Uchwała Nr IX / 57 / 2006
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 25 października 2006 roku

w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Olszyna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr I/7/2006 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 02 lutego 2006r. oraz uchwałą Nr V/26/2006 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 28 czerwca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Olszyna, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna,

Rada Miejska w Olszynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§1

1. Uchwala się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Olszyna.
2. Granice obszarów objętych zmianami w planie oznaczono na rysunkach zmian w planie, stanowiących załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały. Obszary zmiany planu zlokalizowane są na terenie obrębu Olszyna Dolna.
3. Załącznikami do uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunki zmian w planie od nr 1 do nr 5 sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:2000 i 1:5000, stanowiące integralną część zmian w planie.
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian w planie,
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

   Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń zmian planu.
4. Przedmiotem zmian w planie jest ustalenie:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunki zmian w planie,
   2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   5) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunki zmian w planie,
   6) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych zmianami w planie – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   10) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   11) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
   12) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 3.

§2

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmian w planie są obowiązującymi ustaleniami zmian w planie:
   1) granica obszaru opracowania zmian w planie,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – obowiązujące;
   3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów odnoszące się do ich przeznaczeń oraz warunków zabudowy i zagospodarowania;
   4) oznaczenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, obejmujące:
      a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
      b) obiekty zabytkowe wskazane do ochrony,
      c) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
      d) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
      e) założenia zieleni wpisane do rejestru zabytków,
      f) gazociąg podwyższonego ciśnienia DN 250 i DN 100 ze strefą ochronną,
      g) granica obszaru zagrożonego powodzią (bezpośredniego zagrożenia powodzią).
2. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmian w planie nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

§3

Ilekroć w uchwale i na rysunkach zmian w planie jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunkach zmian w planie liniami rozgraniczającymi,
2) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji zmian w planie winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
3) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie , które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały,
4) **obowiązującej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunkach zmian w planie nie może ulegać przesunięciu o nie więcej niż 1,5m,
5) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej –** należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
6) **terenach usług** – należy przez to rozumieć funkcję terenu i obiektów, obejmującą:
   a) handel detaliczny,
   b) gastronomię,
   c) usługi turystyki,
   d) usługi odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
   e) usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki,
   f) usługi rzemieślnicze, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnie oraz usługi naprawy sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
   g) administrację, obsługę działalności gospodarczej i zarządzania (biura, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, wynajem nieruchomości),
   h) usługi informatyczne i łączności,
   i) usługi oświaty i nauki,
   j) usługi opieki społecznej i wychowania,
   k) działalność kościołów
7) **terenie funkcji mieszanej** – **mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej** – należy przez to rozumieć tereny użytkowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych zmian w planie:
   a) tereny zabudowy zagrodowej / obsługi produkcji rolnej, służące gospodarstwu rolnemu w rozumieniu przepisów odrębnych;
   b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i letniskowej (rekreacji indywidualnej),
   c) usługi, w zakresie określonym w pkt. 6;
   d) tereny obiektów produkcyjno-usługowych – z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust. 1 pkt.1 Prawo ochrony środowiska, wymagających raportu oddziaływania na środowisko,
8) **granicy obszaru zagrożonego powodzią** – należy przez to rozumieć granicę strefy wezbrań powodziowych, naniesioną w oparciu o udostępnione / zaobserwowane zasięgi największych powodzi dotyczą-

cych obszaru zmian w planie, objęte restrykcjami ustalonymi dla terenów zalewowych przepisami szczególnymi; granice te są obowiązującym ustaleniem zmian w planie do czasu formalnego ustanowienia terenów zalewowych i wyznaczenia ich granic,

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku. Nie dotyczy ona ryzalitów, okapów, przysionków, ganków, witryn, wykuszy, klatek schodowych i schodów wysuniętych do 1,5m i na szerokości do 3,5m;
10) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne publiczne drogi (oznaczone symbolem: **KD**) oraz inne tereny bezpośrednio do nich przyległe, tworzące wyodrębnioną przestrzeń, którą ograniczają elementy istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, stanowiące integralną część tej przestrzeni (tj. ogrodzenia, elewacje frontowe budynków, elementy małej architektury, szpalery zieleni, i inne elementy zagospodarowania).
11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia zlokalizowane na terenie gminy, obejmujące:
    a) urządzenia wodociągowe,
    b) urządzenia kanalizacyjne,
    c) sieci elektroenergetyczne,
    d) sieci gazownicze,
    e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
    f) urządzenia radiokomunikacyjne;
12) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiąca stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki; wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach;
13) **wysokości budynku** – jest to wysokość mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do:
    a) okapu obiektu w wypadku dachu stromego,
    b) pełnej wysokości elewacji frontowej / gzymsu / attyki obiektu w wypadku dachu płaskiego.
14) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz symetrii układu połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy,
15) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym na rysunku planu, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku,
16) **wymaganym przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć ustalony kierunek przebiegu najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy,

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe.

§4

1. **Ustala się tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej oznaczone symbolem MR**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MR zawiera tabela:**

Tabela		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MR1, MR2, MR3, MR4**	
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1, 2, 3, 4	przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej**
			przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej, tereny rolne
		1, 3	Wyklucza się lokalizację: – stacji demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów, – obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (w tym złomowiska), – stacji paliw, – wolnostojących masztów radiotelekomunikacyjnych oraz urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach, dla których konstrukcje wsporcze przekraczają wysokość 2,0m ponad konstrukcje budynku.
		2, 4	Wyklucza się lokalizację: – stacji demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów, – obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (w tym złomowiska), – obiektów usługowo – produkcyjnych, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust. 1 pkt.1 i 2 Prawo ochrony środowiska, wymagających raportu i mogących wymagać raportu oddziaływania na środowisko, w tym obiektów służących produkcji rolnej, – stacji paliw, – wolnostojących masztów radiotelekomunikacyjnych oraz urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach, dla których konstrukcje wsporcze przekraczają wysokość 2,0m ponad konstrukcje budynku.
		1, 2, 3, 4	Przeznaczenie uzupełniające dotyczące terenów infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni działki.
			Nie ogranicza się zakresu funkcji rolnej terenów niezabudowanych.
			Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w zmianach planu. Zakres dopuszczalnych robot budowlanych związanych z utrzymaniem funkcji odmiennych od ustalonych w zmianach planu, nie może wykraczać poza zakres przewidziany do wykonania w oparciu o zgłoszenie prac budowlanych. Dopuszcza się jednocześnie roboty budowlane związane z utrzymaniem konstrukcji budynku, zgodnie z wymogami bezpieczeństwa.

II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	1, 2, 3, 4	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30
			Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. Drzewa i krzewy obumarłe lub wycięte na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami i krzewami. Nowymi nasadzeniami odtworzyć dotychczasowe gatunki drzew i krzewów, jak i charakter układów kompozycyjnych. Celem ochrony drzew, ustala się: – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 5m od pnia drzewa, – zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.
			W produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej", zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.
			Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.
			Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
		1, 2	W granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku zmian planu, zabrania się lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem służących ochronie przeciwpowodziowej. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i użytkowania obszaru zagrożonego powodzią: 1) uzgodnić zamierzenia i zmiany zagospodarowania terenu z odpowiednimi organami gospodarki wodnej oraz z właściwym komitetem przeciwpowodziowym, 2) zagospodarowanie działki dostosować do warunków wynikających z zagrożenia powodzią, 3) uwzględnić uwarunkowania geologiczne i hydrologiczne terenu oraz zapewnić ochronę koryta cieku, jego nabrzeży i skarp oraz umocnień hydrotechnicznych, w szczególności zapewnić warunki bezpieczeństwa w sytuacji gwałtownych wezbrań wody i zagrożenia podmywania oraz erozji terenu, 4) wykluczyć lokalizację inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, 5) wykluczyć lokalizację: urządzeń gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także materiałów, które mogą zanieczyszczać wody, 6) wykluczyć działania inwestycyjne przyczyniające się do trwałego zniekształcania rzeźby terenu. Do czasu wyznaczenia w studium, opracowanym przez dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, zgodnie z ustawą Prawo wodne, granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, ustalenia zmian planu należy stosować odpowiednio.
		1, 4	Obiekt mieszkaniowy zlokalizować poza obszarem ponadnormatywnego oddziaływanie hałasu od drogi krajowej nr 30 (teren KDGP)

III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1, 2, 3, 4	Ochronie podlegają: – obiekty objęte gminną ewidencją zabytków, – obiekty zabytkowe wskazane do ochrony, – stanowiska archeologiczne. Podlegają ochronie następujące obiekty zabytkowe wskazane do ochrony: – budynek mieszkalny / gospodarczy – w. Olszyna Dolna nr 19, – budynek mieszkalny / gospodarczy – w. Olszyna Dolana nr 20, – budynek mieszkalny / gospodarczy – w. Olszyna Dolna nr 22, – budynek mieszkalny / gospodarczy – w. Olszyna Dolna nr 24, – budynki mieszkalne - w. Olszyna Dolna nr 60c i 60d. Obiekty zabytkowe wskazane do ochrony oznaczone zostały na rysunkach zmian planu.
			Dla obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, zlokalizowanych w obszarze zmian planu, stosować warunki ochrony określone dla obiektów zabytkowych wskazanych do ochrony.
			Ochronie konserwatorskiej podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków wskazanych do ochrony: – bryła oraz kształt dachu (układ, spadki połaci i geometria dachu), – układ, rozmieszczenie i podział okien, kamienne obramienia okien i drzwi, gzymsy, ryzality wejściowe (ganki), i inne charakterystyczne elementy wystroju elewacji i ukształtowania dachu, – rodzaj i charakter materiałów budowlanych, materiał pokrycia dachu.
			W przypadku wyburzenia budynku podlegającego ochronie wykonać kartę ewidencyjną obiektu zabytkowego w problematyce ustalonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
			Postępowania nadzorczego w zakresie ochrony zabytków na podstawie uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają: 1) wszelkie roboty budowlane przy obiektach zabytkowych wskazanych do ochrony i objętych gminną ewidencją zabytków, 2) zmiany zagospodarowania terenów w liniach rozgraniczających, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe wskazane do ochrony i objętych gminną ewidencji zabytków, w zakresie: – gabarytów i ukształtowania bryły nowej zabudowy, – wszelkich form zagospodarowania terenów, – konserwacji i ochrony zieleni, – lokalizacji i ukształtowania elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń.
			Udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz obszary obserwacji archeologicznej podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze występowania stanowisk archeologicznych, polegająca na prowadzeniu robót ziemnych, bezwzględnie wymaga opinii i uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków. 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. Prace archeologiczne wymagają pozwolenia udzielonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.
		4	Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej oznaczono na rysunku zmian planu. Wszelkie roboty budowlane w obszarze strefy, w tym związane ze zmianą zagospodarowania terenu i kształtowaniem zieleni, prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1, 2, 3, 4	Zasady zagospodarowania terenów rolniczych określają przepisy odrębne.
			Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej.
			Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.
			Zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
			Wymagania dotyczące granicznych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w rubryce V. W przypadku braku parametrów i wskaźników, zabudowę kształtować z zachowaniem przepisów odrębnych oraz postanowień zawartych w przepisach uchwały.
			Dla części obiektów o funkcjach pomocniczych (garaży, wiat, obiektów gospodarczych) ustala się odmienne warunki kształtowania geometrii dachu i wysokości budynku.
			Powierzchnia zabudowy budynków ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu i wysokości budynku nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce. Budynki o funkcjach pomocniczych / ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu i wysokości lokalizować na zapleczu działki.
			Określoną w zmianach planu wysokość zabudowy należy ustalać od najniżej położonego terenu przy wejściu od strony drogi.
			Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg / równolegle do linii rozgraniczających dróg / równolegle do oznaczonej na rysunku zmian planu linii zabudowy.
			Ustala się zakaz rozbudowy istniejących budynków od strony ulicy, z wyjątkiem rozbudowy przedsionków wejściowych/ stref wejściowych. Rozbudowa budynku do strony ulicy może nastąpić w przypadku wyznaczenia na rysunku zmian planu linii zabudowy usytuowanej między istniejącym budynkiem a ulicą. W przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy.
			Wyklucza się lokalizację zabudowy w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.
			Określone w rubryce V wskaźniki wykorzystania terenu działki dotyczą docelowej zabudowy - zabudowy istniejącej, jak i realizowanej po wejściu w życie zmian planu. W przypadku gdy istniejąca zabudowa (zrealizowana przed dniem wejścia w życie uchwały), zapewnia wykorzystanie terenu działki powyżej ustalonego w zmianach planu wskaźnika, dopuszcza się rozbudowę / przebudowę istniejących budynków poprzez powiększenie ich powierzchni zabudowy w zakresie ustalonym w uchwale.

		1, 2, 3, 4	Dla budynków istniejących, ukształtowanych historycznymi / tradycyjnymi dla zabudowy gminy elementami architektonicznego ukształtowania zabudowy (w szczególności stromym dwuspadowym ceramicznym dachem ze szczytami, stylowymi oknami i drzwiami, o krzyżowym układzie szczeblin, jak i innymi charakterystycznymi elementami architektury tradycyjnej) oraz dla budynków wskazanych do ochrony konserwatorskiej, ustaleniami niniejszych zmian planu , ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy / przebudowy: 1) pow. rozbudowy w rzucie nie może przekroczyć 20% dotychczasowej pow. zabudowy budynku, 2) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku rozbudowywanego, 3) zachować charakterystyczne elementy architektonicznego ukształtowania poszczególnych budynków, w tym: – geometrię, wysokość i kształt dachu, spadek dachu, – dodatkowe elementy dachu (lukarny, wieże, dodatkowe dachy ze szczytami z poprzecznie usytuowaną kalenicą), zwieńczające wysunięte elementy budynku – ryzality ganki, przedsionki, i inne elementy, – ceramiczne (koloru czerwonego) / łupkowe pokrycie dachu oraz tradycyjne materiały budowlane, w tym konstrukcję szachulcową, – szczyty deskowane (w drugiej kondygnacji), – inne elementy detalu, takie jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej, o ile występowały w dotychczasowym rozwiązaniu architektonicznym budynku, 4) wprowadzić / przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wykluczony podział miedzyszybowy), 5) dopuszcza się wzbogacenie ukształtowania bryły i detalu poprzez uwzględnienie elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy, występujących w obszarze Olszyny, 6) wykluczyć stosowanie na elewacji okładzin z pcv oraz prowadzenia instalacji, w tym wentylacyjnych.
			Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków współczesnych oraz budynków o funkcjach pomocniczych (garaży, wiat, obiektów gospodarczych), z zachowaniem następujących warunków: 1) pow. rozbudowy w rzucie nie może przekroczyć 35% dotychczasowej pow. zabudowy budynku, 2) wysokość budynków nie powinna przekraczać - w odniesieniu do wysokości okapu lub wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej / gzymsu, attyki – wysokości najwyższych istniejących budynków - usytuowanych na działce lub wysokości określonej w rubryce V, 3) zachować spadki dachu określone w rubryce V. Nie ustala się granicznej wysokości dla urządzeń technicznych i instalacji związanych z prowadzeniem produkcji rolnej.
			Zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej tradycji architektonicznej i architektury o wartościach kulturowych w zakresie ukształtowania bryły budynku, wysokości budynku oraz formy i spadków dachu. Stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe ze szczytami. Wyklucza się dachy kopertowe.
			Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki: – wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku; – dla głównej płaszczyzny elewacji - części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na rozbielanych żółciach i czerwieniach), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.
		2, 3, 4	Obsługę komunikacyjną zapewnić od istniejących dróg gminnych. Wyklucza się lokalizację dojazdu bezpośrednio z drogi krajowej nr 30.

<table>
<tr><td rowspan="9">V</td><td rowspan="9">Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</td><td rowspan="9">1, 2, 3, 4</td><td>linia zabudowy –nieprzekraczalna</td><td colspan="2">określona na rysunku zmian planu</td></tr>
<tr><td>charakter zabudowy</td><td colspan="2">wolnostojąca / zwarta</td></tr>
<tr><td colspan="2">maksymalny wskaźnik zabudowy działki</td><td>0,25</td></tr>
<tr><td colspan="2">maksymalna wysokość kalenicy – wszystkich budynków zlokalizowanych na działce</td><td>11m</td></tr>
<tr><td colspan="2">maksymalna wysokość okapu</td><td>5,0m</td></tr>
<tr><td colspan="2">maksymalna wysokość elewacji / gzymsu / attyki obiektów o funkcjach pomocniczych</td><td>4,5m</td></tr>
<tr><td>dach</td><td colspan="2">stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami</td></tr>
<tr><td colspan="2">spadek dachu</td><td>40 - 45^0</td></tr>
<tr><td colspan="2">materiały pokrycia dachu stromego</td><td>dachówka ceramiczna koloru czerwonego</td></tr>
<tr><td rowspan="3">VI</td><td rowspan="3">Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</td><td rowspan="3">1, 2, 3, 4</td><td colspan="3">Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ustala się następujące parametry podziału na działki:
– minimalna pow. dz.: 1500m^2,
– minimalna szer. dz.: 25m,
– kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70 – 90^0.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.
Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.</td></tr>
<tr><td>VII</td><td>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów</td><td>1, 2, 3, 4</td><td colspan="3">Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">VIII</td><td rowspan="2">Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej</td><td rowspan="2">1, 2, 3, 4</td><td colspan="3">Wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru Gminy.
Dopuszcza lokalizację zespołu tablic wyłącznie w części parterowej, wg uporządkowanej zasady kompozycyjnej, w pionie i w poziomie
Dla umieszczonych na elewacji tablic reklamowych / szyldów / tablic informacyjnych ustala się następujące maksymalne wymiary tablicy / modułu zespołu tablic:
– szerokość: 150cm,
– wysokość: 45cm.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:
– maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,5m;
– wymagane przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 65% powierzchni przęsła;
– wymagany rodzaj zastosowanych materiałów przęsła – metalowe lub drewniane.
Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.</td></tr>
</table>

§5

1. **Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U zawiera tabela:**

Tabela		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U1, U2**	
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1, 2	przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej**
		1	przeznaczenie uzupełniające terenu: - tereny zabudowy mieszkaniowej - tereny infrastruktury technicznej, - stacje obsługi i remontów środków transportu - samochodów osobowych i ciężarowych oraz sprzętu budowlanego, z wyjątkiem stacji paliw, - obiekty produkcyjne.
		2	przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej,
		1	Przeznaczenie uzupełniające może zajmować łącznie nie więcej niż 35% pow. wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, a w przypadku wielofunkcyjnego wykorzystania poszczególnych działek, może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni całkowitej budynku usługowego
		1	Dopuszcza się lokalizację dwóch lokali mieszkalnych – wbudowanych w budynek usługowy.
		1, 2	Wyklucza się lokalizację: – stacji demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów, – obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (w tym złomowiska), – obiektów usługowo - produkcyjnych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust. 1 pkt.1 Prawo ochrony środowiska, wymagających raportu oddziaływania na środowisko, – stacji paliw, – wolnostojących masztów radiotelekomunikacyjnych oraz urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach, dla których konstrukcje wsporcze przekraczają wysokość 2,0m ponad konstrukcje budynku.
			Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w zmianach planu. Zakres dopuszczalnych robot budowlanych związanych z utrzymaniem funkcji odmiennych od ustalonych w zmianach planu, nie może wykraczać poza zakres przewidziany do wykonania w oparciu o zgłoszenie prac budowlanych. Dopuszcza się jednocześnie roboty budowlane związane z utrzymaniem konstrukcji budynku, zgodnie z wymogami bezpieczeństwa.

II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	1	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25.
		2	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,30.
		1, 2	Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. Drzewa i krzewy obumarłe lub wycięte na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami i krzewami. Nowymi nasadzeniami odtworzyć dotychczasowe gatunki drzew i krzewów, jak i charakter układów kompozycyjnych. Celem ochrony drzew, ustala się: – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 5m od pnia drzewa, – prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.
			Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.
			Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1, 2	Udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz obszary obserwacji archeologicznej podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. 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.
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1, 2	Wymagania dotyczące granicznych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w rubryce V. W przypadku braku parametrów i wskaźników, zabudowę kształtować z zachowaniem przepisów odrębnych oraz postanowień zawartych w przepisach uchwały.
			Dla części obiektów o funkcjach pomocniczych (garaży, wiat, obiektów gospodarczych) ustala się odmienne warunki kształtowania geometrii dachu i wysokości budynku.
			Powierzchnia zabudowy budynków ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu i wysokości budynku nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce. Budynki o funkcjach pomocniczych / ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu i wysokości lokalizować na zapleczu działki.
			Wyklucza się lokalizację barakowozów i obiektów kontenerowych.
			Określoną w zmianach planu wysokość zabudowy należy ustalać od najniżej położonego terenu przy wejściu od strony drogi.
			Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg / równolegle do linii rozgraniczających dróg / równolegle do oznaczonej na rysunku zmian planu linii zabudowy.
			Ustala się zakaz rozbudowy istniejących budynków od strony istniejących dróg, z wyjątkiem rozbudowy przedsionków wejściowych/ stref wejściowych. Rozbudowa budynku do strony drogi może nastąpić w przypadku wyznaczenia na rysunku zmian planu linii zabudowy usytuowanej między istniejącym budynkiem a drogą. W przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy.

			Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki.
			Określone w rubryce V wskaźniki wykorzystania terenu działki dotyczą docelowej zabudowy - zabudowy istniejącej, jak i realizowanej po wejściu w życie zmian planu. W przypadku gdy istniejąca zabudowa (zrealizowana przed dniem wejścia w życie uchwały), zapewnia wykorzystanie terenu działki powyżej ustalonego w zmianach planu wskaźnika, dopuszcza się rozbudowę / przebudowę istniejących budynków poprzez powiększenie ich powierzchni zabudowy w zakresie ustalonym w uchwale.
			Dopuszcza się przebudową, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków.
			Dla budynków istniejących, ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy / przebudowy: 1) pow. rozbudowy w rzucie nie może przekroczyć 20% dotychczasowej pow. zabudowy budynku, 2) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku rozbudowywanego, 3) zachować charakterystyczne elementy architektonicznego ukształtowania poszczególnych budynków, w tym geometrię, wysokość i kształt dachu, spadek dachu, 4) dopuszcza się wzbogacenie ukształtowania bryły i detalu poprzez uwzględnienie elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy, występujących w obszarze Olszyny.
			Nową zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej tradycji architektonicznej i architektury o wartościach kulturowych w zakresie ukształtowania bryły budynku, wysokości budynku oraz formy i spadków dachu. Stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe ze szczytami. Wyklucza się dachy kopertowe.
			Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki: – wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku; – dla głównej płaszczyzny elewacji - części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na rozbielanych żółciach i czerwieniach), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.
		1, 2	Przebieg gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 100, wraz ze strefą ochronną o szerokości 25m od gazociągu, określa rysunek zmian planu. Dla terenów w otoczeniu gazociągu oraz w obrębie strefy ochronnej, ustala się następujące zasady zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów: 1) budynki i parkingi lokalizować w odległości 20m od gazociągu, 2) lokalizacje sieci podziemnego uzbrojenia oraz budynków i budowli uzgodnić z operatorem gazociągu, 3) wykluczyć sadzenie drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu, 4) wykluczyć prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu, 5) zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do gazociągu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu, 6) każdorazowo uzgodnić z operatorem sieci wszelkie planowane prace budowlane oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu.
		1	Adaptuje się istniejący zjazd z drogi krajowej nr30. Wyklucza się lokalizację dodatkowego nowego dojazdu z drogi krajowej nr 30.
		2	Obsługę komunikacyjną zapewnić od istniejących dróg gminnych. Wyklucza się lokalizację dojazdu z drogi krajowej nr 30.

V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1	linia zabudowy –nieprzekraczalna	określona na rysunku zmian planu	
			charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta	
			maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,25
			maksymalna wysokość kalenicy – wszystkich budynków zlokalizowanych na działce		12m
			maksymalna wysokość okapu		6,5m
			maksymalna wysokość elewacji / gzymsu / attyki obiektów o funkcjach pomocniczych		5,0
			dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami	
			spadek dachu		40 - 45^0
			materiały pokrycia dachu		dachówka ceramiczna koloru czerwonego
		2	linia zabudowy –nieprzekraczalna	określona na rysunku zmian planu	
			charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta	
			maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,20
			maksymalna wysokość kalenicy – wszystkich budynków zlokalizowanych na działce		10m
			maksymalna wysokość okapu		6,0m
			maksymalna wysokość elewacji / gzymsu / attyki obiektów o funkcjach pomocniczych		3,5
			dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami	
			spadek dachu		40 - 45^0
			materiały pokrycia dachu		dachówka ceramiczna koloru czerwonego
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1, 2	Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały		
			Ustala się następujące parametry podziału na działki: – minimalna pow. dz.: 2000m^2, – minimalna szer. dz.: 35m, – minimalna szer. Dz. pod drogę wewnętrzną: 8m, – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70 – 90^0.		
			Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych		
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	1, 2	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.		

VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	1, 2	Wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru Gminy. Dla umieszczonych na elewacji tablic reklamowych / szyldów / tablic informacyjnych ustala się następujące maksymalne wymiary tablicy / modułu zespołu tablic: – szerokość: 150cm, – wysokość: 45cm. Dopuszcza lokalizację zespołu tablic wyłącznie w części parterowej, wg uporządkowanej zasady kompozycyjnej, w pionie i w poziomie
			Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: – maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,5m; – wymagany przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 65% powierzchni przęsła; – wymagany rodzaj zastosowanych materiałów przęsła – metalowe lub drewniane. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.

§6

1. **Ustala się tereny parkingu oznaczone symbolem KS.**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem KS zawiera tabela:**

Tabela 1		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem KS1**	
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1	przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny parkingu**
			przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zabudowy usługowej, obejmujące tymczasowe obiekty usługowe / gastronomiczne, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej,
			Przeznaczenie uzupełniające może zajmować łącznie nie więcej niż 25% pow. wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu.
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	1	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,25
			Dla terenu ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.
			Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni: 1) wzdłuż granic wyznaczonego terenu zieleń kształtować w formie pasów zieleni wysokiej i niskiej, 2) w obrębie stanowisk parkingowych przewidzieć pojedyncze drzewa w ilości odpowiadającej wskaźnikowi – 1 drzewo na 8-10 stanowisk.
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1	Na terenach nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie.
			Udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz obszary obserwacji archeologicznej podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. 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.
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		Wymagania dotyczące granicznych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w rubryce V. W przypadku braku parametrów i wskaźników, zabudowę kształtować z zachowaniem przepisów odrębnych oraz postanowień zawartych w przepisach uchwały.
			Pod potrzeby usług dopuszcza się lokalizację pojedynczych małych obiektów usługowych oraz towarzyszących im terenowych elementów zagospodarowania / elementów małej architektury.
			Wyklucza się lokalizację barakowozów i obiektów kontenerowych.
			Określoną w zmianach planu wysokość zabudowy należy ustalać od najniżej położonego terenu od strony drogi.
			Wyklucza się lokalizację zabudowy w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>Przebieg gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 100,wraz ze strefą ochronną o szerokości 25m od gazociągu, określa rysunek zmian planu.
Dla terenów w otoczeniu gazociągu oraz w obrębie strefy ochronnej, ustala się następujące zasady zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów:
1) budynki i parkingi lokalizować w odległości 20m od gazociągu,
2) lokalizacje sieci podziemnego uzbrojenia oraz budynków i budowli uzgodnić z operatorem gazociągu,
3) wykluczyć sadzenie drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu,
4) wykluczyć prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu,
5) zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do gazociągu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
6) każdorazowo uzgodnić z operatorem sieci wszelkie planowane prace budowlane oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>Adaptuje się istniejący zjazd z drogi krajowej nr 30.
Wyklucza się lokalizację dodatkowego nowego dojazdu z drogi krajowej nr 30.</td></tr>
<tr><td>V</td><td>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</td><td>1</td><td>charakter zabudowy | wolnostojąca</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>maksymalna pow. zabudowy budynku usługowego | 30m^2</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>maksymalny wskaźnik zabudowy działki | 0,15</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>maksymalna wysokość kalenicy – wszystkich budynków zlokalizowanych na działce | 5,5m</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>maksymalna wysokość okapu | 3,5m</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>dach | stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>spadek dachu | 40 - 45^0</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>materiały pokrycia dachu | dachówka ceramiczna koloru czerwonego</td></tr>
<tr><td>VI</td><td>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</td><td>1</td><td>Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych</td></tr>
<tr><td>VII</td><td>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów</td><td>1</td><td>Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.</td></tr>
<tr><td>VIII</td><td>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej</td><td>1</td><td>Wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru Gminy.
Dla umieszczonych na elewacji tablic reklamowych / szyldów / tablic informacyjnych ustala się następujące maksymalne wymiary tablicy / modułu zespołu tablic:
– szerokość: 150cm,
– wysokość: 45cm.
Dopuszcza lokalizację zespołu tablic wyłącznie w części parterowej, wg uporządkowanej zasady kompozycyjnej, w pionie i w poziomie</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.</td></tr>
</table>

§7

1. Ustala się tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa oznaczone symbolem PE.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem PE zawiera tabela:

Tabela		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem PE1**	
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1	przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa**
			przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej,
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	1	Eksploatację prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o uzyskaną koncesję.
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1	Udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz obszary obserwacji archeologicznej podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. 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.
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1	Przebieg gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250, wraz ze strefą ochronną od gazociągu, określa rysunek zmian planu. Dla terenów w otoczeniu gazociągu, ustala się następujące zasady zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów: 1) budowle budowlane lokalizować w odległości 50m od gazociągu, 2) lokalizacje sieci podziemnego uzbrojenia oraz budynków i budowli uzgodnić z operatorem gazociągu, 3) wykluczyć prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu, 4) zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do gazociągu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu, 5) każdorazowo uzgodnić z operatorem sieci wszelkie planowane prace budowlane oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu.
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1	Nie ustala się.
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
			Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	1	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	1	Nie ustala się.

§8

1. **Ustala się tereny założenia parkowo – pałacowego oznaczone symbolem ZPU.**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZPU zawiera tabela:**

Tabela		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZPU1**		
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń	
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1	przeznaczenie podstawowe terenu:	**tereny założenia parkowo-pałacowego, tereny zabudowy mieszkaniowej tereny zabudowy usługowej, w zakresie określonym w pkt 6 lit. b, c, d, e, g, i, j**
			przeznaczenie uzupełniające terenu:	tereny infrastruktury technicznej.
			Przeznaczenie uzupełniające może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni działki.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	1	Zachować naturalistyczny charakter założenia parkowego. Prace pielęgnacyjne oraz związane z przebudową i uzupełnieniem zieleni prowadzić pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.	
			Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. Drzewa i krzewy obumarłe lub wycięte na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami i krzewami. Nowymi nasadzeniami odtworzyć dotychczasowe gatunki drzew i krzewów, jak i charakter układów kompozycyjnych. Celem ochrony drzew, ustala się: -zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 5m od pnia drzewa, -prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.	
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1	Ochronie podlegają: – park przypałacowy wpisany do rejestru zabytków (nr 1013/J z 01.02.1990r.), – pałac wpisany do rejestru zabytków (nr 1235/J z 28.09.1995r.).	
			Wszelkie roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich otoczeniu (w granicach działki, na której są zlokalizowane), w tym związane ze zmianą zagospodarowania terenu i kształtowaniem zieleni, prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowania nadzorczego w zakresie ochrony zabytków na podstawie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wymagają: 1) wszelkie roboty budowlane w obiektach podlegających ochronie, 2) zmiany zagospodarowania terenów, 3) prace konserwatorskie i pielęgnacyjne oraz zmiany w zagospodarowaniu wszystkich elementów ukształtowania założenia parkowego, w tym dotyczące drzew i krzewów, 4) lokalizacja i ukształtowanie elementów małej architektury, nośników reklam i ogrodzeń.	
			Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej. Granicę strefy ochrony konserwatorskiej oznaczono na rysunku zmian planu.	
			Udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz obszary obserwacji archeologicznej podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze występowania stanowisk archeologicznych, polegająca na prowadzeniu robót ziemnych, bezwzględnie wymaga opinii i uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.	

			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. Prace archeologiczne wymagają pozwolenia udzielonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1	Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury i infrastruktury.
			Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1	Nie ustala się.
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Wyklucza się dokonywanie wtórnych podziałów na działki.
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	1	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	1	Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.

§9

1. **Ustala się tereny rolnicze, tereny zabudowy zagrodowej i obsługi rolnictwa oznaczone symbolem RM.**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem RM zawiera tabela:**

Tabela 1		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem RM1**		
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń	
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1	przeznaczenie podstawowe terenu:	**tereny rolnicze, tereny zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji rolnej**
			przeznaczenie uzupełniające terenu:	tereny infrastruktury technicznej,
			Wyklucza się lokalizację: – stacji demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów, – obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (w tym złomowiska), – wolnostojących masztów radiotelekomunikacyjnych oraz urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach, dla których konstrukcje wsporcze przekraczają wysokość 2,0m ponad konstrukcje budynku.	
			Obiekty infrastruktury lokalizować na działkach nie przekraczających powierzchnię 100m^2.	
			Wyklucza się lokalizację obiektów służących produkcji rolnej zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust. 1 pkt.1 Prawo ochrony środowiska, wymagających raportu oddziaływania na środowisko.	
			Nie ogranicza się zakresu funkcji rolnej terenów niezabudowanych.	
			Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w zmianach planu. Zakres dopuszczalnych robot budowlanych związanych z utrzymaniem funkcji odmiennych od ustalonych w zmianach planu, nie może wykraczać poza zakres przewidziany do wykonania w oparciu o zgłoszenie prac budowlanych. Dopuszcza się jednocześnie roboty budowlane związane z utrzymaniem konstrukcji budynku, zgodnie z wymogami bezpieczeństwa.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	1	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35.	
			Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. Drzewa i krzewy obumarłe lub wycięte na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami i krzewami. Nowymi nasadzeniami odtworzyć dotychczasowe gatunki drzew i krzewów, jak i charakter układów kompozycyjnych. Celem ochrony drzew, ustala się: – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 5m od pnia drzewa, – zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.	
			W produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.	
			Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi sprzętu rolniczego (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.	
			Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.	

III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1	Udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz obszary obserwacji archeologicznej podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze występowania stanowisk archeologicznych, polegająca na prowadzeniu robót ziemnych, bezwzględnie wymaga opinii i uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.
			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. Prace archeologiczne wymagają pozwolenia udzielonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1	Zasady zagospodarowania terenów rolniczych określają przepisy odrębne.
			Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej.
			Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.
			Zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
			Wymagania dotyczące granicznych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy zagrodowej oraz zagospodarowania terenu określono w rubryce V.
			Dla części obiektów o funkcjach pomocniczych / gospodarczych (garaży, wiat, obiektów gospodarczych) ustala się odmienne warunki kształtowania geometrii dachu i wysokości budynku.

			Powierzchnia zabudowy budynków ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu i wysokości budynku nie może przekroczyć 45% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce. Budynki o funkcjach pomocniczych / ukształtowanych odmiennie w zakresie geometrii dachu i wysokości lokalizować na zapleczu działki.		
			Określoną w zmianach planu wysokość zabudowy należy ustalać od najniżej położonego terenu przy wejściu od strony drogi.		
			Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg / równolegle do linii rozgraniczających dróg / równolegle do oznaczonej na rysunku zmian planu linii zabudowy.		
			Ustala się zakaz rozbudowy istniejących budynków od strony ulicy, z wyjątkiem rozbudowy przedsionków wejściowych/ stref wejściowych. Rozbudowa budynku do strony ulicy może nastąpić w przypadku wyznaczenia na rysunku zmian planu linii zabudowy usytuowanej między istniejącym budynkiem a ulicą. W przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na terenach zabudowy istniejącej, budynki istniejące wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy.		
			Wyklucza się lokalizację zabudowy w odległościach mniejszych niż 3m od granicy działki i na granicy działki, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.		
			Zabudowę kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech lokalnej tradycji architektonicznej i architektury o wartościach kulturowych w zakresie ukształtowania bryły budynku, wysokości budynku oraz formy i spadków dachu. Stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe ze szczytami. Wyklucza się dachy kopertowe.		
			Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki: – wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku; – dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na rozbielanych żółciach i czerwieniach), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.		
			Obsługę komunikacyjną zapewnić od istniejących dróg gminnych.		
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1	linia zabudowy –nieprzekraczalna	określona na rysunku zmian planu	
			charakter zabudowy	wolnostojąca / zwarta	
			maksymalny wskaźnik zabudowy działki		0,20
			maksymalna wysokość kalenicy – wszystkich budynków zlokalizowanych na działce		11m
			maksymalna wysokość okapu		6,5m
			maksymalna wysokość elewacji / gzymsu / attyki obiektów o funkcjach pomocniczych		5,0
			dach	stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy / dwuspadowy / wielospadowy ze szczytami	
			spadek dachu		40 - 45^0
			materiały pokrycia dachu		dachówka ceramiczna koloru czerwonego
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Dopuszcza się wtórne podziały i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały		
			Ustala się następujące parametry podziału na działki: – minimalna pow. dz.: 3500m^2, – minimalna szer. dz.: 40m, – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70 – 90^0.		
			Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.		

VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	1	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	1	Wyklucza się lokalizacje wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru Gminy. Dla umieszczonych na elewacji tablic reklamowych / szyldów / tablic informacyjnych ustala się następujące maksymalne wymiary tablicy / modułu zespołu tablic: – szerokość: 120cm, – wysokość: 40cm. Dopuszcza lokalizację zespołu tablic wyłącznie w części parterowej, wg uporządkowanej zasady kompozycyjnej, w pionie i w poziomie.
			Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych.

§10

1. **Ustala się tereny rolne oznaczone symbolem R.**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem R zawiera tabela:**

Tabela		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem R1, R2, R3**		
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń	
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1, 2, 3	przeznaczenie podstawowe terenu:	**tereny rolne**
			przeznaczenie uzupełniające terenu:	tereny lasów i zalesień, tereny infrastruktury technicznej, tereny dróg wewnętrznych.
			Obiekty infrastruktury lokalizować na działkach nie przekraczających powierzchnię 100m^2.	
			Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w zmianach planu.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	1, 2, 3	Zasady ochrony drzew, w tym alej, szpalerów i zadrzewień, określają przepisy odrębne. Nowymi nasadzeniami odtworzyć dotychczasowe układy kompozycyjne / istniejące aleje i szpalery. Celem ochrony drzew, ustala się: – zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 5m od pnia drzewa, – zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.	
			W produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.	
		3	W granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku zmiany planu, zabrania się lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem służących ochronie przeciwpowodziowej. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i użytkowania obszaru zagrożonego powodzią: 1) uzgodnić zamierzenia i zmiany zagospodarowania terenu z odpowiednimi organami gospodarki wodnej oraz z właściwym komitetem przeciwpowodziowym, 2) zagospodarowanie działki dostosować do warunków wynikających z zagrożenia powodzią, 3) uwzględnić uwarunkowania geologiczne i hydrologiczne terenu oraz zapewnić ochronę koryta cieku, jego nabrzeży i skarp oraz umocnień hydrotechnicznych, w szczególności zapewnić warunki bezpieczeństwa w sytuacji gwałtownych wezbrań wody i zagrożenia podmywania oraz erozji terenu, 4) wykluczyć lokalizację inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, 5) wykluczyć lokalizację: urządzeń gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także materiałów, które mogą zanieczyszczać wody, 6) wykluczyć działania inwestycyjne przyczyniające się do trwałego zniekształcania rzeźby terenu. Do czasu wyznaczenia w studium, opracowanym przez dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, zgodnie z ustawą Prawo wodne, granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, ustalenia zmian planu należy stosować odpowiednio.	

III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1, 2, 3	Udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz obszary obserwacji archeologicznej podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze występowania stanowisk archeologicznych, polegająca na prowadzeniu robót ziemnych, bezwzględnie wymaga opinii i uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.
			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. Prace archeologiczne wymagają pozwolenia udzielonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1, 2, 3	Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej.
			Zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.
			Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej.
			Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.
			Zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
		2	Przebieg gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 DN 100,wraz ze strefą ochronną o szerokości 25m od gazociągu, określa rysunek zmian planu. Dla terenów w otoczeniu gazociągu oraz w obrębie strefy ochronnej, ustala się następujące zasady zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów: 1) budowle lokalizować w odległości 30m od gazociągu, 2) lokalizacje sieci podziemnego uzbrojenia oraz budynków i budowli uzgodnić z operatorem gazociągu, 3) wykluczyć sadzenie drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu, 4) wykluczyć prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu, 5) zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do gazociągu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu, 6) każdorazowo uzgodnić z operatorem sieci wszelkie planowane prace budowlane oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu.
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1, 2, 3	Nie ustala się.
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1, 2, 3	Przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.
			Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	1, 2, 3	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	1, 2, 3	Nie ustala się.

§11

1. Ustala się tereny lasów oznaczone symbolem ZL.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZL zawiera tabela:

<table>
<tr><td colspan="2">Tabela</td><td colspan="3">Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZL1</td></tr>
<tr><td colspan="2">Przedmiot ustaleń planu</td><td>Nr terenu</td><td colspan="2">Treść ustaleń</td></tr>
<tr><td rowspan="3">I</td><td rowspan="3">Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania</td><td rowspan="3">1</td><td>przeznaczenie podstawowe terenu:</td><td>tereny lasów i zalesień</td></tr>
<tr><td>przeznaczenie uzupełniające terenu:</td><td>tereny rolne,
tereny infrastruktury technicznej,
tereny dróg wewnętrznych.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w zmianach planu.</td></tr>
<tr><td>II</td><td>Zasady ochrony środowiska i przyrody</td><td>1</td><td colspan="2">Sposób zagospodarowania i ochrony lasów określają przepisy odrębne oraz Plan Urządzenia Lasu.</td></tr>
<tr><td>III</td><td>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego</td><td>1</td><td colspan="2">Udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz obszary obserwacji archeologicznej podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.
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.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">IV</td><td rowspan="3">Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</td><td rowspan="3">1</td><td colspan="2">Zakres i sposób zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dla obszaru położonego w odległości 20m od granic terenu kolejowego, ustala się:
1) zakaz wprowadzenia zieleni wysokiej / drzew, w odległości mniejszej niż 15m od toru kolejowego,
2) zakaz lokalizacji przewodów wodociągowych o średnicy większej niż 1620mm,
3) obowiązek uzgadniania ze służbami kolejowymi wszelkich robót budowlanych, w tym związanych ze zmianą zagospodarowania terenu.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.</td></tr>
<tr><td>V</td><td>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</td><td>1</td><td colspan="2">Nie ustala się.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">VI</td><td rowspan="2">Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</td><td rowspan="2">1</td><td colspan="2">Przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych</td></tr>
<tr><td>VII</td><td>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów</td><td>1</td><td colspan="2">Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.</td></tr>
<tr><td>VIII</td><td>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej</td><td>1</td><td colspan="2">Nie ustala się.</td></tr>
</table>

§12

1. **Ustala się tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem WS.**
2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem WS zawiera tabela:**

Tabela		**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem WS1**		
Przedmiot ustaleń planu		Nr terenu	Treść ustaleń	
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	1	przeznaczenie podstawowe terenu:	**tereny wód powierzchniowych**
			Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w zmianach planu.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody		Zasady ochrony drzew, w tym alej, szpalerów i zadrzewień, określają przepisy odrębne. Drzewa obumarłe lub wycięte na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami.	
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	1	Na terenach nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie.	
IV	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1	Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.	
			Zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.	
			Zasady lokalizacji urządzeń wodnych określają przepisy Prawa wodnego.	
V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	1	Nie ustala się.	
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1	Przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.	
VII	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	1	Nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.	
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	1	Nie ustala się.	

§13

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

2. Ustalenia dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych zawiera tabela :

Tabela	Ustalenia dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych	
oznaczenie na rysunku planu	ustalenia odrębne dla poszczególnych dróg	ustalenia ogólne
KD Gp1	Droga główna ruchu przyspieszonego. Doga Krajowa nr 30. Szerokość w liniach rozgraniczających – 25m. W przekroju drogowym przewidzieć: – jezdnię (1/2, szer. pasa ruchu: 3,5m), – pobocza – obustronne chodniki ze ścieżką rowerową (2/2,5m), – pasy zieleni. W obrębie linii rozgraniczających drogi, nową zieleń kształtować poprzez wprowadzenie następujących form zieleni: – szpalerów drzew, o jednakowych odległościach między drzewami, – ciągów żywopłotów lub komponowanych zgrupowań zieleni niskiej oraz trawników.	1. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów – zjazdy i wjazdy -z dróg publicznych. 2. Dopuszcza się nowe zjazdy i wyjazdy na tereny z dróg gminnych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi. 3. Parametry wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc i placów postojowych, placów gospodarczych i manewrowych, dojść pieszych i ścieżek rowerowych, należy przyjmować o wielkościach odpowiadających potrzebom techniczno – funkcjonalnym, przy czym minimalne wielkości należy określić zgodnie z przepisami ustalonymi dla dróg publicznych. 4. Elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych. 5. W obrębie linii rozgraniczających dróg należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni. 6. Przy projektowaniu dróg należy uwzględnić lokalizację sieci infrastruktury w pasie drogowym zgodnie z ustaleniami uchwały i przepisami odrębnymi. 7. W pasach drogowych zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z obsługą i użytkowaniem dróg. 8. W granicach działek budowlanych, należy zabezpieczyć odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych. 9. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki dla poszczególnych funkcji: 1) gastronomia, rekreacja – 1m.p. / 10 użytkowników; 2) hotele / pensjonaty – 1m.p. / 5 użytkowników; 3) biura, handel, i inne usługi – 1m.p. / 50m^2 p.u. 10. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi. 11. Na działkach usługowych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb ilość miejsc postojowych dla rowerów.
KDW	Droga wewnętrzna, pieszo-jezdna. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5,5m Zasady ochrony drzew oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne. Drzewa obumarłe lub wycięte, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych, zastąpić nowymi drzewami. Układ i kształt drogi dostosować do istniejących drzew. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów naruszających system korzeniowy drzew. W obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizację pojedynczych miejsc postojowych.	

§14

1 Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

2 Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej zawiera tabela:

tabela	ustalenia odrębne dla poszczególnych systemów infrastruktury	
rodzaj systemu infrastruktury technicznej	obszar ustaleń	ustalenia
A. elektroenergetyka	Obszary objęte zmianą planu	Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, w oparciu o: a) istniejące linie 20kV, b) istniejące stacje transformatorowe, adaptowane i rozbudowywane na warunkach określonych przez zarządcę sieci, c) przebudowane sieci napowietrzne 20kV na sieci kablowe w obszarach zainwestowanych, d) budowę sieci sn i nn zasilających projektowane elementy zagospodarowania, e) nowe stacje transformatorowe lokalizowane w rejonach nowego zainwestowania.
		Realizowane i przebudowywane stacje transformatorowe należy kształtować architektonicznie w nawiązaniu do zabudowy przeznaczenia podstawowego terenów.
B gazownictwo	Obszary objęte zmianą planu	Plan ustala zaopatrzenie w gaz w oparciu o dostawę gazu bezprzewodowego lub z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa gazowniczego, w oparciu o: a) istniejącą stację redukcyjno – pomiarową, b) istniejącą i rozbudowywaną sieć dystrybucyjną, stosownie do potrzeb.
C wodociągi	Obszary objęte zmianą planu	Zaopatrzenie w wodę w oparciu o system zbiorowego zaopatrzenia w wodę poprzez gminną sieć wodociągową – funkcjonującą w oparciu o ujęcia wód podziemnych. Dopuszcza się zasilanie sieci z innych źródeł w (źródeł indywidualnych) przypadkach koniecznych, wynikających z uwarunkowań techniczno – eksploatacyjnych i ekonomicznych.
		Ustala się budowę sieci rozdzielczej na nowych terenach zainwestowanych i wskazanych do zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
D kanalizacja	Obszary objęte zmianą planu	Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków, funkcjonujący w oparciu o następujące urządzenia kanalizacyjne: 1) sieci kanalizacyjne, 2) przepompownie ścieków, 3) mechaniczno – biologiczną oczyszczalnię ścieków w rejonie ul. Kamiennej.
		Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez grupowe indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków / osadników bezodpływowych.
		Nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic. Dopuszcza się lokalizację sieci poza pasem ulicznym w przypadkach koniecznych wymuszonych istniejącym zainwestowaniem oraz konfiguracją terenu.
		Odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.

E telekomunikacja	Obszary objęte zmianą planu	Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej, przedsiębiorstwa telekomunikacyjnego.
		Zachowuje się istniejącą stacjonarną sieć łączności działającej zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę stosownie do potrzeb. Zachowuje się istniejące stacje telefonii komórkowej zlokalizowane na obszarze objętym zmianami planu. Dopuszcza się modernizację urządzeń nadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyklucza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej.
F gospodarka odpadami	Obszary objęte zmianą planu	Wyklucza się składowanie odpadów komunalnych oraz ich odzysk i unieszkodliwianie. Dopuszcza się wyłącznie czasowe magazynowanie odpadów komunalnych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Miejsca czasowego magazynowanie odpadów komunalnych należy zagospodarować w sposób umożliwiający ich segregację.
G ciepłownictwo	Obszary objęte zmianą planu	Ustala się zasilenie obiektów w ciepło w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące ogólne zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:
   1) na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszanej, zagrodowej oraz na terenach obiektów produkcyjnych dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących wyłącznie obszar zmian planu lub jego część, na warunkach określonych dla poszczególnych terenów,
   2) nowe sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
   3) dopuszcza się lokalizację nowych sieci poza terenami, jeżeli przebiegi te wynikają z:
      a) ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury,
      b) warunków terenowych i ukształtowania terenu oraz potrzeby zgodnego z wymogami technicznymi poprowadzenia sieci,
4. Na obszarze objętym zmianami planu dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych.
5. Niekonwencjonalne źródła energii nie mogą powodować konfliktu z podstawowym przeznaczeniem terenu, ustalonym w zmianach planu; a parametry tych urządzeń – powierzchnia zabudowy i wysokość - muszą odpowiadać wymogom określonym dla danego terenu.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§15

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olszyny.

§17

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Wróblewski