zainwestowanych i zabudowanych – możliwość wprowadzenia zabudowy uzupełniającej, - dla terenów rozwoju przestrzennego (nowej zabudowy poza terenami zainwestowanymi) – wymóg kształtowania zwartych i komponowanych zespołów budowlanych jako ciągów usytuowanych wzdłuż dróg lub wyodrębnionych zespołów budowlanych realizujących czytelną zasadę kompozycyjną opartą na układach swobodnie komponowanych (krajobrazowych).
Wieś Krzewie Małe	Wieś o układzie rozproszonym	Przyjmuje się: - dla terenów zainwestowanych i zabudowanych – możliwość wprowadzenia zabudowy uzupełniającej, - dla terenów rozwoju przestrzennego (nowej zabudowy poza terenami zainwestowanymi) – wymóg kształtowania zwartych i komponowanych zespołów budowlanych, jako ciągów usytuowanych wzdłuż dróg lub wyodrębnionych zespołów budowlanych realizujących czytelną zasadę kompozycyjną, opartą o geometryczne elementy kompozycji.
Wieś Bożkowice	Wieś o układzie rozproszonym z terenami ośrodków turystycznych i rekreacyjnych	Przyjmuje się: - dla terenów zainwestowanych i zabudowanych – możliwość wprowadzenia zabudowy uzupełniającej, - dla terenów rozwoju przestrzennego (nowej zabudowy poza terenami zainwestowanymi) – wymóg kształtowania zwartych i komponowanych zespołów budowlanych, jako ciągów usytuowanych wzdłuż dróg lub wyodrębnionych zespołów budowlanych realizujących czytelną zasadę kompozycyjną, opartą o geometryczne elementy kompozycji lub zasadę, opartą na układach swobodnie komponowanych (krajobrazowych).
Wieś Zapusta	Wieś o układzie rozproszonym, z elementami ulicówki	Przyjmuje się: - dla terenów zainwestowanych i zabudowanych – możliwość wprowadzenia zabudowy uzupełniającej, - dla terenów rozwoju przestrzennego (nowej zabudowy poza terenami zainwestowanymi) – wymóg kształtowania zwartych i komponowanych zespołów budowlanych, jako ciągów usytuowanych wzdłuż dróg lub wyodrębnionych zespołów budowlanych realizujących czytelną zasadę kompozycyjną, opartą o geometryczne elementy kompozycji lub zasadę, opartą na układach swobodnie komponowanych (krajobrazowych).

Wieś Kałużna	Wieś o układzie rozproszonym	Przyjmuje się: - dla terenów zainwestowanych i zabudowanych – możliwość wprowadzenia zabudowy uzupełniającej, - dla terenów rozwoju przestrzennego (nowej zabudowy poza terenami zainwestowanymi) – wymóg kształtowania zwartych i komponowanych zespołów budowlanych, jako ciągów usytuowanych wzdłuż dróg lub wyodrębnionych zespołów budowlanych realizujących czytelną zasadę kompozycyjną, opartą o geometryczne elementy kompozycji lub zasadę, opartą na układach swobodnie komponowanych (krajobrazowych).
Wieś Biedrzycho wice	Wieś o układzie ulicowym i rozproszonym z założeniem parkowo – pałacowym (szkoła)	Przyjmuje się: - dla terenów zainwestowanych i zabudowanych – możliwość wprowadzenia zabudowy uzupełniającej, - dla terenów rozwoju przestrzennego (nowej zabudowy poza terenami zainwestowanymi) – wymóg kształtowania zwartych i komponowanych zespołów budowlanych, jako ciągów usytuowanych wzdłuż dróg lub wyodrębnionych zespołów budowlanych realizujących czytelną zasadę kompozycyjną, opartą o geometryczne elementy kompozycji lub zasadę, opartą na układach swobodnie komponowanych (krajobrazowych), - dla założenia parkowo – pałacowego – bezwzględna ochronę cech urbanistyczno – architektonicznych jego ukształtowania.
Wieś Nowa Świdnica	Wieś o układzie rozproszonym	Przyjmuje się: - dla terenów zainwestowanych i zabudowanych – możliwość wprowadzenia zabudowy uzupełniającej, - dla terenów rozwoju przestrzennego (nowej zabudowy poza terenami zainwestowanymi) – wymóg kształtowania zwartych i komponowanych zespołów budowlanych, jako ciągów usytuowanych wzdłuż dróg lub wyodrębnionych zespołów budowlanych realizujących czytelną zasadę kompozycyjną, opartą o geometryczne elementy kompozycji lub zasadę, opartą na układach swobodnie komponowanych (krajobrazowych).
Wieś Karłowice	Wieś o układzie rozproszonym z terenami ośrodków turystycznych i rekreacyjnych	Przyjmuje się: - dla terenów zainwestowanych i zabudowanych – możliwość wprowadzenia zabudowy uzupełniającej, - dla terenów rozwoju przestrzennego (nowej zabudowy poza terenami zainwestowanymi) – wymóg kształtowania zwartych i komponowanych zespołów budowlanych, jako ciągów usytuowanych wzdłuż dróg, z możliwością realizacji układów swobodnie komponowanych (krajobrazowych).

Układ osadniczy uzupełniają będą elementy szczególnego zainwestowania, możliwe do zlokalizowania na terenach otwartych, tworzących obszar rolniczo – przyrodniczy gminy.

Pod potrzeby zainwestowania szczególnego, wskazuje się:

- 1) tereny rolnicze, na których dopuszcza się obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych **oraz obszar lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych wraz z granicami stref ochronnych związanych z oddziaływaniem elektrowni na środowisko;**
- 2) tereny rolnicze, dla których nie ustala się obszaru zakazu lokalizacji zabudowy – możliwe do wykorzystania wyłącznie na cele zabudowy związanej z produkcją rolną,
- 3) tereny rolnicze z obszarami wyłączonymi z lokalizacji zabudowy, na których dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej – komunalnej oraz związanej z przesyłem i dystrybucją energii.

Strukturę obszaru rolniczo – przyrodniczego tworzą:

- 1) tereny rolnicze, z elementami szczególnego zainwestowania, takimi jak elektrownie wiatrowe, **elektrownie fotowoltaiczne**, obiekty produkcji rolnej, obiekty infrastruktury technicznej,
- 2) tereny lasów,
- 3) tereny wód powierzchniowych i ich najbliższego otoczenia,
- 4) tereny wskazane do objęcia ochroną przyrody na podstawie przepisów odrębnych.

Docelowy zasięg obszaru rolniczo – przyrodniczego, jako terenów otwartych, określają granice rozwoju układu osadniczego, w zakresie ustalonym w niniejszym dokumencie.

Przyjmuje się, że dotychczasowy obszar rolniczo – przyrodniczy ulegnie zmniejszeniu.

Układ komunikacyjny na obszarze gminy, łącznie z terenami z terenami kolejowymi, pozostaje do zachowania i adaptacji.

Zakłada się następujące zasady polityki przestrzennej wobec układu drogowego:

- utrzymanie dotychczasowego układu funkcjonalnego sieci drogowej,
- podjęcie działań związanych z przebudową i modernizacją dróg celem przystosowania ich do wymagań funkcjonalno – technicznych,
- rozbudowę układu o niezbędne elementy sieci, stosowanie do potrzeb określonych przez rozbudowę układu osadniczego gminy,
- budowę nowego odcinka drogi krajowej nr 30, jako obejścia wsi Biedrzychowice, zgodnie z lokalizacją ustaloną przez Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych i Autostrad.

Wskazuje się na potrzebę właściwego zagospodarowania i wykorzystania terenów kolejowych – jednego z najważniejszych obszarów struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta Olszyna.

Niezależnie od modernizacji linii kolejowej, należy – zgodnie z interesem publicznym – dążyć do właściwego zagospodarowania terenów zaplecza kolejowego, baz, składów oraz innych elementów zabudowy wchodzących w skład terenów zamkniętych.

Mając na uwadze ogromny ich potencjał gospodarczy i społeczny, część terenów należy włączyć w strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta.

Wyznacza się obszary potencjalnej lokalizacji turbin wiatrowych razem z niezbędną siecią dróg technologicznych oraz linii i urządzeń elektroenergetycznych, które wraz z granicą strefy ochronnej, związanej z prognozowanym znaczącym oddziaływaniem poszczególnych elektrowni na środowisko, oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna”.

W strefie ochronnej, o której mowa wyżej, wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej oraz innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

Lokalizację zespołów ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się na gruntach rolniczych klasy IV, V, VI oraz nieużytkach **oraz w obszarze lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych, wyznaczonym na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna”.**

Przebieg granicy strefy ochronnej jest wiążący dla postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który należy sporządzić dla obszaru objętego granicami strefy.

Wyznacza się obszar potencjalnej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych - zespołów ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną zgodnie z rysunkiem „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” oraz granice strefy ochronnej związanej z oddziaływaniem elektrowni fotowoltaicznych na środowisko. Wymóg uwzględnienia strefy ochronnej związanej z oddziaływaniem elektrowni fotowoltaicznych na środowisko w wyznaczonych granicach jest wiążący dla postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Warunkiem przystąpienia do opracowania planu miejscowego jest:

- szczegółowe rozpoznanie uwarunkowań obszaru pod kątem oceny oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko, obejmujące w szczególności roczne badania ptaków i nietoperzy, które wykluczy możliwość znaczących negatywnych oddziaływań elektrowni wiatrowych na przyrodę ożywioną;
- **szczegółowe rozpoznanie uwarunkowań obszaru pod kątem oceny oddziaływania elektrowni fotowoltaicznych na środowisko, które wykluczy możliwość znaczących negatywnych oddziaływań urządzeń elektrowni fotowoltaicznych na środowisko;**
- w oparciu o rozpoznanie uwarunkowań środowiskowych, jak wyżej, wskazanie szczegółowych lokalizacji turbin wiatrowych **oraz zespołów ogniw fotowoltaicznych** z zachowaniem – zgodnie z ustaleniami studium – ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z uwagi na możliwość występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń na ludzi w środowisku.

5.1.2. Przeznaczenie terenów.

Przeznaczenie terenów w ramach przyjętej struktury przestrzennej gminy, wyznacza rysunek „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

Podstawową charakterystykę wyznaczonych w studium terenów oraz „wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów” zawiera tabela:

Tabela.

Oznaczenie i nazwa funkcji wyznaczonego terenu w studium		Charakterystyka podstawowa terenu: -zakres przeznaczenia podstawowego / dominującego, -zakres przeznaczenia uzupełniającego / dopuszczalnego	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów rozwoju przestrzennego
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - tereny zabudowy usługowej	Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość okapu: 6, Maksymalna wysokość kalenicy: 11m, Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie podstawowe: -w zabudowie wolnostojącej – 0,25, -w zabudowie zwartej – 0,35. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: 0,25

		<p>przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinne, - tereny zabudowy zagrodowej, - tereny obsługi komunikacji, - obiekty infrastruktury technicznej, - tereny zieleni urządzonej, 	
MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.	<p>przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - tereny zabudowy usługowej, 	<p>Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 11m, Maksymalna wysokość kalenicy: 14m, Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie podstawowe (mieszkaniowe i / lub usługowe): 0,6 Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: 0,5</p>
		<p>przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny obiektów produkcyjnych, - tereny obsługi komunikacji, - obiekty infrastruktury technicznej, - tereny zieleni urządzonej, 	
MNU	Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej oraz usługowo – gospodarczej.	<p>przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - tereny zabudowy usługowej, - tereny zabudowy zagrodowej, 	<p>Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość okapu: 6, Maksymalna wysokość kalenicy: 12m, Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie podstawowe: -w zabudowie wolnostojącej – 0,25, -w zabudowie zwartej – 0,35. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: 0,35</p>
		<p>przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, - tereny obsługi produkcji rolnej, - tereny obsługi komunikacji, - obiekty infrastruktury technicznej, - tereny zieleni urządzonej, 	
U	Tereny zabudowy usługowej.	<p>- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: tereny zabudowy usługowej,</p>	<p>Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 10m, Maksymalna wysokość kalenicy: 14m, Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie podstawowe: 0,6 Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: 0,4</p>
		<p>- przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny obsługi komunikacji, obiekty infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej,</p>	

PU	Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej.	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny obsługi rolnictwa, tereny obsługi komunikacji,	Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość okapu / elewacji lub atyki: 12m, Maksymalna wysokość kalenicy: 15m, Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie podstawowe i uzupełniające: 0,8
		- przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: tereny zabudowy mieszkaniowej - wyłącznie istniejące, obiekty infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej,	
US	Tereny sportu i rekreacji.	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej,	Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość okapu / elewacji lub atyki: 12m, Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie podstawowe: 0,6 Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: 0,4
		- przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: tereny usługowe, tereny rekreacji indywidualnej, obiekty infrastruktury technicznej,	
UT	Tereny usług turystycznych.	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: tereny usług turystycznych, obejmujące: obiekty służących obsłudze turystyki oraz wypoczynkowi, określone w przepisach odrębnych, tereny rekreacji indywidualnej (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), pola namiotowe, campingi, biwaki i inne o charakterze sezonowym	Przyjmuje się następujące wskaźniki: Maksymalna wysokość okapu: 6,5, Maksymalna wysokość kalenicy: 12m, Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie podstawowe: -w zabudowie wolnostojącej – 0,20, -w zabudowie zwartej – 0,35. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki pod przeznaczenie uzupełniające / dopuszczalne: 0,25. Nową zabudowę w obszarze chronionego krajobrazu lokalizować w odległości 100m od linii brzegowej zbiorników wodnych.
		- przeznaczenie uzupełniające: tereny usługowe, wyłącznie w ograniczonym zakresie, obejmujące między innymi: usługi gastronomii, usługi odnowy biologicznej i ochrona zdrowia oraz tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, obiekty infrastruktury technicznej	
ZP	Tereny zieleni urządzonej i parkowej.	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: tereny zieleni urządzonej i parkowej przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu i rekreacji, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usługowe, obejmujące wyłącznie usługi gastronomii, obiekty infrastruktury technicznej	Nie ustala się. Dopuszcza się określenie wymaganych wskaźników w mpzp z uwzględnieniem przepisów odrębnych, wymagań określonych w Art. 1 ustawy o pizp.

ZZ	Tereny założeń parkowo – pałacowych.	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: tereny założeń parkowo – pałacowych, obejmujące -założenia parkowe (tereny zieleni urządzonej) i obiekty pałacowo - folwarczne
		przeznaczenie uzupełniające: adaptacja obiektów pałacowo - folwarcznych z odbudową, przebudową, rozbudową i zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne, usługowe, turystyczne, obiekty infrastruktury technicznej,
ZN	Tereny zieleni wskazane do objęcia ochroną przyrody (na podstawie przepisów odrębnych)	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu tereny zieleni wskazane do objęcia ochroną środowiska przyrodniczego
		- przeznaczenie uzupełniające tereny rolnicze

ZC	Tereny cmentarzy.	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: tereny cmentarzy,	
		przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej,	
ZD	Tereny ogrodów działkowych.	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: tereny ogrodów działkowych,	
		przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej	
R	Tereny rolnicze.	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: tereny rolnicze,	
		przeznaczenie uzupełniające: tereny lasów, tereny wód otwartych, tereny zabudowy zagrodowej i tereny obsługi rolnictwa (wyłącznie w ustalonej strefie ich lokalizacji), tereny, na których dopuszcza się obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych - turbin wiatrowych (wyłącznie w ustalonej strefie ich lokalizacji) oraz obszar lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych - zespołów ogniw fotowoltaicznych w ustalonym obszarze ich lokalizacji oraz zgodnie z innymi ustaleniami studium.	
ZL	Tereny lasów.	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: tereny lasów,	
WS	Tereny wód otwartych.	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: tereny wód otwartych,	
	Wydzielone tereny infrastruktury technicznej	- przeznaczenie podstawowe / dominujące terenu: W - urządzenia i obiekty ujęć wody K - urządzenia i obiekty kanalizacyjne O - urządzenia i obiekty gospodarki odpadami G - urządzenia i obiekty gazownictwa	
		przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej tereny produkcyjno-usługowej	

5.1.3. Zasady rozwoju przestrzennego.

5.1.3.1. Zasady ogólne dla całego obszaru gminy.

Ustala się następujące zasady rozwoju przestrzennego:

- 1) w rozwoju poszczególnych jednostek osadniczych należy dążyć do zachowania ciągłości i zwartości ich układów przestrzennych; realizacja nowej zabudowy powinna odbywać się na zasadzie kontynuacji i stopniowego / kolejnego poszerzania granic zabudowy od strony zabudowy istniejącej,

- 2) zabudowę uzupełniającą istniejące układy przestrzenne kształtować z zachowaniem warunków określonych w p. 5.1.1. oraz p. 5.1.3.2.
- 3) dążyć do podniesienia atrakcyjności urbanistycznej i gospodarczej centralnie położonych obszarów miasta poprzez uzupełnienie, rewitalizację i przekształcenie istniejącej zabudowy oraz wykształcenie i uporządkowanie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej,
- 4) zapewnić ochronę układów osadniczych przed uciążliwościami komunikacyjnymi, w szczególności zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami drogi krajowej nr 30; ograniczyć rozwój terenów zainwestowanych w jej otoczeniu; uwzględnić prognozy dotyczące zagrożenia wynikającego z ponadnormatywnego poziomu hałasu,
- 5) zapewnić funkcjonowanie infrastruktury komunalnej w obszarze całej gminy, poprzez jej modernizację i rozbudowę,
- 6) w sposób skoordynowany i planowy zagospodarować tereny działalności gospodarczej w obrębie istniejącego zainwestowania, jak i na terenach projektowanego nowego zainwestowania, szczególnie w strefie aktywizacji, usług, turystyki i działalności gospodarczej,
- 7) intensywność nowej zabudowy, jej skala, usytuowanie budynków i układ kompozycyjny, który tworzą, dostosować do potrzeby ochrony krajobrazu i ochrony dominant architektoniczno – krajobrazowych oraz wymogów ładu przestrzennego,
- 8) zachować warunki i standardy atrakcyjnego zamieszkiwania,
- 9) wykluczyć lokalizację zabudowy na wyznaczonym obszarze wyłączonym z lokalizacji budynków,
- 10) na terenach nie objętych wykluczeniem lokalizacji zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej oraz związanej z obsługą i produkcją rolną; warunki kształtowania zabudowy przyjąć jak dla terenu o funkcji MNU,
- 11) tereny pod zabudowę udostępniać w oparciu o plany zagospodarowania przestrzennego i plany zabudowy.

5.1.3.2. Zasady zagospodarowania i przekształcenia terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz terenów na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz terenów na obszarze wpisanym do rejestru zabytków:

- 1) tereny zabytkowe i wskazane do objęcia ochroną poddać procesowi rehabilitacji (rewitalizacji i modernizacji / rewaloryzacji),
- 2) w zmianach zagospodarowania terenu uwzględnić zasady i warunki określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczące kształtowania przeznaczenia terenów, warunków ochrony zabytków oraz warunki kształtowania zabudowy,
- 3) zachować historyczne układy zabudowy oraz układy zieleni z nimi bezpośrednio związane (założenia ogrodowe i parkowe oraz elementy zieleni związane z ciekami i ciągami ekologicznymi),
- 4) zachować budynki zabytkowe oraz elementy ich architektonicznego ukształtowania: bryłę, dach i jego pokrycie, detal architektoniczny, charakteru materiałów budowlanych / wykończeniowych,
- 5) wprowadzić nową zabudowę pod warunkiem kontynuacji istniejących zasad ukształtowania układów przestrzennych / wartości kompozycji urbanistycznej lub ruralistycznej,
- 6) zabudowę uzupełniającą, w założeniach folwarcznych lub innych zespołach o czytelnej kompozycji, wprowadzić pod warunkiem logicznego uzupełnienia zabytkowego układu i zgodnego z dotychczasową zasadą kompozycyjną, w oparciu o którą zostały ukształtowane,
- 7) wprowadzić rozwiązania przestrzenne nawiązujące do charakteru historycznie ukształtowanej skali zabudowy oraz tradycyjnych zasad komponowania układów urbanistycznych z czytelnie wykształconymi ciągami przestrzeni publicznej (ulice, place, zieleń),
- 8) w usytuowaniu budynków uwzględnić przebieg dróg i naturalne ukształtowanie terenu,

- 9) gabaryty dostosować do wymogu ochrony krajobrazu kulturowego, jaki tworzą poszczególne elementy układu osadniczego gminy,
- 10) modernizację, odbudowę i przebudowę istniejących obiektów zabytkowych przeprowadzić przy zachowaniu istniejących wartości, z możliwością odtworzenia wartości utraconych,
- 11) poddać przebudowie i rewaloryzacji istniejące założenia zieleni z możliwością wprowadzenia nowych założeń przestrzennych,
- 12) zapewnić dotychczasową ekspozycję budynków i założeń zabytkowych, a w szczególności charakterystycznych dla krajobrazu kulturowego gminy:
 - założenia folwarcznego, zlokalizowane w Olszynie przy ul. Chopina 39,
 - założenia folwarcznego z dawnym dworem, zlokalizowane w Olszynie przy ul. Chopina 38,
 - założenia folwarcznego „Sowia Chata” z charakterystycznym ukształtowaniem zabudowy,
 - założenia pakowo – pałacowego i założenie folwarczne w Olszynie Dolnej,
 - zabudowy pofolwarcznej w centrum miasta, tzw. „Resztkówki” łącznie z nowym ukształtowaniem przestrzennym,
 - założenia pakowo – pałacowego w Biedrzychowicach, łącznie z zabytkowym układem parkowym, w pierwotnym jego kształcie i Wieżą Waldecka,
 - założeń kościelnych.
- 13) tworzyć zabudowę uporządkowaną i jednorodną architektonicznie, zarówno w skali jednej pojedynczej działki, jak i zespołu budowlanego – ciągu zabudowy,
- 14) zlikwidować obiekty dysharmonijne dla wartości krajobrazu kulturowego,
- 15) dążyć do wyodrębnienia poszczególnych zespołów zabudowy nowymi układami zieleni urządzonej.

5.1.3.3. Zasady kształtowania zabudowy.

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) przy pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy przebudowie i rozbudowie obiektów zabytkowych stosować - dostosowane do historycznego ukształtowaniem budynków i wymogów konserwatorskich - tradycyjne materiały budowlane i elementy wykończeniowe,
- 2) przy rozbudowie i przebudowie budynków zabytkowych wprowadzić elementy architektoniczne i materiały właściwe do tradycji kulturowej i architektonicznej, w oparciu o którą budynek rozbudowywany / przebudowywany został historycznie ukształtowany,
- 3) nową zabudowę kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech zabudowy o wartościach kulturowych, szczególnie w odniesieniu do sposobu ukształtowania bryły budynku, formy dachu oraz wysokości kalenicy lub okapu, jak i geometrii rzutu budynku, z zastrzeżeniem pkt. 5,
- 4) w rozwiązaniach architektonicznych wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy i detalu obce lokalnej tradycji budowlanej (obce, dla występujących na obszarze gminy wartościom architektonicznym),
- 5) dopuszcza się odmienne ukształtowanie architektoniczne budynków na terenach oznaczonych MU, U, PU, US – z zastosowaniem współczesnych form architektonicznych i współczesnej techniki budowlanej – na warunkach ustalonych w miejscowy planie zagospodarowania przestrzennego,
- 6) dla budynków związane z przeznaczeniem podstawowym, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem MN i MNU ustala się obowiązek stosowania:
 - prostego dwuspadowego dachu z okapami,
 - dachu pokrytego dachówką koloru ceglanego / czerwonego, z kalenicą usytuowaną równolegle lub prostopadle do układu dróg,
 - innych elementów architektonicznego ukształtowania, wynikających z tradycyjnych form zabudowy,

- 7) na terenach oznaczonych symbolem PU oraz MU (w obszarze wyznaczonym strefą rewitalizacji) i U dopuszcza się rozwiązania architektoniczne inspirowane zasadą określoną w pkt. 2 i 3, jako rozwiązania indywidualne, o których mowa w pkt.5,
- 8) w rozwiązaniach architektonicznych, o których mowa w pkt 2, 3 i 5 dopuszcza się stosowanie następujących materiałów wykończeniowych i elementów:
 - cegłę, kamień, drewno,
 - tynki,
 - dachówki ceramiczne i betonowe, łupek,
 - elementy konstrukcji szachulcowej,
 - szkło – okna / przeszklone elewacje,
 - elementy metalowe, w tym z miedzi, w zakresie detalu i ukształtowania elewacji,
- 9) w obrębie działki oraz na elewacji budynku dopuszcza się lokalizacje indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym ogniw fotowoltaicznych,
- 10) ustala się, że w miejscowych planach zagospodarowania terenu powinny być określone następujące wskaźniki i parametry oraz warunki kształtowania zabudowy:
 - linie zabudowy,
 - charakter zabudowy – zwarta lub wolnostojąca,
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki,
 - parametry pionowego gabarytu budynków: wysokość kalenicy, okapu / gzymsu oraz wysokość elewacji / atyki (budynku z dachem płaskim),
 - minimalny kąt nachylenia połaci dachu,
 - parametru podziału na działki (powierzchnia działki dla poszczególnych funkcji terenu, minimalna szerokość działki, układ granic działki).

Wskazuje się na potrzebę przeprowadzenia dodatkowych prac studialnych zmierzających do opracowania wzornika form architektonicznych oraz standardów urbanistycznych, odzwierciedlających bogatą tradycję i odrębność gminy.

Realizacja wzorów powinna zapewnić:

- ciągłość kulturową obszaru i jego rozpoznawalną odrębność architektoniczną,
- poczucie przynależności mieszkańców do gminy (identyfikacji),
- prestż mieszkańców, wynikający z możliwości realizacji wartości architektonicznych.

5.1.4. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Ustala się, że tereny oznaczone symbolem U, US, ZP, ZZ, ZN, ZC oraz wydzielone tereny infrastruktury technicznej (K, W, G, O) mogą stanowić tereny rozmieszczenia inwestycje celu publicznego.

Dodatkowo dopuszcza się na obszarze całej gminy realizację inwestycji celu publicznego, obejmujących:

- drogi publiczne i place publiczne wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem przestrzeni publicznej,
- obiekty infrastruktury technicznej,
- obiekty usługowe z zakresu: sportu i rekreacji, kultury, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego - zlokalizowane na terenach MN, MNU i MU.

Przyjmuje się, że lokalizacja inwestycji celu publicznego na terenach poszczególnych jednostek układu osadniczego – może zostać określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowe obiekty, będące obiektami celu publicznego oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

5.1.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje cele publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie występują.

5.1.6. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów określają przepisy odrębne. W szczególności dopuszcza się możliwość przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na obszarach rozwoju przestrzennego poszczególnych jednostek układu osadniczego, w granicach terenów oznaczonych symbolem MN, MNU, UT i PU oraz na innych terenach.

5.1.7. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży wskazuje się tereny zabudowy produkcyjno usługowej – oznaczone symbolem PU. Dodatkowo wskazuje się tereny położone w centralnej części miast- oznaczone symbolem MU, w granicach strefy rewitalizacji i przekształceń. Granicę obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

5.1.9. Obszary przestrzeni publicznej.

W centralnej części miasta – w otoczeniu ulicy Wolności i Legnickiej oraz rzeki Olszówki - na terenach oznaczonych symbolem MU (tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej), wskazuje się strefą wykształcenia i uporządkowanie reprezentacyjnej dla gminy i miasta przestrzeni publicznej.

Strefę kształtowania przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

Dodatkowo wskazuje się na potrzebę wykształcenia uzupełniających obszarów przestrzeni publicznej, w celu podkreślenia / wydobycia niepowtarzalnego charakteru walorów krajobrazowych i przestrzennych gminy.

Obszary te powinny obejmować:

- najbliższe otoczenie drogi nr 30 (Biedrzychowice, Olszyna),
- otwarcie krajobrazowe w rejonie założenia parkowo – pałacowego i założenia folwarcznego w Olszynie,
- otoczenie zbiornika Leśniańsko – Złotnickiego.

5.1.10. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru całej gminy należy dążyć do opracowania miejscowych planów dla całego obszaru gminy.

5.1.11. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.1.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. Główne kierunki działań przestrzennych.

5.1.12.1. Strefa rewitalizacji.

Określa się strefą rewitalizacji i przekształceń, obejmującą:

- obszar centralnej części miasta, w otoczeniu ulic: Wolności, Kamiennej i Legnickiej - obejmujący zagospodarowanie o charakterze miejskim oraz przemysłowym, związanym z Olszyńską Fabryką Mebli,
- obszar zlokalizowany w sąsiedztwie / na obszarze terenów kolejowych, w rejonie ulicy 1 Maja i Kolejowej - o funkcjach gospodarczych i transportowych.

Działania obejmujące proces rewitalizacji mogą dotyczyć też wszystkich terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a w szczególności:

- zabytkowe fragmenty miasta, w część obszaru wpisanego do rejestru zabytków, zlokalizowane poza obszarem rewitalizacji wskazanym na rysunku studium
- założenia pałacowo - parkowe i zespoły folwarczne, zlokalizowane w mieście Olszyna i w Olszynie Dolnej,
- fragmenty zabytkowych ruralistycznych układów przestrzennych wsi (Biedrzychowice, Bożkowice, Grodnica).

Główny zakres strefy rewitalizacji i przekształceń oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

5.1.12.2. Tereny kształtowania przestrzeni publicznej.

Określa się strefę kształtowania przestrzeni publicznej, obejmującą tereny położone w otoczeniu ulicy Wolności i Legnickiej oraz rzeki Olszówki. Działania związane z kształtowaniem przestrzeni publicznej mogą dotyczyć również obszaru rewitalizacji i przekształceń oraz strefy porządkowania i renaturyzacji doliny i otoczenia rzeki Olszówki, jak i terenów, o których mowa w p. 5.1.9.

Orientacyjny zakres strefy kształtowania przestrzeni publicznej oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

5.1.12.3. Tereny porządkowania i renaturyzacji doliny i otoczenia rzeki Olszówki.

Określa się strefę porządkowania i renaturyzacji doliny i otoczenia rzeki Olszówki – w obszarze miasta, zlokalizowanym w rejonie ulic: Wolności, Chopina, Żymierskiego, Sienkiewicza.

Orientacyjny zakres strefy porządkowania i renaturyzacji doliny i otoczenia rzeki Olszówki oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

5.1.12.4. Strefa aktywizacji usług, turystyki i działalności gospodarczej.

Określa się strefę aktywizacji usług, turystyki i działalności gospodarczej.

Obszarem działań w zakresie aktywizacji usług, turystyki i działalności gospodarczej powinny być następujące tereny:

- tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczone symbolem PU – zlokalizowane wzdłuż drogi nr 30 (Olszyna – Biedrzychowice) oraz tereny inne przemysłowe i poprzemysłowe, zlokalizowane w obrębie miasta Olszyna,
 - tereny objęte rewitalizacją w centralnej części miasta – tereny oznaczone symbolem MU,
 - tereny usług turystycznych i zabudowy usługowej, oznaczone symbolem UT lub U.
- Dodatkowo wskazuje się na możliwość włączenia w obszar w/w działań następujących zespołów folwarcznych:
- folwarków zlokalizowanych przy założeniu pałacowo - parkowym w Olszynie przy ul. Chopina 38 i 39,
 - folwarku przy zespole parkowo – pałacowym w Olszynie Dolnej,
 - folwarku „Sowia Chata” w Olszynie.

Działania w wyznaczonych strefach aktywizacji usług, turystyki i działalności gospodarczej mogą być realizowane na zasadzie indywidualnej lub zorganizowanej (skoordynowanej organizacyjnie i przestrzennie) działalności inwestycyjnej.

Dodatkowo zakłada się możliwość usytuowania w wyznaczonych terenach obszarów o statusie specjalnych stref ekonomicznych, o których mowa w przepisach odrębnych. Działania, których mowa mogą być też połączona z restrukturyzacją dotychczasowych form działalności gospodarczej i związanych z nimi obiektów.

Orientacyjną granicę stref aktywizacji usług, turystyki i działalności gospodarczej oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

5.1.12.5. Działania dodatkowe.

Przewiduje się następujące niezbędne dodatkowe działania związane z funkcjonowaniem i modernizacją istniejącej struktury przestrzennej oraz jej rozwojem:

- rozwój i modernizacja układu komunikacyjnego, w szczególności dróg obsługujących nowe osiedla mieszkaniowe,
- rozbudowa i modernizacja infrastruktury komunalnej dotyczącej systemu zapotrzebowania gminy w wodę, w tym związane z postukiwaniem nowych źródeł wody,
- rozbudowa i modernizacja infrastruktury komunalnej dotyczącej systemu odprowadzania ścieków bytowych,
- rozbudowa i modernizacja infrastruktury komunalnej dotyczącej system odbioru, segregacji i utylizacji (unieszkodliwiania) odpadów.

5.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

5.2.1. Ochrona gatunkowa roślin i zwierząt.

Należy zapewnić ochronę występujących na obszarze gminy prawnie chronionych gatunków - roślin, i zwierząt (ssaki, ssaki drapieżne, nietoperze, płazy i gady, ptaki).

W związku z powyższym niezbędne jest zapewnienie warunków do funkcjonowania środowiska przyrodniczego, z zachowaniem zasady bioróżnorodności i ciągłości, a w szczególności poprzez:

- 1) ochronę najcenniejszych ekosystemów leśnych i nieleśnych (łąkowych i łąkowo-wodnych), w tym poprzez ustanowienie prawnych form ochrony przyrody;
- 2) ochronę biotopów będących siedliskiem zwierząt;
- 3) podjęcie działań na rzecz przywrócenia bioróżnorodności, w tym wzbogacenia różnorodności siedlisk, składu gatunkowego lasów oraz dostosowania ich do rodzaju siedliska;
- 4) doprowadzenie do właściwych parametrów stanu środowiska, w szczególności wód powierzchniowych i stanu czystości powietrza;
- 5) ograniczenie negatywnego wpływu podejmowanych prac melioracyjnych i związanych z regulacją potoków i rzek na funkcjonowanie przyrody i ostoi zwierząt;
- 6) podejmowanie odnowień i rekultywacji terenów zdegradowanych;
- 7) ochronę krajobrazu i stosowanie w zagospodarowaniu przestrzennym zasad ładu przestrzennego.

Podstawowym elementem ochrony gatunkowej roślin i zwierząt jest utrzymanie obszaru rolniczo – przyrodniczego, jako terenów otwartych, zgodnie z zakresem przestrzennym ustalonym w niniejszym dokumencie.

5.2.2. Ochrona zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Zbiornika Leśniańsko – Złotnickiego (jezior zaporowych Leśniańskiego i Złotnickiego).

Ustala się ochronę zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Zbiornika Leśniańsko – Złotnickiego, poprzez:

- 1) utrzymanie / zachowanie istniejącego ukształtowania terenu i krajobrazu,
- 2) ochronę lasów i pozostałych elementów szaty roślinnej, w tym siedlisk roślin chronionych,

- 3) zakaz lokalizacji zabudowy poza obszarem wskazanym pod rozwój układu osadniczy gminy,
- 4) ochronę infrastruktury technicznej (w tym zabytków techniki),
- 5) ograniczone - regulowane miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – warunki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy.

Wskazuje się – zgodnie z informacją Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego – na możliwość objęcia prawną ochroną przyrody układu przyrodniczo – krajobrazowego Zbiornika Leśniańsko – Złotnickiego poprzez utworzenie parku krajobrazowego.

Proponowaną granicę obszaru parku krajobrazowego, oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

Szczegółowe i dodatkowe zasady ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu i wartości kulturowych oraz zakazy i ograniczenia w użytkowaniu terenów mogą wynikać z planu ochrony parku i obowiązujących przepisów prawa.

Niezbędne jest również dopuszczenie funkcji rozwojowych obszaru na rzecz turystyki, mieszkalnictwa, drobnej działalności gospodarczo-usługowej oraz rolnictwa (związanego zarówno z pielęgnacją krajobrazu jak i dochodową formą działalności gospodarczej).

5.2.3. Pomniki przyrody.

Na terenie miasta Olszyna znajduje się pomnik przyrody: buk pospolity, zlokalizowany w parku szkolnym (Szkoły Podstawowej nr 1, na dz. 979/10 i 979/17).

Pomnik ustanowiono Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 17.09.2004r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody ożywionej i nieożywionej znajdujących się na terenie województwa dolnośląskiego.

Wskazuje się do objęcia ochroną w drodze uznania za pomniki przyrody najcenniejsze pojedyncze obiekty przyrodnicze zidentyfikowane w Inwentaryzacji Przyrodniczej Gminy Olszyna:

- 1) Zapusta – lipa drobnolistna,
- 2) Zpusta-Rajsko – kasztanowiec zwyczajny (szpaler 26 drzew),
- 3) Olszyna – szpaler drzew, buk zwyczajny (park podworski),
- 4) Olszyna – grab pospolity forma „wazonowa” (park podworski),
- 5) Zapusta – Zamczysko – dąb szypułkowy,
- 6) Biedzychowice – dąb szypułkowy (zespół parkowo – pałacowy),
- 7) Biedzychowice – buk zwyczajny (zespół parkowo – pałacowy),
- 8) Biedzychowice – buk zwyczajny (zespół parkowo – pałacowy),
- 9) Olszyna – buk zwyczajny (kościół parafialny),
- 10) Olszyna – buk zwyczajny (park podworski),
- 11) Olszyna – buk zwyczajny (park podworski koło garaży),
- 12) Olszyna – dąb szypułkowy (park podworski),
- 13) Olszyna – komin bazaltowy (nieczynny kamieniołom – ujęcie wody).

5.2.4 Obszar chronionego krajobrazu.

Na mocy uchwały Rady Gminy w Olszynie nr XXXVI/195/94 z dnia 25.05.1994r. utworzony został w otoczeniu Zbiornika Leśniańsko – Złotnickiego obszar chronionego krajobrazu na terenie gminy Olszyna.

Granice obszaru oraz warunki jego użytkowania, określa uchwała.

Nową zabudowę w obszarze chronionego krajobrazu lokalizować w odległości 100m od linii brzegowej zbiorników wodnych.

Granice obszaru oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

5.2.5. Ochrona przyrodnicza terenów poprzez uznanie ich za użytek ekologiczny.

Wskazuje się do objęcia ochroną prawną cennych przyrodniczo terenów (rozpoznanych w Inwentaryzacji przyrodniczej Gminy Olszyna) poprzez uznanie ich za użytki ekologiczne:

- 1) użytek ekologiczny „Łąka” w Olszynie – obejmujący ekosystem łąkowy o szczególnych wartościach botanicznych,
- 2) użytek ekologiczny „wyrębisko piasku” w Olszynie Dolnej – obejmujący biotop koloni jaskółki brzegówki,
- 3) użytek ekologiczny „stawy” w Olszynie Dolnej – obejmujący cenne biotopy związane z występowaniem płazów i gadów,
- 4) użytek ekologiczny „Stawy – Dolina Wilki” w Olszynie Dolnej – obejmujący cenne biotopy dla płazów i ekosystemy dolin rzecznych,
- 5) użytek ekologiczny „Staw na łące” w Olszynie – obejmujący cenne biotopy dla płazów i gadów,
- 6) użytek ekologiczny „Staw w Ptasim Gaju” – obejmujący cenne biotopy dla płazów i gadów,
- 7) użytek ekologiczny „Staw w Bożkowicach” – obejmujący cenne biotopy dla płazów.

Zasady ochrony oraz zasady użytkowania wskazanych do ochrony terenów użytków ekologicznych, wraz z niezbędnymi ograniczeniami i zakazami, winny zostać określone na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

5.2.6. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Przyjmuje się za niezbędne zachowanie istniejących lasów oraz ich przebudowę na rzecz przywrócenia i odtworzenia ich naturalnego charakteru. Powiększenie lasów w granicach wskazanych terenów zalesień. Konieczność uznania za lasy ochronne wszystkich dotychczasowych lasów o funkcjach gospodarczych w obszarze projektowanego parku krajobrazowego.

Zgodnie z zasadami zrównoważonej gospodarki leśnej w utrzymaniu i przekształcaniu obszarów leśnych, należy:

- 1) zapewnić funkcjonowanie ekosystemów leśnych w stanie zbliżonym do naturalnego,
- 2) odtworzyć zbiorowiska zdegradowane i zniekształcone poprzez wykorzystanie sukcesji naturalnej i wprowadzenie różnorodnych składów gatunkowych dostosowanych do warunków siedliskowych,
- 3) utrzymać i umocnić funkcje ochronne lasów,
- 4) zapewnić ochronę różnorodności biologicznej oraz bogactwa genetycznego zbiorowisk dziko żyjących roślin i zwierząt,
- 5) podjąć ochronę i kształtowanie strefy ekotonowej na rzecz funkcji ochrony przyrody.

5.2.7. Ochrona dolin rzecznych i cieków.

Ustala się ochronę wszystkich występujących ekosystemów dolin rzecznych poprzez:

- a) wykluczenie lokalizacji zabudowy i intensywnej upraw rolniczych,
- b) zachowanie naturalnych formacji roślin (biocenoz),
- c) przywrócenie utraconych wartości przyrodniczych i naturalnego ukształtowania terenu, porządkowanie i umacnianie brzegów z zachowaniem wymogów ochrony środowiska,
- d) dążenie do likwidacji zainwestowania na terenach zagrożonych powodzią.

Dla terenów w obszarze miasta wskazuje się na potrzebę uporządkowania najbliższego otoczenia rzeki Olszówki, z uwzględnieniem wymogu atrakcyjnego ukształtowania przestrzeni publicznej miasta, jak i wymogu zachowania wartości przyrodniczych.

Granice strefy porządkowania otoczenia rzeki Olszówka oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

5.2.8. Tereny zieleni urządzonej.

Ustala się adaptację istniejących i tworzenie nowych terenów zieleni urządzonej, a w szczególności:

- a) parków, skwerów, parków wiejskich i innych terenów zieleni towarzyszących zabudowie (w tym skwer związany z przestrzenią publiczną – ciąg handlowy i rekreacyjny – w centralnej części wsi Olszyna, zieleńce na terenach obiektów

usługowych, układy zieleni urządzonej bazujące na zespołach zieleni towarzyszących ciekom wodnym i zadrzewieniom przydrożnym),

- b) założeń parkowo – pałacowych objętych ochroną konserwatorską (konserwacja, pielęgnacja na zasadach konserwatorskich z przystosowaniem założeń do funkcji dostosowanych do charakteru założeń, głównie na cele mieszkaniowe i turystyczne).
- c) otoczenia rzeki Olszówka wraz elementami przestrzeni publicznej.

5.2.9. Ochroną ujęć wody.

Ustala się ochronę istniejących ujęć wód wykorzystywanych do celów komunalnych (stanowiących źródło zaopatrzenia zbiorczych systemów wodociągowych) oraz ujęć gospodarczych indywidualnych. Wiąże się z tym ustanowienie stref ochronnych (bezpośredniej i pośredniej) oraz uzyskanie pozwoleń wodno – prawnych na ich eksploatację w trybie obowiązujących przepisów odrębnych.

Ustanowione strefy ochronne ujęć wody, dotyczą:

- 1) ujęcia wody podziemnej na cele socjalno bytowe i p.poż. Olszyny, składającego się z pięciu studni (nr1, nr2, nr3, nr4, nr5 i zbiornika wyrównawczego)– zgodnie z dec. Starosty Lubańskiego nr RŚ -6223-1/2001 z dnia 30.01.2001r., zmienioną dec. Starosty Lubańskiego nr RŚ -6223-19/02 z dnia 09.08.2002r. i dec. Starosty Lubańskiego nr RŚ -6223-1/01/19/02/03 z dnia 22.09.2003r.;
- 2) ujęcia wody na terenie Olszyńskiej Fabryki Mebli (Zakład nr 2) – zgodnie z dec. Starosty Lubańskiego nr RŚ -6223-9/2000 z dnia 17.07.2000r.;
- 3) ujęcia wód podziemnych do celów komunalnych na dz. 308 w Grodnicy – zgodnie z decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Jeleniej Górze OS – 6210/90/96 z dnia 16.07.1996r.

Wskazuje się na potrzebę ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wód powierzchniowych w Olszynie Dolnej (na dz. 237/1) – eksploatowanego zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym Starosty Lubańskiego Nr RŚ – 6223 – 18/02 z dnia 09.08.2002r.

5.2.10. Ochrona wód powierzchniowych.

Za niezbędny warunek rozwoju funkcji turystycznej i innych funkcji wynikających z przyjętych celów rozwojowych uznaje się zapewnienie właściwych parametrów stanu czystości wód powierzchniowych – rzeki Kwisy oraz potoku Wilka i Olszówka. Wymaga to kompleksowych rozwiązań gospodarki ściekowej dla układów osadniczych położonych w dorzeczu Kwisy i jej dopływów, prowadzonych zarówno w obszarze Gminy Olszyna jak i powiatu lubańskiego oraz lwóweckiego. Uzyskanie II klasy czystości wód Zbiornika Leśniańsko – Złotnickiego warunkuje możliwość wykorzystania jego wód do celów rekreacyjnych oraz komunalnych.

5.2.11. Ochrona przed powodzią.

Zgodnie ze „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kwisy”, opracowanym przez RZGW w 2004r., rzeka Kwisa nie stanowi zagrożenia powodziowego.

Jednocześnie w studium j.w., nie wyznaczono obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla rzeki Olszówka.

Celem zapewnienia warunków ochrony przed powodzią zagrożonego obszaru w otoczeniu rzeki Olszówka, na rysunku studium oznaczono obszar zalewu powodzi z 1981r.

Ustala się, że do czasu ustalenia obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, na oznaczonym obszarze zalewu powodzi z 1981r., zarówno w studium, jak i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego będą obowiązywały zakazy – ustalone art. 82 ust. 2 i 3 w ustawie Prawo wodne - dotyczące wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią.

Niezbędne jest też podejmowanie działań zmierzających do obniżenia zagrożeń związanych z powodzią oraz nagłymi wezbrzeniami rzek.

Niezbędne działania winny dotyczyć:

- a) wyznaczenie ewentualnych obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią i obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią – w oparciu o studium ochrony przeciwpowodziowej, opracowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zagospodarowanie tych obszarów z zachowaniem ograniczeń i zakazów w użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami ustawy Prawa wodne ,
- c) ochrony terenów zalewowych (obszarów służących przepuszczeniu wód powodziowych) przed zabudową i inwestowaniem,
- d) wykonanie dodatkowych zabezpieczeń dla terenów wymagających ochrony przed zalaniem,
- e) zwiększenie retencji zlewni rzek i cieków przepływających przez gminę.

Orientacyjną obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią rzeki Kwisa, wyznaczoną w „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kwisy”, opracowanym przez RZGW w 2004r., jak i obszar zalewu powodzi z 1981r. (dla rzeki Olszówka) w Olszynie Dolnej, oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

5.2.12. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ustala się ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej wchodzącej w skład obszaru rolniczo – przyrodniczego gminy.

Ochronie szczególnej winny podlegać gleby o najwyższej przydatności rolniczej oraz związane z terenami rolniczymi zadrzewienia, zakrzewienia i inne elementy środowiska przyrodniczego związane ekosystemem rolnym.

Ustala się dodatkowo:

- rekultywację zdegradowanych i przekształconych terenów (w tym rekultywację dzikich wysypisk, i wyrobisk),
- potrzebę stosowania w produkcji rolnej zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych,
- bezwzględny zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy rolniczej gospodarczej i zagrodowej, na obszarze wyłączonym z lokalizacji budynków.

Obszar rolniczo – przyrodniczego gminy oraz granice obszaru wyłączonego z lokalizacji budynków zawiera rysunek „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

Obsługa rolnictwa – poprzez adaptację istniejących i rozwój nowych obiektów usługowych oraz przetwórstwa we wsiach Grodnica, Olszyna Dolna, Nowa Świdnica, Biedrzychowice oraz w Olszynie.

Dopuszcza się zabudowę zagrodową oraz obiektów produkcji obsługi rolnictwa poza na terenach rolniczych poza granicą obszaru wyłączony z lokalizacji budynków.

Na części terenów rolniczych w granicach wsi Grodnica i miasta Olszyna, dopuszcza się lokalizację masztów z turbinami elektrowni wiatrowych **oraz lokalizację elektrowni fotowoltaicznych - zespołów ogniw fotowoltaicznych.**

Obszary potencjalnej lokalizacji turbin wiatrowych **oraz obszar potencjalnej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych** i granice stref ochronnych, dotyczących prognozowanego znacznego oddziaływania poszczególnych elektrowni na środowisko, oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

Lokalizacja turbin wiatrowych oraz **zespołów ogniw fotowoltaicznych** nie może spowodować występowania znacząco negatywnego oddziaływania na przyrodę oraz przekroczenia standardów jakości środowiska poza określonymi na rysunku studium strefami, związanymi z występowaniem znaczącego oddziaływaniem poszczególnych elektrowni na środowisko.

Dodatkowe warunki lokalizacji masztów z turbinami elektrowni wiatrowych **oraz elektrowni fotowoltaicznych - zespołów ogniw fotowoltaicznych** określa rozdział 5.1.1.

5.2.13. Ochrona uzdrowisk.

Na terenie gminy Olszyna uzdrowiska nie występują.

5.2.14. Ochrona krajobrazu kulturowego.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zawarte w rozdz. 5.3, są jednocześnie zasadami ochrony krajobrazu kulturowego.

5.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.3.1. Elementy dziedzictwa kulturowego wymagające ochrony.

Określa się następujące elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagające ochrony:

- układ urbanistyczny miasta Olszyna – wpisany do rejestru zabytków,
- krajobraz kulturowy układów ruralistycznych / urbanistycznych, zlokalizowanych na obszarze gminy,
- założenia pałacowo - parkowe i zespoły folwarczne,
- obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty zabytkowe objęte spisem konserwatorskim,
- stanowisko archeologiczne, w tym wpisane do rejestru zabytków- ruiny zamku Rajska (Zapusta),
- cmentarze zabytkowe objęte spisem konserwatorskim (Biedrzychowice, Grodnica, Olszyna, Zapusta).

Obiekty wpisane do rejestru zabytków określa tabela:

Obiekt	lokalizacja	Nr rejestru
Pałac (eklektyczny z XIX w.)	Olszyna, ul. Chopina 39	Nr 795 z dnia 14.11.1960r.
Park przypałacowy (ukształtowany w stylu krajobrazowym - XIX w.)	Olszyna, ul. Chopina 39	Nr 677/J z dnia 12.06.1981r.
Układ urbanistyczny miasta	Olszyna – w granicach administracyjnych	Nr 608/J z dnia 26.02.1980r.
Kościół pomocniczy p.w. Podwyższenia Krzyża Św. (XII w.)	Olszyna, ul. Wolności	Nr 937 z dnia 05.09.1961r.
Kościół parafialny p.w. św. Józefa Oblubieńca Marii Panny (z XIX w.)	Olszyna, ul. Legnicka	Nr 851/J z dnia 12.10.1984r.
Dom mieszkalny	Olszyna, ul. Chopina 15	Nr 1491 z dnia 25.01.1966r.
Dom mieszkalno gospodarczy	Olszyna, ul. Żymierskiego 7	Nr 1002/J z dnia 20.12.1989r.
Pałac (eklektyczny XIX / XX w.)	Olszyna Dolna 60	Nr 1235/J z dnia 28.09.1995r.
Park przypałacowy (ukształtowany w stylu krajobrazowym - XIX w.)	Olszyna Dolna 60	Nr 1013/J z dnia 01.02.1990r.
Pałac z XVII w. – barokowy z XVIII w.	Biedrzychowice	Nr 793 z dnia 14.11.1960r.
Park przypałacowy (barokowy z XVIII w. i krajobrazowy z XIX w.) z Wieżą Waldecka	Biedrzychowice	Nr 858/J z dnia 04.02.1985r.

Kościół p.w. Św. Antoniego z XVII / XVIII w. (protestancki – związany z tzw. grupą kościołów granicznych)	Biedrzychowice	Nr 925 z dnia 14.11.1960r.
stanowisko archeologiczne zamek Rajsco (XIII – XIX w.)	Zapusta	Nr 789 z dnia 28.09.1995r.

5.3.2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Za niezbędne uznaje się podjęcie ochrony charakterystycznych elementów dziedzictwa kulturowego i zabytków Gminy, nie tylko ze względu na wymogi prawne, ale na konieczność utrwalenia tożsamości i odrębności kulturowej Gminy oraz potrzebę wykształcenia jej widocznego kulturowego wizerunku jako podstawy korzystnych okoliczności sprzyjających realizacji celów rozwojowych, jak i warunków życia mieszkańców.

Nieodłącznym elementem ochrony większości obiektów zabytkowych winno być ich przystosowanie do współczesnych form użytkowania i funkcji odpowiadających celom rozwojowym przyjętym w niniejszym dokumencie. Dotyczy to szczególnie budynków zabytkowych jak i zespołów parkowo – pałacowych. Charakterystyczne cechy układów urbanistycznych/ ruralistycznych, stanowiące również o odrębności kulturowej krajobrazu Gminy, winny stanowić podstawę realizacji nowych zespołów zabudowy.

Szczególnej uwagi wymaga ochrona krajobrazu kulturowego układu osadniczego gminy, którego elementami kształtowania i wartościowania, są w szczególności:

- 1) ruralistyczny / urbanistyczny układ przestrzenny oraz zasady komponowania / rozplanowania zespołów zabudowy (budowlanych) tworzących ten układ,
- 2) charakterystyczne / wyróżniające się elementy układu: założenia pałacowo - parkowe i zespoły folwarczne, zespoły kościelne, zabytki techniki, obiekty przemysłowe,
- 3) budynki istniejące i projektowane oraz ich cechy architektoniczne odnoszące się do ukształtowania dachu i jego pokrycia oraz wysokości kalenicy / okapu,
- 4) zieleni, założenia parkowe, zespoły zieleni w obrębie zabudowy wsi oraz w otoczeni dróg i cieków lub terenów przyrodniczych, jak i na wyniesieniach terenu – stanowiących tło układu ruralistycznego / urbanistycznego,
- 5) panoramy krajobrazowe (widoki) układu ruralistycznego wsi składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji), zieleni oraz niezabudowanego przedpoła widokowego.

5.3.3. Instrumenty polityki przestrzennej wobec dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Podstawowymi Instrumentami polityki są:

- 1) rejestr zabytków,
- 2) gminna ewidencja zabytków,
- 3) ustalenia ochrony zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wskazuje się na potrzebę uwzględnienie polityki przestrzennej wobec dziedzictwa kulturowego i zabytków w dokumentach strategicznych gminy (strategii rozwoju Gminy Olszyna, Planie Rozwoju Lokalnego Gmina Olszyna) oraz w programach i planach operacyjnych, dotyczących:

- rewitalizacji i przekształceń obszarów wskazanych w studium,
- kształtowania przestrzeni publicznej,
- aktywizacji usług, turystyki i działalności gospodarczej.

5.3.4. Rejestr zabytków.

Wskazuje się na potrzebę aktualizacji dotychczasowego rejestru zabytków przez WUOZ, w szczególności obszarów zespołów zabudowy i ich układów przestrzennych.

Do objęcia ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków rekomenduje się

- zespół folwarczny, z dawnym dworem oraz jego krajobrazowym otoczeniem, zlokalizowany w Olszynie przy ul. Chopina 38,
- zespół folwarczny, zlokalizowany w Olszynie przy ul. Chopina 39,
- zespół folwarczny, zlokalizowany w Olszynie Dolnej,
- zespół folwarczny „Sowia Chata”,
- założenie pałacowo – parkowe w Biedrzychowicach - w rzeczywistych granicach występowania wybitnych wartości zabytkowych założenie parkowego, wykraczających daleko poza granice ustalone w aktualnej decyzji o wpisie do rejestru zabytków.

Zwraca się jednocześnie uwagę na potrzebę zweryfikowania decyzji dotyczącej wpisania miasta Olszyna do rejestru zabytków.

W obecnej decyzji brak załącznika graficznego określającego granicę obszaru zabytkowego. Oznacza to rozciągnięcie postanowień decyzji na cały obszar miasta, w jego granicach administracyjnych.

Proponowaną granicę obszaru zawiera rysunek „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

Zasady zagospodarowania terenów w obszarze układ urbanistyczny miasta Olszyna – wpisanym do rejestru zabytków, określa pkt. 5.1.3.2. „Zasady zagospodarowania i przekształcenia terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz terenów na obszarze wpisanym do rejestru zabytków”.

5.3.5. Gminna ewidencja zabytków.

Pilnej realizacji wymagają postanowienia ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nakładającej na gminę obowiązek prowadzenia gminnej ewidencji zabytków.

Wykaz obiektów o wartościach, historycznych, kulturowych i krajobrazowych – nie wpisanych do rejestru zabytków – zawiera załącznik do niniejszego dokumentu (oparty na aktualnym spisie konserwatorskim WUOZ).

Ustala się konieczność okresowej weryfikacji i aktualizacji ewidencji.

5.3.6. Ustalenie ochrony zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.3.6.1. Budynki zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu.

Postanawia się objęcie ochroną postanowieniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wszystkich budynków zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków – zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Postanowienia planów dotyczące ochrony zabytków nie wpisanych do rejestru zabytków, powinny zawierać:

- 1) wyszczególnienie i oznaczenie budynków zabytków objętych ochroną postanowieniami planów,
- 2) wyszczególnienie architektonicznych elementów budynków, wymagających do ochrony, takich jak: ukształtowanie były, dachu i jego pokrycia, detalu architektonicznego, charakteru materiałów budowlanych / wykończeniowych, rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) warunki ochrony lub przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku, w tym warunki zmiany historycznych materiałów wykończeniowych, stolarki okien i drzwi oraz kolorystyki.

Do czasu opracowania gminnej ewidencji zabytków ochronie postanowieniami planu powinny zostać poddane obiekty wymienione z załączniku sporządzonym na aktualnym spisie konserwatorskim.

5.3.6.2. Strefy ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w miejscowych planach zagospodarowania należy wyznaczyć strefy ochrony konserwatorskiej.

Postanawia się, że podstawowymi celem wyznaczenia stref, jest:

- 1) realizacja postanowień przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków,
- 2) zapewnienie warunków do ochrony zachowanych walorów kulturowych i przestrzennych oraz krajobrazu kulturowego układu osadniczego gminy,
- 3) stworzenia podstaw właściwego – zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zasad ochrony zabytków – przekształcania i uzupełniania zabudowy / rozbudowy układów przestrzennych.

Wstępne propozycje granic stref ochrony przedstawia rysunek „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

Granice wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania powinny zostać uściślone na podstawie wytycznych WUOZ.

Wskazuje się do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujące strefy:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej dla miasta Olszyna (zabytkowy układ urbanistyczny, założenia pałacowo – parkowe, założenia folwarczne),
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej dla wsi Biedrzychowice (zabytkowy układ ruralistyczny, założenia pałacowo – parkowe),
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej dla wsi Kałużna (zabytkowy układ ruralistyczny),
- 4) strefę ochrony konserwatorskiej dla wsi Zapusta, z zamkiem Rajsko,
- 5) strefę ochrony konserwatorskiej dla wsi Bożkowice,
- 6) strefę ochrony konserwatorskiej dla wsi Grodnica,
- 7) strefę ochrony konserwatorskiej dla wsi Nowa Świdnica.

Ochroną konserwatorską, poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej, powinny być objęte:

- 1) układy zabudowy ruralistycznej poszczególnych wsi,
- 2) zabytkowy układ urbanistyczny miasta Olszyna,
- 3) zabudowa zabytkowa (wpisane do rejestru zabytków i objęte gminną ewidencją zabytków),
- 4) elementy krajobrazu kulturowego, o których mowa w p. 5.3.2.

Zasady zagospodarowania terenów w obszarze stref ochrony konserwatorskiej określa pkt. 5.1.3. - Zasady rozwoju przestrzennego

5.3.6.3. Granice obszaru wyłączonego z lokalizacji budynków.

Dla zapewnienia warunków zachowania jednoznacznie czytelnej granicy rozwoju układu osadniczego gminy oraz ochrony panoram i wglądów krajobrazowych na charakterystyczne przestrzenno - architektoniczne ukształtowanie tego układu, wyznacza się obszar wyłączony z lokalizacji zabudowy.

Wyznaczona strefa wymagana jest do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Granice obszaru oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

5.3.7. Zabytki archeologiczne.

Stanowiska archeologiczne podlegają ochronie na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Lokalizację stanowisk archeologicznych na obszarze gminy, oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

Zasady ochrony stanowisk oraz zasady zagospodarowania terenów, na których występują, należy ustalić w zapisach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego powinny zawierać:

- lokalizację stanowiska archeologicznego
- strefę ochrony konserwatorskiej, o ile zachodzić będzie potrzeba jej wyznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na podstawie wniosku WUOZ,
- zasady zagospodarowania terenów, na których występuje stanowiska archeologiczne oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Dodatkowo postanawia się:

- wszystkie prace inwestycyjne prowadzone w rejonie stanowisk archeologicznych wymagają uzyskania właściwej zgody z przepisami odrębnymi,
- zasady prowadzenia nadzoru archeologicznego lub przeprowadzania badań archeologicznych na obszarach stref ochrony konserwatorskiej oraz obszarach występowania stanowisk archeologicznych, regulują przepisy odrębne.

Zgodnie z przepisami prawa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego. W związku z powyższym zapisy dotyczące polityki przestrzennej nie mogą zawierać zapisów regulacyjnych właściwych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.4. Kierunki modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego.

5.4.1. Podstawowy układ dróg - droga krajowa nr 30.

Funkcjonowanie i rozwój Gminy wymaga przebudowy drogi krajowej nr 30 w obszarze wsi Biedrzychowice, poprzez budowę nowego obejścia po stronie północnej - wg lokalizacji ustalonej przez GDDiA.

Przyjmuje się, że docelową klasą techniczną drogi będzie droga klasy „GP” – główna ruchu przyspieszonego.

Ustala się możliwość przebudowy i modernizacji drogi na całym jej przebiegu w obszarze gminy Olszyna, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W miejscowych planach zagospodarowania należy zapewnić właściwe dla klasy drogi odległości zabudowy i zagospodarowania na terenach z nią sąsiadujących. Zabudowę lokalizować z uwzględnieniem następujących stref:

- strefy wyłączonej z wszelkiej działalności budowlanej – określonej przepisami ustawy o drogach publicznych (minimalna 25m),
- stref uciążliwości drogi – określonych na podstawie linii uciążliwości wyznaczonej negatywnym / szkodliwym oddziaływaniem na środowisko i ludzi, w tym uciążliwości wyznaczonej na podstawie średniodobowego ruchu dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej (przeznaczonej na stały pobyt ludzi), zawierających się – wg szacunkowych prognoz – w granicach 40 – 120m od skraju drogi.

Obsługę projektowanych w otoczeniu drogi krajowej nr 30 terenów należy przewidzieć zgodnie z przepisami odrębnymi, głównie drogami powiatowymi i istniejącymi gminnymi poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania na warunkach ustalonych przez Zarządcę drogi, z zakazem stosowania zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej do terenów nowoprojektowanego zainwestowania.

5.4.2. Drogi powiatowe.

Na obszarze gminy przebiegają następujące drogi powiatowe:

- nr 2444D: Biedrzychowice – Nowa Świdnica,
- nr 2449D: Zapusta – Kałużna,
- nr 2456D: Olszyna – Radostów – Radogoszcz,

- nr 2460D: Olszyna – Grodnica,
- nr 2461D: Olszyna – Krzewie Małe,
- nr 2462D: Olszyna – Ubocze,
- nr 2463D: Kościelnik Średni – Bożkowice – Stankowice,
- nr 2464D: Leśna – Bożkowice – Biedrzychowice,
- nr 2424D: Biedrzychowice – Karłowice,
- nr 2425D: Olszyna – Biedrzychowice – ul. Wolności.

Dla układu dróg powiatowych przyjmuje się:

- utrzymanie dotychczasowego ich przebiegu,
- podjęcie modernizacji celem przystosowania dróg do parametrów klasy technicznej „L” (lokalnej) lub „Z” (zbiorczej).

W przypadkach szczególnych dopuszcza się drogi klasy technicznej „D” (dojazdowej).

Obsługę projektowanych w otoczeniu drogi terenów należy przewidzieć z godnie z przepisami odrębnymi, poprzez skrzyżowania i zjazdy, na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.

5.4.3. Drogi gminne.

Ustala się modernizację i rozbudowę dróg gminnych – jako układu obsługującego.

Układ projektowanych dróg dostosować do potrzeb transportowych wynikających ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz programów i działań przestrzennych.

Parametry geometryczne dróg dostosować do wymogów ustalonych dla dróg klasy „L” (lokalnej) i dróg klasy „D” (dojazdowej).

W kształtowaniu przekrojów dróg, w obszarze zabudowanym i przewidzianym do zabudowy, dopuszcza się lokalizację:

- chodników – jednostronnych lub dwustronnych,
- ścieżki rowerowej,
- pasy zieleni,
- pasów postojowych
- sieci infrastruktury technicznej.

5.4.4. Szlaki turystyczne i rowerowe.

Ustala się adaptację istniejących szlaków i dróg turystycznych przebiegających przez obszar gminy.

Uznaje się za niezbędne dalszą ich dalszą rozbudowę.

Celem udostępnienia terenów gminy do celów turystyczno-rekreacyjnych należy wytyczyć sieć ścieżek rowerowych przebiegających niezależnie od układu dróg.

5.4.5. Miejsca obsługi podróżnych.

Wymagana jest realizacja obiektów i urządzeń obsługi podróżnych (w tym ruchu tranzytowego i turystycznego), obejmujących:

- parkingi,
- miejsca wypoczynkowe,
- stacje paliw i obiekty usługowe.

Dla realizacji powyższych potrzeb wskazuje się tereny wyznaczone w studium i opisane jako:

- tereny zabudowy usługowej - U,
- tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo – gospodarczej MNU,
- tereny zabudowy produkcyjno – usługowej – PU.

5.5. Infrastruktura techniczna.

5.5.1. Zaopatrzenie w wodę.

Przyjmuje się następujące zasady funkcjonowania systemu zaopatrzenia w wodę:

- rozbudowę i modernizację zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę w oparciu o ujęcia zlokalizowane w m. Olszyna (SUW Olszyna) i we wsi Olszyna Dolna – obsługującego m. Olszynę, Olszynę Dolną, Biedrzychowice, Nową Świdnicę, Krzewie Małe,
- eksploatację ujęć w Olszynie Dolnej (na dz. 237/1 zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym Starosty Lubańskiego Nr RŚ – 6223 – 18/02 z dnia 09.08.2002r. oraz ujęć w mieście Olszyna (zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym Starosty Lubańskiego nr RŚ -6223-1/2001 z dnia 30.01.2001r., zmienionym dec. Starosty Lubańskiego nr RŚ -6223-19/02 z dnia 09.08.2002r. i dec. Starosty Lubańskiego nr RŚ -6223-1/01/19/02/03 z dnia 22.09.2003r.,
- utrzymanie i modernizację zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę w oparciu o ujęcia wody w Grodnicy – obsługującego Grodnicę i Bożkowice,
- budowa zbiorowego lub grupowego systemu zaopatrzenia w wodę dla wsi zlokalizowanych w rejonie Zbiornika Leśniańsko – Złotnickiego; niezbędne podjęcie działań dla ustalenia źródeł i możliwości zaopatrzenia w wodę ze zbiorczych systemów wodociągowych funkcjonujących na obszarze gminy.

Podstawą realizacji systemu zaopatrzenia dla wsi zlokalizowanych w rejonie Zbiornika Leśniańsko - Złotnickiego jest uzyskanie dodatkowych ilości wody.

Określa się następujące możliwe do wykorzystania rozwiązania:

- wykorzystanie wody Zbiornika Leśniańsko – Złotnickiego,
- nowe udokumentowane zasoby wód podziemnych,
- źródła zewnętrzne.

5.5.2. Kanalizacja.

Przyjmuje się następujące zasady funkcjonowania systemu odprowadzania ścieków bytowych:

- rozbudowę i modernizację istniejącego systemu, opartego o oczyszczalnię (o przepustowości 1017m³/d) zlokalizowaną w Olszynie – obsługującą: Olszynę, Olszynę Dolną, Biedrzychowice (z Karłowicami), Nową Świdnicę, Krzewie Małe,
- dla wsi pozostałych – budowa wariantowych systemów opartych o oczyszczalnię grupowe i lokalne.

5.5.3. Elektroenergetyka.

5.5.3.1. Przewiduje się dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy, z uwzględnieniem następujących urządzeń:

- linii elektroenergetycznych sn (20 kV),
- stacji transformatorowych,
- linii elektroenergetycznych nn (kablowych) z przyłączeniami.

Istniejący układ linii elektroenergetycznych sn (20 kV) oznaczono na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

5.5.3.2. Przyjmuje się, że rozbudowa istniejących sieci i urządzeń uwzględnić będzie:

- potrzeby poszczególnych odbiorców,
- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ustalenia założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwo gazowe.

5.5.3.3. Zasady modernizacji, przebudowy i budowy sieci, warunki lokalizacji stacji transformatorowych oraz warunki przebudowy i budowy sieci ze względu na kolizję z projektowanym zainwestowaniem, będą określone miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Warunki przebudowy sieci ze względu na kolizje z projektowanym zagospodarowaniem, określać będzie każdorazowo EnergiaPro.

Zgodnie z przepisami prawa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego. W związku z powyższym zapisy dotyczące polityki przestrzennej nie mogą zawierać zapisów regulacyjnych właściwych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.5.4. Zaopatrzenie w gaz.

5.5.4.1. Na obszarze miasta Olszyna - dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania - przewiduje się dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej.

Rozbudowa sieci na obszarze gminy Olszyna następować będzie z w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustaleń założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwo gazowe, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.

5.5.4.2. W obszarze gminy przebiegają następujące gazociągi przesyłowe:

- Gazociąg przesyłowy podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1,6 MPa, relacji Jeleniów Dziwiszów,
- Odgałęzienie (do Olszyny) DN 100 PN 1,6 MPa prowadzone od gazociągu przesyłowego DN 250 PN 1,6 MPa – zakończone stacją red. pom. I stopnia „Olszyna”,
- Odgałęzienie (do Leśnej) DN 100 PN 1,6 MPa prowadzone od gazociągu przesyłowego DN 250 PN 1,6 MPa.

Przewiduje się, że w obszarze stref ochronnych istniejących gazociągów oraz stacji red. pom. I stopnia, zachowane zostanie rolnicze i leśne przeznaczenie terenu.

Przebieg gazociągów oraz ich strefy ochronne o szerokości 50m (wyznaczone w odległości po 25m od osi gazociągu) , oznaczono na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna” w skali 1:10000.

5.5.4.3. Uwzględnić się budowę nowego gazociągu przesyłowego DN 500 MOP 8,4 MPa. (wraz ze strefą kontrolowaną) relacji Jeleniów – Dziwiszów.

Zgodnie z projektem inwestycji, lokalizację gazociągu przewiduje się w pasie terenu wyznaczonego przez strefę ochronną istniejącego gazociągu DN 250 PN 1,6 MPa, relacji Jeleniów - Dziwiszów.

Strefa kontrolowana projektowanego gazociągu DN 500 MOP 8,4 MPa (o szerokości 8m) – zgodnie z projektem inwestycji, zawierać się będzie w strefie ochronnej gazociągu DN 250 PN 1,6 MPa.

5.5.4.4. Istniejące i projektowany gazociąg podlegają ochronie.

Zasady ochrony gazociągów i ich strefy ochronne należy ustalić w zapisach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego powinny zawierać:

- wyznaczoną na rysunkach planu strefę ochronną od gazociągów i stacji red. pom. I stopnia,
- wymiary strefy - określone przez skrajne / maksymalne „odległości podstawowe” wskazywane przez Operatora Gazociągów przesyłowych Gaz – System S.A. we Wrocławiu,
- definicję strefy ochronnej gazociągów - jako obszaru, w którym operator sieci gazowej będzie uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację,
- zasady zagospodarowania terenów położonych w strefie oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Zgodnie z przepisami prawa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego. W związku z powyższym zapisy dotyczące polityki przestrzennej nie mogą zawierać zapisów regulacyjnych właściwych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.5.5. Gospodarka odpadami.

Na terenie gminy funkcjonuje system odbioru, segregacji i utylizacji (unieszkodliwiania) odpadów komunalnych oparty na Centrum Utylizacji Odpadów Komunalnych w Lubaniu oraz składowisko odpadów w Lubomierzu.

Ustala się rozbudowę i modernizację istniejącego systemu z zachowaniem zasad rozwoju zrównoważonego.

Zmodernizowany gminny system odbioru, segregacji i utylizacji (unieszkodliwiania) odpadów powinien uwzględniać:

- objęcie obsługą wszystkich mieszkańców gminy,
- wprowadzenie pełnej segregację odpadów w miejscach gromadzenia odpadów, łącznie z selektywną zbiórką surowców wtórnych,
- zorganizowanie punktów odbioru odpadów niebezpiecznych, w tym sprzętu elektronicznego i żarówek,
- likwidację dzikich wysypisk.

Tereny dotychczasowego nieczynnego wysypiska w Olszynie zostaną poddane rekultywacji.

5.5.6. Telekomunikacja.

Ustala się obsługę łączności ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej, przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

Zachowuje się istniejącą stacjonarną sieć łączności; dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę stosownie do potrzeb.

Zachowuje się istniejące budowle i urządzenia telekomunikacyjne zlokalizowane na obszarze gminy. Dopuszcza się modernizację istniejących budowli i urządzeń telekomunikacyjnych oraz lokalizację nowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.6. Uzasadnienie.

Przesłanki ustaleń zmiany studium:

Podstawową przesłanką w konstrukcji zmian było utrzymanie dotychczasowych zasad zagospodarowania i kształtowania struktury przestrzennej obszaru gminy, w tym zasady zachowania ciągłości i zwartości układów zabudowy oraz ekonomicznego wykorzystania i funkcjonowania przestrzeni zabudowanej.

Z zasadami tymi wiąże się również potrzeba jednoznacznego oddzielenie terenów przeznaczonych do zabudowy i terenów tworzących obszar rolniczo – przyrodniczy, wykluczonych z lokalizacji zabudowy.

Zapisane zmiany ponad to uwzględniają:

- potrzebę stworzenia podstaw i warunków do podejmowania aktywnych form gospodarki przestrzennej na rzecz rozwoju Gminy i ograniczenie zjawisk kryzysowych, w tym do podejmowanie działań związanych z wyznaczaniem terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz pod działalność gospodarczą;
- postanawiania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze Gminy;
- liczne zrealizowane przedsięwzięcia w zakresie infrastruktury, jak i przesądzenia związane z realizacją inwestycji celu publicznego (tereny sportu i rekreacji, przebieg drogi krajowej nr 30);
- walory i cechy gminy jako obszaru sprzyjającego funkcji zamieszkiwania, pracy i rozwoju gospodarczego,
- uwarunkowania sprzyjające wielofunkcyjnego rozwoju gminy z racji jej położenia i związków z otoczeniem,
- uwarunkowania wynikające z charakteru zmian w otoczeniu obszaru opracowania (obszar powiatu i województwa), jak i podstawowe uwarunkowania odnoszące się do wartości środowiska przyrodniczego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- zmiany w sposobie zagospodarowania terenów zabudowanych i ich potencjalne możliwości przebudowy, w tym zaobserwowane procesy transformacji terenów przemysłowych;

- liczne wnioski Gminy oraz właścicieli terenów i inwestorów, dotyczące przedsięwzięć gospodarczych oraz związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej;
- wnioski inwestycyjne dotyczące lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- **wnioski inwestycyjne dotyczące lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych.**

Formułowane zapisy ustaleń odniesione zostały równocześnie do celów rozwojowych.

W związku z powyższym zapisane w zmianie Studium postanowienia zapewnią:

- ustanowienie prawnych form ochrony środowiska;
- zapewnienie warunków ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej z podejmowaniem działań związanych z rekultywacją terenów zdegradowanych i przeciwdziałaniu zagrożeniom wynikającym z niewłaściwego wykorzystania gruntów rolniczych;
- ustanowienie właściwych form ochrony obiektów i obszarów urbanistycznych i ruralistycznych o wartości kulturowej oraz zapewnienie warunków właściwego ich wykorzystania i ekspozycji;
- przekształcenie i modernizację istniejących układów zabudowy gminy na rzecz utrzymania i wydobycia historycznie ukształtowanych walorów przestrzennych i kulturowych oraz poprawy warunków życia i wzmocnienia możliwości właściwego, wielofunkcyjnego ich zagospodarowania;
- wykształcenie obszarów przestrzeni publicznej, jako czynnika aktywizacji społecznej i gospodarczej;
- wykorzystanie obiektów zabytkowych na rzecz rozwoju funkcji usługowych i mieszkaniowych;
- stworzenie warunków przestrzennych dla kreowania miejsc pracy i zamieszkiwania oraz stworzenie podstaw do przygotowania ofert inwestycyjnych – poprzez adaptację istniejących terenów usługowo – produkcyjnych oraz przeznaczenie pod zagospodarowanie nowych terenów budowlanych;
- stworzenie warunków przestrzennych do wykreowania funkcji turystycznej jako funkcji rozwojowej obejmującej różnorodne jej formy, właściwe dla istniejących uwarunkowań i tradycji;
- stworzenie warunków przestrzennych umożliwiających organizowanie imprez sportowo – rekreacyjnych oraz wykształcenia nowych dziedzin społeczno – gospodarczej aktywności, kształtujących nowe, atrakcyjne oblicze gminy;
- stworzenie warunków przestrzennych do rozwoju funkcji mieszkaniowej, w tym poprawy warunków zamieszkiwania w istniejących obiektach, lokalizacji nowych obiektów oraz infrastruktury obsługującej;
- porządkowanie układu komunikacyjnego w obszarze gminy na rzecz wykształcenia niezbędnych elementów obsługi komunikacji (parkingi, przystanki) uwzględniających właściwą obsługę terenów zainwestowanych;
- rozwój i poprawa funkcjonowania infrastruktury technicznej, tym rozbudowa i budowa systemów kanalizacyjnych oraz zaopatrzenia w wodę;
- rozbudowa układu komunikacji zewnętrznej (drogi krajowej i powiatowych i innych związanych z dostępem do trasy autostrady A 4);
- budowa systemu ścieżek rowerowych.

Podstawowe ustalenia studium:

Zakres treści przedłożonych ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowi realizację wymogów art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został przedstawiony w części graficznej na rysunku ustaleń studium w skali 1:1000 oraz w części tekstowej w rozdziale 5.

W postanowieniach zmiany studium utrzymany został istniejący układ struktury przestrzennej i funkcjonalnej gminy z zachowaniem dotychczas wyodrębnionych jednostek osadniczych. Określono jednocześnie granice i zasady ich rozwoju przestrzennego.

Dodatkowo – dla całego obszaru gminy - wprowadzono ustalenia obejmujące przeznaczenia terenów wraz z wskaźnikami zagospodarowania terenów, zasady zagospodarowania dla terenów objętych ochroną konserwatorską oraz zasady kształtowania zabudowy.

Podstawą tych zapisów jest przyjęta zasada utrzymania charakterystycznych dla gminy cech (skali) zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów oraz ład przestrzenny.

Problemy związane z kształtowaniem struktury funkcjonalnej uzupełniają ustalenia, dotyczące:

- kształtowania obszaru rolniczo – przyrodniczego, położonego poza obszarem zabudowy;
- obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych (turbin wiatrowych) i zasady ich lokalizacji;
- **obszaru lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych oraz zasad ich lokalizacji;**
- obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych powyżej 2000m² i wymagających scaleń i podziałów;
- obszary przestrzeni publicznej;
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe.

Niezależnie od obszarów przestrzennego rozwoju, wskazane zostały obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji oraz innych działań w sferze gospodarki przestrzennej i rozwoju gminy, przybliżających warunki zagospodarowania do oczekiwanego sposobu zagospodarowania, określonego w celach rozwojowych Gminy.

Działania te powinny dotyczyć:

- rewitalizacji wybranych obszarów (centrum miasta, terenów poprzemysłowych, obszarów zabytkowych, założeń ruralistycznych);
- wykształcenia obszarów przestrzeni publicznej i poprawy warunków;
- porządkowania terenów dolin cieków;
- realizacji usług turystyki i działalności gospodarczej w obszarach wskazanych w ustaleniach studium, głównie poprzez stosownie aktywnych narzędzi gospodarki przestrzennej;
- działań związanych z modernizacją infrastruktury i dróg.

Zgodnie też z wymogami określono też zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony dziedzictwa kulturowego, biorąc pod uwagę szczególne uwarunkowania i warunki zagospodarowania gminy.

Znacznie w szczególności rozszerzono zakres postanowień dotyczących ochrony zabytków poprzez określenie elementów i zasad ich ochrony oraz wskazanie instrumentów polityki przestrzennej wobec dziedzictwa kulturowego (rejestr zabytków, gminna ewidencja zabytków, ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej).

Postanowienia dotyczące infrastruktury uwzględniają postanowienia dotychczasowego studium oraz uwzględniają podjęte działania związane z jej modernizacją.

Ustalenia dotyczące telekomunikacji zmodyfikowano zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Części składowe opracowania:

Opracowanie obejmuje:

- Tekst zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna, **przyjętej uchwałą nr XI/54/2014 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 07 listopada 2014 r.**
- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna – rysunek w skali 1:20000, **przyjęty uchwałą nr XI/54/2014 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 07 listopada 2014 r.**

- Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna – rysunek w skali 1:10000, przyjęty uchwałą nr XI/54/2014 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 07 listopada 2014 r.

Elementem uzupełniającym opracowanie będzie dokumentacja formalno – prawna stanowiąca zbiór dokumentów związanych z opiniowaniem i przebiegiem prac planistycznych zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna, przyjętej uchwałą nr XI/54/2014 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 07 listopada 2014 r.