Uchwała Nr IX/57/2003
Rady Gminy w Olszynie
z dnia 10 grudnia 2003r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bożkowice.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz zgodnie z uchwałą Nr IV/24/2001 z dnia 25 kwietnia 2001r, Rada Gminy w Olszynie uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bożkowice. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny do uchwały.
2. Na rysunku planu oznaczono granice obszaru planistycznego oraz ustalenia w formie graficznej, o których mowa w § 2.
3. Plan ustala:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) linie rozgraniczające ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
   3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
   4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
   5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz tereny tej infrastruktury,
   6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
   7) zasady podziału terenów na działki budowlane,
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
   9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.

§ 2

1. Następujące elementy rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru planistycznego – granica planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania – obowiązujące i orientacyjne,
   3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
   4) oznaczenia klasyfikacji dróg i ulic publicznych;
   5) oznaczenia dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
      a) obiekty o wartościach architektonicznych do ochrony,
   6) obiekty i tereny wyznaczone w trybie przepisów szczególnych:
      a) rejon obserwacji archeologicznej – stanowiska archeologiczne udokumentowane,
      b) granice obszaru chronionego krajobrazu,
      c) granice gminy.
2. Następujące elementy rysunku planu są propozycjami rozwiązań – do ustalenia w trybie przepisów szczególnych:
   1) granice obszaru wskazanego do objęcia ochroną prawną poprzez utworzenie parku krajobrazowego,
   2) granice obszaru wskazanego do objęcia ochroną prawną poprzez uznanie za użytek ekologiczny,
   3) granice bezpośredniego zagrożenia powodzią
   4) stacje transformatorowe wskazane do realizacji - projektowane,
   5) istniejące linie elektroenergetyczne 20 kV napowietrzne (w tym do skablowania),

§ 3

Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bożkowice,
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązującymi lub orientacyjnymi;
4) **funkcji dopuszczalnej** – należy przez to rozumieć określone w ustaleniach szczegółowych uzupełniające funkcje terenu;
5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynków stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
6) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
7) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć obiekty możliwe do zlokalizowania na istniejących, zainwestowanych terenach mieszkaniowych i usługowych;
8) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię usytuowania podstawowej bryły budynku (nie dotyczy ona garaży parterowych, wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych, ganków i wykuszy) określoną w ustaleniach planu odległością od linii rozgraniczającej dróg i ulic oraz od granicy działki wydzielonej pod pas drogowy;
9) **ilości kondygnacji budynku** – należy przez to rozumieć parametr określony poprzez liczbę kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym;
10) **dominantach architektonicznych** – należy przez to rozumieć obiekty lub ich fragmenty ukształtowane w sposób wyróżniający je pod względem formy i gabarytów w istniejącym układzie zabudowy i krajobrazie miejscowości;
11) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia zlokalizowane w obszarze wsi, obejmujące:
    - urządzenia wodociągowe,
    - urządzenia kanalizacyjne,
    - sieci elektroenergetyczne,
    - sieci gazownicze,
    - stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
    - urządzenia radiokomunikacyjne,
13) **zespole budowlanym** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną grupę budynków (układ przestrzenny), powiązanych ze sobą jednorodną formą architektoniczną oraz zasadami rozplanowania i usytuowania, dla których styl i cechy architektoniczne i przestrzenne, wyznaczają i określają:
    - dla zespołów istniejących oraz przekształcanych i uzupełnianych zabudową:
      oznaczone na rysunku planu obiekty o walorach architektonicznych lub obiekty zabytkowe (zlokalizowane w wyodrębniającym się przestrzennie lub liniami rozgraniczającymi zespołach oraz charakterystyczne budynki dla terenu całej wsi), w zakresie skali zabudowy i charakterystycznych cech architektonicznych o wartościach kulturowych,
    - dla zespołów nowoprojektowanych – cechy architektonicznego ukształtowania budynków, w tym skala zabudowy – jednorodne dla całego zespołu w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – wynikające z realizacji ustaleń planu.
14) **obiektach o wartościach architektonicznych** - należy przez to rozumieć budynki o wartościach kulturowych, ze względu na ukształtowaną historycznie i środowiskowo formę architektoniczną, z charakterystycznymi dla obszaru gminy, cechami następujących elementów architektonicznego jej ukształtowania:
    - formą brył budynku i jej wysokością (skalą zabudowy),
    - formą dachu i jego pokrycia,
    - charakterem detalu i zastosowanymi materiałami wykończeniowymi.
15) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla realizacji potrzeb mieszkańców oraz dla rozwoju gminy, funkcjonalnie i przestrzennie zorganizowane oraz chronione celem zapewnienia wysokiej jakości przestrzeni środowiska zbudowanego (architektury), wyeksponowania i ochrony walorów kulturowych i krajobrazu oraz stworzenia warunków

do kontaktów, informacji oraz kształtowania wizerunku gminy i jej tożsamości, obejmujące między innymi następujące tereny:

- dróg i ulic (K) wraz z ich otoczeniem co najmniej do określonych w planie linii zabudowy,
- cmentarza zabytkowego (ZC),
- zieleni rekreacyjnej (ZR),
- lasów (RL), wód powierzchniowych (W),
- użytków zielonych w otoczeniu rzeki, potoków i innych cieków naturalnych oraz rowów (RZ),
- obszaru chronionego krajobrazu
- oraz inne tereny kształtujące krajobraz gminy, w tym miejsca ekspozycji obiektów zabytkowych i obiektów o wartościach architektonicznych do ochrony oraz wglądów widokowych i panoram krajobrazowych.

Rozdział II
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

§ 4

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
   - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,**
   - tereny funkcji mieszanej - mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MR,**
   - tereny usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UT,**
   - tereny zieleni rekreacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZR,**
   - tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC,**
   - tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **T**,
   - tereny dróg i ulic publicznych (z oznaczeniem klasy technicznej i nr drogi) oznaczone na rysunku planu symbolem **K,**
   - tereny urządzeń komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,
   - tereny łąk i zieleni niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ,**
   - tereny upraw i produkcji rolnej oznaczone na rysunku planu symbolem **RP,**
   - tereny lasów ochronnych i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem **RL,**
   - tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wprowadza się dodatkowe oznaczenia cyfrowe wyodrębniające tereny o różnych ustaleniach.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w przepisach niniejszej uchwały ustala się:
   1) w rozdz. III – zasady adaptacji istniejących funkcji i lokalizacji reklam;
   2) w rozdz. IV – zasady kształtowania układu komunikacyjnego i lokalizacji miejsc postojowych;
   3) w rozdz. V – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
   4) w rozdz. VI – szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego;
   5) w rozdz. VII – szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi;
   6) w rozdz. VIII– ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczających.
5. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązujące i orientacyjne.
6. Określone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą zostać zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu:
   o 5 m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi dróg i ulic,
   o 10 m – w pozostałych przypadkach.
7. W przypadku zmiany orientacyjnych linii rozgraniczających dróg i ulic należy zmienić odpowiednio położenie linii zabudowy ustalonych przepisami uchwały.
8. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie warunków zagospodarowania terenów, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów szczególnych.
9. Zasady ukształtowania niezbędnych dla funkcjonowania gminy kiosków określa §6 uchwały.

Rozdział III
Zasady adaptacji istniejących funkcji i lokalizacji reklam.

§ 5

1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:
   1) uciążliwości tych funkcji dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców sprowadzone zostaną do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów;

2) istniejące parametry powierzchni i intensywności zabudowy oraz wielkości działek nie zostaną powiększone, z wyłączeniem powiększenia powierzchni działek na cele realizacji punktu 3;
3) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
4) uwzględnione zostaną wymogi ochrony wartości kulturowych określone w przepisach prawa i w rozdziale VI.

2. Zasady adaptacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy określają ustalenia planu.

3. Dopuszcza się wymianę lub likwidację istniejącej zabudowy przy zachowaniu ustaleń planu.

4. Adaptacja, przebudowa i rozbudowa oraz wymiana lub likwidacja istniejącej zabudowy chronionej ze względu na wartości kulturowe, o których mowa w rozdz. VI, wymaga uzgodnień ze Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 6

1. Na obszarze planu dopuszcza się umieszczenie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i obiektów małej architektury służącej funkcji informacji i handlu, wyłącznie pod warunkiem, że będą ukształtowane zgodnie z przyjętą przez władze gminy formą oraz zasadami kształtowania i organizowania gminnego systemu informacji.

2. Obiekty gminnego systemu informacji oraz małej architektury winny zostać uformowane jednorodnie plastycznie i architektonicznie w skali całej gminy, w nawiązaniu do charakteru i specyfiki gminy oraz jej wartości kulturowych, w tym do charakterystycznego detalu występującego na budynkach określonych w niniejszej uchwale jako „obiekty o wartościach architektonicznych do ochrony".

3. Wyklucza się realizację reklam i obiektów nie zgodnych z formą i zasadami kształtowania przyjętego dla całej gminy systemu informacji, w tym nie odpowiadających przyjętej formie jego elementów małej architektury.

4. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 2, w obszarze przestrzeni publicznej lub wpływających na kształt przestrzeni publicznej, wymaga każdorazowej zgody Wójta Gminy oraz uzgodnienia zarządcy dróg.

5. Wyklucza się lokalizację reklam, informacji i obiektów malej architektury w miejscach, nie zapewniających:
1) ukształtowania przestrzeni publicznej jako harmonijnej całości zgodnie z wymogami kompozycyjno - estetycznymi,
2) ochronę wartości kulturowych i krajobrazu,
3) właściwej ekspozycji i ochrony obiektów budowlanych , w tym obiektów o walorach architektonicznych do ochrony,
4) bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów,
5) spełnienia przepisów szczególnych, w tym techniczno budowlanych.

6. Dopuszcza się umieszczenie plansz reklamowych i informacyjnych na elewacjach budynku wyłącznie odnoszących się do przedmiotu działalności na danej nieruchomości, przy zachowaniu zasady, że plansze będą o jednakowych wymiarach i umieszczane w sposób uporządkowany – wzdłuż określonej linii kompozycyjnej, pionowej lub poziomej oraz nawiązywać będą do form, właściwych dla charakteru miejsca i jego tradycji kulturowych.

7. Umieszczenie elementów systemu informacji oraz reklam na obiektach zabytkowych wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział IV
Kształtowanie układu komunikacyjnego i zasady lokalizacji miejsc postojowych.

§ 7

1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg i ulic określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ ulic i dróg tworzą:
1) drogi zbiorcze – **KZ**,
2) drogi lokalne – **KL,**
3) drogi dojazdowe – **KD,**
4) ulice i drogi pieszo jezdne – **Kpj,**
5) drogi wewnętrzne.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określa § 31 uchwały.

4. Dopuszcza się zmianę położenia, oznaczonych na rysunku orientacyjnych linii rozgraniczających dróg do 5,0m , przy zachowaniu następujących warunków:
1) utrzymana zostanie ustalona w planie minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających,

2) spełnione zostaną wymogi wynikające z ustaleń planu i z przepisów szczególnych dotyczących podstawowych elementów trasy drogi, w tym szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni,
3) zachowane zostaną ustalone w przepisach uchwały odległości linii zabudowy budynków projektowanych.

5. Minimalna szerokość jezdni winna wynosić:
   1) 6,0m – dla drogi zbiorczej (Z),
   2) 6,0m – dla drogi lokalnej (L),
   3) 5,0 – dla drogi dojazdowej (D),
   4) od 4,5m do 5,0 – dla dróg i ulic pieszo jezdnych (pj),
   5) od 4,5 do 5,0m – dla dróg wewnętrznych.

§ 8

1. Adaptuje się istniejącą obsługę terenów i działek z dróg KZ i KL oraz dopuszcza się nowe zjazdy, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
2. Dopuszcza się konieczne poszerzenia pasów drogowych na cele związane z poprawą bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do drogi oraz ochrony zdrowia ludzi.
3. W obrębie przekroju ulicznego i drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w zależności od klasy ulicy lub drogi, zaleca się realizację ścieżek rowerowych, miejsc postojowych oraz pasów zieleni na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
4. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń określonych w § 14 uchwały.
5. W zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych i usługowych uwzględniać wymagania ochrony trenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **K,** wynikające z ustaleń planu i przepisów szczególnych.

§ 9

1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych, autobusów i samochodów gospodarczych.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
   1) na terenach zabudowy mieszkaniowej – 1 mp/1 mieszkanie,
   2) na terenach usług:
      a) kościoły, sale widowiskowe, kluby, biblioteki ⇒ 1m.p./10 miejsc
      b) biura, urzędy ⇒ 1m.p./50m^2 p.u.
      c) szkoły ⇒ 1m.p./10 osób personelu
      d) obiekty sportowo-rekreacyjne ⇒ 1m.p./10 użytkowników
      e) przychodnie zdrowia ⇒ 1m.p./100m^2 p.u.
      f) hotele ⇒ 1m.p./2 łóżka
      g) pensjonaty, motele i inne turystyczne ⇒ 1m.p./4 łóżka
      h) restauracje, kawiarnie ⇒ 1m.p./5 miejsc konsumpcyjnych
      i) obiekty handlowe ⇒ 1m.p./50m^2 p.u.
3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

§ 10

1. Wydzielenie drogi wewnętrznej lub ustanowienie służebności drogowej dla obsługi działek nie mających dostępu do drogi publicznej uwzględniać będzie warunki wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych oraz parametry i warunki określone w niniejszej uchwale.
2. Szerokości pasa terenu (szerokość działki) pod drogę wewnętrzną określają przepisy uchwały. Zalecane linie zabudowy jak dla projektowanych dróg Kpj.

§ 11

1. Ustala się następujące tereny do wytyczenia ścieżek rowerowych:
   1) tereny dróg i ulic – oznaczone symbolem K,
   2) tereny dróg wewnętrznych – wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
   3) tereny usług turystycznych – oznaczone symbolem UT,
   4) tereny zieleni rekreacyjnej– oznaczone symbolem ZR,

5) tereny lasów i zadrzewień – oznaczone symbolem RL, wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę terenów - z wykorzystaniem wyłącznie dróg wewnętrznych - leśnych i szlaków turystycznych.

Rozdział V

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o urządzenia wodociągowe, obejmujące:
   1) ujęcia wód podziemnych w Grodnicy,
   2) urządzenia zaopatrzenia w wodę, obejmujące magazynowanie, uzdatnianie oraz regulację ciśnienia,
   3) sieci wodociągowe.
2. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków funkcjonujący w oparciu o następujące urządzenia kanalizacyjne:
   1) sieci kanalizacyjne,
   2) przepompownie ścieków,
   3) grupową mechaniczno – biologiczną oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną w Bożkowicach.
3. Do czasu realizacji docelowych urządzeń zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, w tym budowy do wymaganej przepustowości mechaniczno-biologicznej oczyszczalnię ścieków komunalnych, ustala się odprowadzenie ścieków do tymczasowych urządzeń obsługujących obszar wsi:
   1) indywidualnych i grupowych urządzeń odprowadzenia ścieków, w tym indywidualnych oczyszczalni ścieków i osadników bezodpływowych,
   2) sieci kanalizacyjnych.
4. Dla terenów rozproszonej zabudowy, nie obsługiwanej zbiorowym systemem odprowadzenia ścieków, w zachodniej i północnej części wsi, ustala się odprowadzenie ścieków poprzez grupowe i indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków.
5. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do odbiorników lokalnymi systemami kanalizacyjnymi, ukształtowanymi w zależności od warunków miejscowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych.
6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:
   1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego,
   2) przewidzieć możliwość segregacji odpadów w miejscach czasowego ich gromadzenia,
   3) wywóz odpadów z miejsc czasowego składowania na gminne wysypisko odpadów komunalnych (tereny gromadzenia i utylizacji odpadów).
7. Plan ustala 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.
8. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze zasilane gazem płynnym, energią elektryczną i paliwem stałym oraz paliwem płynnym, przy spełnieniu wymogów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony interesu osób trzecich.
9. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.
10. Plan dopuszcza dostawę energii elektrycznej z indywidualnych i niekonwencjonalnych źródeł energii – elektrowni wodnych, elektrowni słonecznych.
11. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 13

1. Ustala się modernizację istniejących urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i urządzeń zaopatrzenia indywidualnego oraz rozbudowę sieci zapewniających obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Ustala się budowę systemu kanalizacyjnego z uwzględnieniem następujących przedsięwzięć:
   1) sieci kanalizacyjnych,
   2) przepompowni ścieków,
   3) mechaniczno –biologicznej oczyszczalni ścieków.

3. Ustala się rozbudowę istniejących sieci energetycznych z uwzględnieniem przedsięwzięć, obejmujących:
   1) modernizację istniejących stacji transformatorowych 20/0,4kV oraz budowę nowych,
   2) modernizację i skablowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia 20 kV,
   3) modernizację i skablowanie istniejących sieci niskiego napięcia,
   4) budowę linii niskiego napięcia i przyłączy dla odbiorców.

§ 14

1. Lokalizację terenów podstawowych obiektów budowlanych i urządzeń (instalacji) systemów infrastruktury technicznej i warunki ich zagospodarowania określa rysunek planu i uchwała.
2. Podstawowymi terenami obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, są tereny:
   1) urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków – **TK**,
   2) urządzeń elektroenergetycznych – **TE,**
3. Plan adaptuje istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności indywidualne ujęcia wody, sieci wodociągowe (przewody), sieci kanalizacyjne (przewody, urządzenia), sieci elektroenergetyczne (linie, urządzenia).
4. Celem zapewnienia ochrony i warunków do eksploatacji istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustala się:
   1) zakaz lokalizacji zabudowy w strefach, wyznaczanych przez zarządcę urządzeń oraz przepisy szczególne i warunki techniczne, zapewniających ochronę i prawidłową eksploatację urządzeń,
   2) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż stref ochronnych poszczególnych urządzeń,
   3) zakaz sadzenia drzew w trasie przebiegu urządzeń,
   4) obowiązek każdorazowego uzgodnienia z zarządcą urządzeń infrastruktury lokalizacji obiektów budowlanych, z którego urządzeniami graniczyć będzie projektowany obiekt.
5. Na terenach wskazanych w ustaleniach dotyczących terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w rozdz. VIII, poza terenami podstawowych obiektów i urządzeń systemów infrastruktury technicznej (T), dopuszcza się lokalizację obsługujących obszar wsi lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 2 rozporządzenia RM z dnia 27 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
6. Układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o założenia, koncepcje, programy i plany rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć.
7. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.
8. Dopuszczone ustaleniami ust. 4 urządzenia radiokomunikacyjne, wymagające masztów, możliwe do realizacji wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
   1) dopuszczalna lokalizacja: - wyłącznie poza terenami oznaczonymi symbolem: MN, MR, UT oraz poza obszarem wskazanym do objęcia ochroną prawną przyrody poprzez utworzenie parku krajobrazowego,
   2) maksymalna wysokość masztu: - 20,0m,
   3) forma architektoniczna masztu: - słupowa (rurowa), z wyodrębnioną architektonicznie częścią z nadajnikami,
   4) zachowane zostaną zasady ochrony krajobrazu gminy i kształtowania przestrzeni publicznej, w tym ochrony miejsca ekspozycji obiektów zabytkowych i obiektów o wartościach architektonicznych do ochrony oraz wglądów widokowych i panoram krajobrazowych.
9. Podejmowane działania inwestycyjne na terenach wyznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie winne uwzględnić ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych i odwodniających oraz ich przebudowę realizowaną przez właściwe instytucje.

Rozdział VI
Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

§ 15

1. Ochronie kulturowej podlegają:
   1) budynki o wartościach architektonicznych, w tym objęte spisem konserwatorskim,
   2) stanowiska archeologiczne udokumentowane,
   3) cmentarz zabytkowy.
2. Budynki o wartościach architektonicznych podlegają ochronie zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2, plan ustala:
   1) ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącej zabudowy i jej detalu architektonicznego,
   2) właściwą, zgodną ze sztuką konserwatorską, konserwacje zachowanych elementów,
   3) przywrócenie utraconych i zdegradowanych elementów w ramach prowadzonej odbudowy i przebudowy,
   4) ukształtowanie ich otoczenia na warunkach określonych w przepisach niniejszej uchwały, w tym wprowadzenie zieleni,
   5) stosowanie przy modernizacji i rozbudowie tradycyjnych i rodzimych materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy.

§ 16

1. Zamierzenia inwestycyjne oraz zmiany zagospodarowania terenu i prace budowlane w obiektach i w obszarach wymienionych w §15 ust. 1 punkt 2 i 3 wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Ochronie podlegają istniejące i odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.
3. Lokalizację obiektów w rejonie udokumentowanych stanowisk archeologicznych należy poprzedzić rozpoznaniem archeologicznym prowadzonym w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział VII
Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi.

§ 17

1. Ochronie podlegają:
   1) kulturowe układy i zespoły zieleni (parki - założenia parkowo-pałacowe, ogrody, aleje, szpalery),
   2) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
   3) zieleń związana z ekosystemami rzeki, potoków i innych cieków naturalnych oraz rowów,
   4) ekosystemy leśne i łąkowe (nieleśne),
   5) naturalne zbiorniki i podmokłości,
   6) ukształtowanie terenu wraz z istniejącymi krajobrazowymi formami geomorfologicznymi, charakterystycznych dla poszczególnych terenów,
   7) zalew Leśniańsko – Złotnicki rzeki Kwisy.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy przeznaczyć na cele zieleni powierzchnie określone w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów.
3. Drzewa i krzewy ozdobne po ich śmierci biologicznej podlegają wymianie.
4. Wykluczyć działania inwestycyjne przyczyniające się do trwałego zniekształcania rzeźby terenu oraz do procesów erozji gleby i degradacji ekosystemów leśnych i nieleśnych.
5. Zieleń w obrębie linii rozgraniczających ulic i dróg, dopuszczoną przepisami szczególnymi, ukształtować w formie zwartych zespołów nie przekraczających wysokość 1,2m., uzupełnionych pojedynczymi drzewami, oddalonymi od siebie na odległość co najmniej 25m.
6. Nowe zespoły zieleni kształtować z zachowaniem następujących warunków:
   1) na terenach przeznaczonych do zabudowy układy kompozycyjne kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych układów kompozycyjnych występujących w otoczeniu,
   2) na terenach otwartych zieleń kształtować obrzeżenie, wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi lub ciągów komunikacyjnych oraz cieków naturalnych, z zachowaniem wglądów widokowych oraz warunków bezpieczeństwa dla ruchu drogowego,
   3) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku,
   4) utrzymać wglądy widokowe oraz ekspozycję obiektów o walorach architektonicznych do ochrony,

§ 18

1. Granicę obszaru chronionego krajobrazu utworzonego uchwałą nr XXXVI/195/94 Rady Gminy w Olszynie z dnia 25 maja 1994r. oznaczono na rysunku planu.
2. Warunki zagospodarowania terenów objętych utworzonym obszarem chronionego krajobrazu oraz obowiązujące w nim zakazy, określają:
   -uchwała nr XXXVI/195/94 Rady Gminy w Olszynie z dnia 25 maja1994r.
   -przepisy planu.
3. Plan wskazuje obszary do objęcia ochroną prawną przyrody poprzez utworzenie parku krajobrazowego.
4. Proponowane granice parku krajobrazowego określa rysunek planu.
5. Do czasu utworzenia parku krajobrazowego w trybie przepisów szczególnych, zasady zagospodarowania terenów zlokalizowanych w jego obrębie określa plan.

§ 19

1. Plan wskazuje obszary do objęcia ochroną prawną przyrody poprzez uznanie za użytek ekologiczny.
2. Proponowane granice obszaru użytku ekologicznego określa rysunek planu.
3. Do czasu utworzenia użytków ekologicznych w trybie przepisów szczególnych, zasady zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obrębie obszaru wskazanych do ich ustanowienia określa plan.

§ 20

1. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem zasad i wymogów wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych oraz ustaleń niniejszej uchwały, poprzez:
   1) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami,
   2) ochronę terenów w otoczeniu cieków naturalnych oraz ich ukształtowania, w tym skarp terenu, wąwozów i umocnień kamiennych,
   3) ochronę lasów i zieleni oraz korytarzy ekologicznych rzek i innych cieków naturalnych (zabudowy biologicznej),
   4) stosowanie w produkcji rolnej zasad „dobrej praktyki rolnej” z godnie z wymogami przepisów szczególnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.
2. W granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, zabrania się lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem służących ochronie przeciwpowodziowej.
3. Dla terenów i obiektów położonych w granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, które zostaną wyznaczone w studium opracowanym przez dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, zgodnie z ustawą Prawo wodne, ustalenia ust. 2 i ust.4 należy stosować odpowiednio.
4. Zapewnić wolny dostęp do rzeki, potoków i innych cieków naturalnych, w tym wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do terenów wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.

§ 21

1. Na terenach wyznaczonych na cele budowlane ustala się utrzymanie i zlokalizowanie obiektów mieszkalnych oraz usług i wytwórczości i infrastruktury technicznej nie wywołujących stałych i okresowych uciążliwości dla środowiska i mieszkańców. Ewentualne uciążliwości wywołane przez obiekty dopuszczone w planie do lokalizacji nie mogą wykraczać poza granice działki obiektu będącego źródłem uciążliwości. Poziomy dopuszczalnych parametrów stanu środowiska w zakresie hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza i wody określają przepisy w zakresie ochrony środowiska.
2. W przypadku stwierdzenia w ocenie oddziaływania na środowisko występowania uciążliwego oddziaływania istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na środowisko i braku możliwości ich wyeliminowania, mimo zastosowania rozwiązań technicznych i technologicznych, należy ustanowić obszar ograniczonego użytkowania – zgodnie i w trybie przepisów szczególnych.
3. Dla obiektów komunikacji i parkingów ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę
4. W zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych i usług turystycznych, sąsiadujących z terenami dróg i ulic publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **K,** należy uwzględniać - wynika-

jące z ustaleń planu i przepisów szczególnych - wymogi ochrony i bezpieczeństwa dla projektowanego użytkowania, w związku z uciążliwościami drogi.

5. Dopuszcza się zmniejszenie określonych w planie odległości linii zabudowy od dróg, pod warunkiem:
   1) lokalizacja budynku uzgodniona będzie z zarządcą drogi oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym,
   2) budynek zlokalizowany zostanie w nawiązaniu do linii zabudowy budynków istniejących,
   3) wybudowane zostaną przez inwestora zabezpieczenia zapewniające dotrzymania standardów jakości środowiska dla danego rodzaju terenu (uwzględnione w projekcie budowlanym), w tym standardy poziomu hałasu.
6. W zakresie ochrony przed uciążliwościami hałasu plan ustala:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MR) oraz tereny usług turystyki podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt a) ustawy Prawo ochrony środowiska.

Rozdział VIII
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 22

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**MN** **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
Funkcje dopuszczalne	2.	Usługi komercyjne - wyłącznie jako wbudowane, zajmujące nie więcej niż 30% pow. c. budynku.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Budowa nowych oraz przebudowa i rozbudowa istniejących budynków z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy:- z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych występującej na obszarze wsi, w tym w szczególności do cech „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony", w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu; – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 9,0m, – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 2, – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - 1, – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci dachu w granicach 35^0 – 45^0. Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z zachowaniem linii zabudowy, wspólnej dla zespołu budowlanego. Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj i KD – 6,0m; – od ulic i dróg KL – 10,0m; – od drogi KZ – 15,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - naturalnych cieków i rowów – 10,0m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,35, Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,18, Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,40. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń przydomowa, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, -miejsca postojowe dla samochodów, garaże i obiekty gospodarcze o wielkości nie przekraczającej dla każdej działki: 40m^2 pow. u.
Zasady podziału na działki	4.	Minimalna powierzchnia działki: - 900m^2. Minimalna szerokość działki: - 26,0m. Minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0m.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu o zbiorcze i indywidualne systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Dopuszcza się dach płaski przy spełnieniu następujących warunków: -dach pokryje łącznie nie więcej niż 10% pow. zabudowy budynków zlokalizowanych na wydzielonej działce, -zlokalizowany zostanie wyłącznie w części zabudowań, które nie kształtują przestrzeni publicznej. Warunki zagospodarowania wynikające, z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI, -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII.

		MR1 **Tereny funkcji mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej**
Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	Przeznaczenie (zakres funkcji) - łącznie wszystkie lub jedna z wymienionych funkcji, przy spełnieniu wymogów i zasad funkcjonalnego zagospodarowania działek, wynikającego z sąsiedztwa tych funkcji i zachowania standardów jakości środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej: – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - mieszkalnictwo wielorodzinne, – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – mieszkalnictwo jednorodzinne, – zabudowa zagrodowa – obejmująca budynki mieszkalne oraz gospodarcze i urządzenia (budowle), służące produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 i § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r., – usługi komercyjne – zakres funkcji jak dla terenu U, – funkcje usługowo-produkcyjne, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 i §3 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r.
Funkcje dopuszczalne	2.	Zieleń parkowa. Usługi publiczne: istniejące – do zachowania, projektowane – zajmujące, łącznie z adaptowanymi, nie więcej niż 20% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu, o ile zlokalizowane zostaną samodzielnie na wydzielonych działkach, oraz jako towarzyszące, zajmujące nie więcej niż 50% pow. c. budynku zlokalizowanego na działkach wielofunkcyjnych. Ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy: - z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych występującej na obszarze wsi, w tym w szczególności do cech „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony”, w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu; – maksymalna wysokość kalenicy: - budynków istniejących, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: – istniejąca do zachowania, nie przekraczająca istniejącej wysokości budynku; - budynków projektowanych w linii zabudowy dróg, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 12,5m; - budynków projektowanych poza linią zabudowy dróg – o swobodnej lokalizacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 12,5m, – minimalna wysokość kalenicy budynków projektowanych w linii zabudowy ulic, liczona od najniżej położonego terenu przy ulicy: - 6,0m; – maksymalna ilość kondygnacji: - budynków istniejących, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - istniejąca do zachowania, nie przekraczająca istniejącej ilości kondygnacji budynku; - budynków projektowanych w linii zabudowy dróg, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 3; - budynków projektowanych poza linią zabudowy dróg – o swobodniej lokalizacji , liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3; – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - 1 – 2, – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek dachu w nawiązaniu do spadków występujących w „obiektach o wartościach architektonicznych do ochrony”, dla nowej projektowanej zabudowy w granicach 31^0 - 45^0. Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z zachowaniem linii zabudowy, wspólnej dla występujących ciągów zabudowy zespołu budowlanego oraz poprzez swobodą lokalizację pojedynczych budynków wewnątrz zespołu budowlanego. Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych, nieprzekraczalna: - wyznaczona przez istniejące, sąsiednie budynki, lecz nie mniej niż: – od ulic i dróg Kpj i KD – 6,0m; – od drogi KL – 8,0m; – od drogi KZ – 15,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - naturalnych cieków i rowów – 10,0m.

		Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,45. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,18. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: 0,40. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń przydomowa z placykami rekreacyjnymi i gospodarczymi, -miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, -miejsca postojowe – parkingi, na potrzeby własne mieszkańców działki i użytkowników okresowych, -garaże, obiekty gospodarcze - na potrzeby własne mieszkańców działki, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji – budowle.
Zasady podziału na działki	4.	Granice działek budowlanych wyznaczają: – linie rozgraniczające, – istniejące granice własności. Wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w zakresie lokalizacji zabudowy oraz ustalonych planem warunków zagospodarowania, parametrów i wskaźników urbanistycznych. Minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0m.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu o zbiorcze i indywidualne systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Dopuszcza się dach płaski przy spełnieniu następujących warunków: -dach pokryje łącznie nie więcej niż 20% pow. zabudowy budynków zlokalizowanych na wydzielonej działce, -zlokalizowany zostanie wyłącznie w części zabudowań, które nie kształtują przestrzeni publicznej. Warunki zagospodarowania wynikające, z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI, -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII. Dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy od drogi KZ, pod warunkiem: -zlokalizowania budynku poza strefą przekroczonych standardów jakości środowiska, w tym dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, -realizacji przez inwestora niezbędnych zabezpieczeń redukujących uciążliwości drogi, o ile realizacja takich zabezpieczeń jest niezbędna dla zachowania standardów jakości środowiska, -uzgodnienia lokalizacji z zarządcą drogi.

§ 24

		MR2 **Tereny funkcji mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej**
Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	Przeznaczenie - zakres funkcji: łącznie wszystkie lub jedna z wymienionych funkcji, przy spełnieniu wymogów i zasad funkcjonalnego zagospodarowania działek, wynikającego z sąsiedztwa tych funkcji i zachowania standardów jakości środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej: – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - mieszkalnictwo wielorodzinne, – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – mieszkalnictwo jednorodzinne, – zabudowa zagrodowa – obejmująca budynki mieszkalne oraz gospodarcze i urządzenia (budowle), służące produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 i § 3 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r., – usługi komercyjne – zakres funkcji jak dla terenu U, – funkcje usługowo-produkcyjne - z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 i § 3 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r.
Funkcje dopuszczalne	2.	Zieleń parkowa. Usługi publiczne – zajmujące, łącznie z adaptowanymi, nie więcej niż 20% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu, o ile zlokalizowane zostaną samodzielnie na wydzielonych działkach, oraz jako towarzyszące, zajmujące nie więcej niż 50% pow. c. budynku zlokalizowanego na działkach wielofunkcyjnych.

Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Budowa nowych oraz przebudowa i rozbudowa istniejących budynków z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy:- z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej ar-

		chitektury o wartościach kulturowych występującej na obszarze wsi, w tym w szczególności do cech „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony", w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu; – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 12,0m, – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3, – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - 1 – 2, – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek dachu w granicach: $-30^0 – 45^0$ dla dachu dwuspadowego, $-35^0 – 45^0$ dla dachu wielospadowego. Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z zachowaniem linii zabudowy, wspólnej dla występujących ciągów zabudowy zespołu budowlanego. Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj i KD – 6,0m; – od drogi KL – 8,0m; – od drogi KZ – 15,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - naturalnych cieków i rowów – 10,0m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,30. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,18. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: 0,40. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń przydomowa z placykami rekreacyjnymi i gospodarczymi, -miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, --miejsca postojowe – parkingi, na potrzeby własne mieszkańców działki i użytkowników okresowych, -garaże, obiekty gospodarcze - na potrzeby własne mieszkańców działki, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji – budowle.
Zasady podziału na działki	4.	Minimalna powierzchnia działki: - 1000m^2. Minimalna szerokość działki: - 25m. Minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0m.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu o zbiorcze i indywidualne systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Dopuszcza się dach płaski przy spełnieniu następujących warunków: -dach pokryje łącznie nie więcej niż 20% pow. zabudowy budynków zlokalizowanych na wydzielonej działce, -zlokalizowany zostanie wyłącznie w części zabudowań, które nie kształtują przestrzeni publicznej. Warunki zagospodarowania wynikające, z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI, -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII. Dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy od drogi KZ, pod warunkiem: -zlokalizowania budynku poza strefą przekroczonych standardów jakości środowiska, w tym dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, -realizacji przez inwestora niezbędnych zabezpieczeń redukujących uciążliwości drogi, o ile realizacja takich zabezpieczeń jest niezbędna dla zachowania standardów jakości środowiska, -uzgodnienia lokalizacji z zarządcą drogi.

§ 25

Symbol i funkcja a pod-	1.	**UT1**

stawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi		**Tereny usług turystycznych** Przeznaczenie – zakres funkcji: – usługi turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych), – administracja, obsługa działalności gospodarczej i społecznej, – gastronomia, – usługi ochrony zdrowia, – usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki.
Funkcje dopuszczalne	2.	Usługi publiczne. Usługi komercyjne: -istniejące - do zachowania. -projektowane - zajmujące nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu lub nie więcej niż 25% pow. c. budynku wielofunkcyjnego. Mieszkalnictwo jednorodzinne: -istniejące - do zachowania, -projektowane - wyłącznie jako wbudowane, pod warunkiem, że łącznie z adaptowanym, zajmie nie więcej niż 30% pow. u. budynku usługowego. Ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy: - z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych występującej na obszarze wsi, w tym w szczególności do cech „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony", w zakresie, skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu, – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 12,0m, – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3, – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - 1 – 2, – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek dachu w granicach 31^0 – 45^0. Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z zachowaniem linii zabudowy, wspólnej dla występujących ciągów zabudowy zespołu budowlanego oraz poprzez swobodą lokalizację pojedynczych budynków wewnątrz zespołu budowlanego. Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych, nieprzekraczalna: - wyznaczona przez istniejące, sąsiednie budynki, lecz nie mniej niż: – od ulic i dróg Kpj i KD – 10,0m, – od drogi KZ – 15,0m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,50. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,25. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,40. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń z placykami rekreacyjnymi, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, -miejsca postojowe – parkingi, -garaże, obiekty gospodarcze, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji – budowle.
Zasady podziału na działki	4.	Granice działek budowlanych wyznaczają: – linie rozgraniczające, – istniejące granice własności. Wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w zakresie lokalizacji zabudowy oraz ustalonych planem warunków zagospodarowania, parametrów i wskaźników urbanistycznych. Minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0m.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu o zbiorcze i indywidualne systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Dopuszcza się dach płaski przy spełnieniu następujących warunków: -dach pokryje łącznie nie więcej niż 25% pow. rzutów budynków zlokalizowanych na wydzielonej działce, -zlokalizowany zostanie wyłącznie w części zabudowań, które nie kształtują przestrzeni publicznej.

		Warunki zagospodarowania wynikające z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego określone są w rozdz. VI. -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi określone są w rozdz. VII. Dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy od drogi KZ, pod warunkiem: -zlokalizowania budynku poza strefą przekroczonych standardów jakości środowiska, w tym dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, -realizacji przez inwestora niezbędnych zabezpieczeń redukujących uciążliwości drogi, o ile realizacja takich zabezpieczeń jest niezbędna dla zachowania standardów jakości środowiska, -uzgodnienia lokalizacji z zarządcą drogi.

§ 26

		UT2 **Tereny usług turystycznych.**
Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	Przeznaczenie – zakres funkcji: – usługi turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych), – administracja, obsługa działalności gospodarczej i społecznej, – gastronomia, – usługi ochrony zdrowia, – usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki.
Funkcje dopuszczalne	2.	Usługi publiczne – zajmujące nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu lub nie więcej niż 30% pow. u. budynku wielofunkcyjnego. Mieszkalnictwo jednorodzinne - wyłącznie jako wbudowane, zajmujące nie więcej niż 25% pow. u. budynku usługowego.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Budowa nowych oraz przebudowa i rozbudowa istniejących budynków z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy:- z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych występującej na obszarze wsi, w tym w szczególności do cech „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony", w zakresie, skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu, – maksymalna wysokość kalenicy: - 10,5m, – maksymalna ilość kondygnacji: - 2, – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - 1, – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek dachu w granicach $35^0 – 45^0$. Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z zachowaniem linii zabudowy, wspólnej dla występujących ciągów zabudowy zespołu budowlanego. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj i KD – 10,0m, – od drogi KZ – 20,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - naturalnych cieków i rowów – 10,0m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,40. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,20. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,40. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń z placykami rekreacyjnymi, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, -miejsca postojowe – parkingi, -garaże, obiekty gospodarcze, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji – budowle.
Zasady podziału na działki	4.	Minimalna powierzchnia działki: - $1000m^2$. Minimalna szerokość działki: - 35m. Minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 10,0m.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu o zbiorcze i indywidualne systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Dopuszcza się dach płaski przy spełnieniu następujących warunków: -dach pokryje łącznie nie więcej niż 20% pow. zabudowy budynków zlokalizowanych na wydzielonej działce, -zlokalizowany zostanie wyłącznie w części zabudowań, które nie kształtują przestrzeni publicznej. Warunki zagospodarowania wynikające, z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI,

		-potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII.

§ 27

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1	**ZR1** **Tereny zieleni rekreacyjnej.**
Funkcje dopuszczalne	2	Usługi turystyczne, sportu i rekreacji. Tereny upraw i produkcji rolnej.
Warunki zagospodarowania terenu	3	Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – tereny nie zabudowane obejmujące trawniki, łąki, zieleń nieurządzoną (niską i wysoką), zieleń urządzoną z funkcjami sportowo-rekreacyjnymi - wydzielone tereny zieleni dla celów sportowych, – lasy i zadrzewienia, – uprawy rolne, – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – urządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, – terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle) - zajmujące nie więcej niż 15% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, – miejsca postojowe dla samochodów - zajmujące łącznie nie więcej niż 10% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu.
Zasady podziału na działki	4	Granice działek budowlanych wyznaczają: – linie rozgraniczające, – istniejące granice własności. Wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w zakresie lokalizacji zabudowy oraz ustalonych planem warunków zagospodarowania, parametrów i wskaźników urbanistycznych. Minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0m.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu o zbiorcze i indywidualne systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane z godnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Warunki zagospodarowania wynikające, z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI, -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy. Teren położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią.

§ 28

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1	**ZR2** **Tereny zieleni rekreacyjnej.**
Funkcje dopuszczalne	2	Usługi turystyczne, sportu i rekreacji oraz zabudowa związana z wypoczynkiem rodzinnym (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3	Budowa nowych oraz przebudowa i rozbudowa istniejących budynków z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy:- z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych występującej na obszarze wsi, w tym w szczególności do cech „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony”, w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 9,0m, – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 2, – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - 1, – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek dachu w granicach 35^0 – 45^0. Kształtowanie układu zabudowy – w formie pojedynczego budynku lub zespołu budowlanego - z budynkami rozmieszczonymi w sposób skoncentrowany, w nawiązaniu do ukształtowania terenu i ciągów komunikacyjnych. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,25. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,18. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – tereny nie zabudowane obejmujące trawniki, łąki, zieleń nieurządzoną (niską i wysoką), zieleń urządzoną z funkcjami sportowo-rekreacyjnymi - wydzielone tereny zieleni dla celów sportowych, – oprawy ogrodnicze, sady, – lasy i zadrzewienia,

		– budynki i budowle przeznaczone pod funkcje dopuszczalne, w tym na wydzielonych działkach,. – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – urządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, – terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle) - zajmujące nie więcej niż 10% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, – miejsca postojowe dla samochodów - zajmujące łącznie nie więcej niż 10% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu.
Zasady podziału na działki	4	Granice działek budowlanych wyznaczają: – linie rozgraniczające, – istniejące granice własności. Wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w zakresie lokalizacji zabudowy oraz ustalonych planem warunków zagospodarowania, parametrów i wskaźników urbanistycznych. Minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0m. Minimalna powierzchnia działki: - 900m^2. Minimalna szerokość działki: - 25m.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu o zbiorcze i indywidualne systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Dopuszcza się dach płaski przy spełnieniu następujących warunków: -dach pokryje łącznie nie więcej niż 20% pow. zabudowy budynków zlokalizowanych na wydzielonej działce, -zlokalizowany zostanie wyłącznie w części zabudowań, które nie kształtują przestrzeni publicznej. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI. Dodatkowe warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII. Zachować ustalone przepisami szczególnymi odległości zabudowy od cmentarza.

§ 29

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**ZC** **Tereny cmentarzy – cmentarz zabytkowy**
Funkcje dopuszczalne	2.	Zieleń parkowa, Parkingi – wg decyzji zarządcy terenu.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy: - w sposób zgodny z cechami lokalnej architektury o wartościach kulturowych, – dach: kształtowany z uwzględnieniem dotychczasowych indywidualnych cech architektonicznych obiektu. Zasady zagospodarowania określają przepisy szczególne.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	4.	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu zbiorcze systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane z godnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	5.	Warunki zagospodarowania wynikające, z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI, -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII Zamierzenia inwestycyjne oraz zmiany zagospodarowania terenu i prace budowlane wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 30

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**T** **Tereny infrastruktury technicznej.** Przeznaczenie - zakres funkcji: 1) **TK** – tereny urządzeń odprowadzenia i oczyszczania ścieków, 2) **TE** – tereny urządzeń elektroenergetycznych.
Funkcje dopuszczalne	2.	Lasy i zadrzewienia.

Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy: - w sposób zgodny z cechami architektury o wartościach lokalnych i kulturowych, – maksymalna wysokość kalenicy budynku: - 9,0m, – maksymalna ilość kondygnacji: - 1, – dach: stromy. Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych: - zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszczalne zagospodarowanie terenu: – budynki i budowle (urządzenia) przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, – miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – miejsca postojowe dla samochodów, – zieleń urządzona.
Zasady podziału na działki	4.	Granice działek budowlanych wyznaczają: – linie rozgraniczające, – istniejące granice własności. Wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w zakresie lokalizacji zabudowy oraz przepisów niniejszej uchwały.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu o zbiorcze i indywidualne systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Warunki zagospodarowania wynikające, z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI, -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII.

§ 31

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**K** **Tereny dróg i ulic publicznych:**			
		oznaczenie	klasa	szer. w liniach rozgraniczających	nr drogi
		KZ	zbiorcza	15 - 20m	12364
		KL	lokalna	12 – 15m	12363
		KD	dojadzdowa	10 – 12m	
		Kpj	pieszo-jezdna	8 – 10m	
funkcje dopuszczalne	2.	Zieleń urządzona			
Szczególne warunki zagospodarowania	3.	Warunku kształtowania infrastruktury technicznej określa rozdz. V. Warunki zagospodarowania wynikające, z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI, -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII.			

§ 32

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielo-	1	**KS** **Tereny urządzeń komunikacji samochodowej.**

nego liniami rozgraniczającymi		Przeznaczenie – zakres funkcji: -stacje obsługi i sprzedaży samochodów i innych pojazdów, -parkingi.
Funkcje dopuszczalne	2	Usługi turystyczne i komercyjne – zajmujące nie więcej niż 50% pow. c. budynku obsługującego funkcję podstawową. Ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3	Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy:- z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych występującej na obszarze wsi, w tym w szczególności do cech „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony", w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu; – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 9,0m, – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 1, – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek dachu w granicach $38^0 – 45^0$. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj – 8,0m, – od ulic i dróg KD i KL – 10,0m, – od drogi KGP – 20,0m. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,30. Kształtowanie zieleni w obrębie stanowisk parkingowych z uwzględnieniem zasady: 1 drzewo / 12 stanowisk. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń urządzona, -miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji – budowle. Maksymalna wielkość obiektów kubaturowych, dla całego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu – $200m^2$ pow. c. Zakaz lokalizacji stacji paliw.
zasady podziału na działki budowlane	4	Granice działek budowlanych wyznaczają: – linie rozgraniczające, – istniejące granice własności. Wtórne podziały i scalenia działek pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w zakresie lokalizacji zabudowy oraz przepisów niniejszej uchwały.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu zbiorcze systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane z godnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Warunki zagospodarowania wynikające, z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI, -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII. Wyklucza się lokalizację stacji paliw.

§ 33

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**RZ** **Tereny łąk i zieleni niskiej**
funkcje dopuszczalne	2.	Tereny upraw i produkcji rolnej – z wykluczeniem zabudowy. Lasy i zadrzewienia. Tereny do zalesienia – zgodnie z przepisami szczególnymi. Sport i rekreacja – w formie wydzielone tereny zieleni dla celów sportowych oraz terenowych urządzeń sportu i rekreacji (budowli) pod warunkiem spełnienia wymagań ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5.
Warunki zagospodarowania terenu	3.	Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – tereny nie zabudowane obejmujące łąki, pastwiska, sady grunty orne,

		– wody powierzchniowe – stawy hodowlane, cieki naturalne i rowy, – oprawy ogrodnicze, sady, – zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, – łąki, zadrzewienia i zakrzewienia w otoczeniu cieków naturalnych i rowów, – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – urządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach nie kolidującej z funkcją podstawową i dopuszczalną, pod warunkiem spełnienia wymagań ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	4.	Tereny obsługiwane drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV.
Szczególne warunki zagospodarowania	5	Warunki zagospodarowania wynikające, z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego określone są w rozdz. VI, -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi określone są w rozdz. VII. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

§ 34

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**RP1** **Tereny upraw i produkcji rolnej.**
Funkcje dopuszczalne	2.	Lasy i zadrzewienia. Tereny do zalesienia – zgodnie z przepisami szczególnymi. Ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5.
Warunki zagospodarowania terenu	3.	Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – tereny nie zabudowane obejmujące łąki, pastwiska, grunty orne, uprawy ogrodnicze i sadownicze. – wody powierzchniowe – stawy hodowlane, cieki naturalne i rowy, – zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, – łąki, zadrzewienia i zakrzewienia w otoczeniu cieków naturalnych i rowów, – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – urządzenia infrastruktury technicznej – nie kolidującej z funkcją podstawową i dopuszczalną, pod warunkiem spełnienia wymagań ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	4.	Tereny obsługiwane drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV.
Szczególne warunki zagospodarowania	5.	Zasady zagospodarowania wg przepisów szczególnych. Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe, ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne oraz układ ciągów pieszych i rowerowych. Dopuszcza się zmianę układu w/w elementów oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej. Warunki zagospodarowania wynikające z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI. -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

§ 35

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**RP2** **Tereny upraw i produkcji rolnej.**
Funkcje dopuszczalne	2.	Lasy i zadrzewienia. Tereny do zalesienia – zgodnie z przepisami szczególnymi. Ustala się utrzymanie występujących w stanie istniejącym innych funkcji, odmiennych od funkcji podstawowych i dopuszczalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy - z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej architektury o wartościach kulturowych występującej na obszarze wsi, w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 11,0m, – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi bryły budynku: - 7.0m, – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budyn-

		ku: - 2, – dach - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w krajobraz i ochronę krajobrazu. Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj i KD – 10,0m, – od drogi KL – 15,0m, – od drogi KZ – 20,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - naturalnych cieków i rowów – 10,0m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,15. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – tereny nie zabudowane obejmujące łąki, pastwiska, grunty orne, uprawy ogrodnicze i sadownicze, – wody powierzchniowe – stawy hodowlane, cieki naturalne i rowy, – zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, – łąki, zadrzewienia i zakrzewienia w otoczeniu cieków naturalnych i rowów, – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – urządzenia infrastruktury technicznej – nie kolidującej z funkcją podstawową i dopuszczalną, pod warunkiem spełnienia wymagań ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, – budynki mieszkalne oraz gospodarcze i urządzenia (budowle) służące wyłącznie produkcji rolnej, wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, którego warunki funkcjonowania i parametry określają przepisy szczególne, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 i § 3rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r..
Zasady podziału na działki	4.	Minimalna powierzchnia działki –2500m^2.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane ulicami i drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu indywidualne urządzenia infrastruktury technicznej z godnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Zasady zagospodarowania wg przepisów szczególnych. Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe, ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne oraz układ ciągów pieszych i rowerowych. Dopuszcza się zmianę układu w/w elementów oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej. Warunki zagospodarowania wynikające, z: -potrzeb ochrony środowiska kulturowego, określone są w rozdz. VI, -potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII. Zakaz lokalizacji obiektów przemysłu rolno-spożywczego.

§ 36

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**RL** **Tereny lasów ochronnych i zadrzewień** Przeznaczenie podstawowe: Tereny niezabudowane, obejmujące, lasy i zadrzewienia oraz tereny nie zadrzewione. Niezbędne zagospodarowanie terenu: zgodnie z przepisami szczególnymi oraz Planem Urządzenia Lasu
Funkcje dopuszczalne	2.	Zagospodarowanie turystyczne – dopuszczone przepisami szczególnymi. Urządzenia infrastruktury technicznej. Drogi wewnętrzne.
Szczególne warunki zagospodarowania	3.	Zakaz zabudowy i zagospodarowania z wyjątkiem dopuszczonego w przepisach szczególnych. Zespoły zadrzewień niedostosowane do siedliska do przebudowy z uwzględnieniem zasad leśnictwa zrównoważonego.

§37

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**W** **Tereny wód powierzchniowych**

Funkcje dopuszczalne	2.	Urządzenia wodne zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym ujęcia wody, elektrownie wodne.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Zasady zagospodarowania określają przepisy szczególne.
Szczególne warunki zagospodarowania	4.	Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego określone są w rozdz. VI. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi określone są w rozdz. VII.

Rozdział IX
Przepisy końcowe

§ 38

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 39

Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

§ 40

Uchyla się, w granicach planu, miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna zatwierdzony uchwałą Nr XXIII/125/93 Rady Gminy Olszyna z dnia 22 stycznia 1993r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna(Dz. Urz. Województwa Jeleniogórskiego z 26 lutego 1993r. Nr 5, poz. 51).

§ 41

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 42

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.