Uchwała Nr IX/55/2003
Rady Gminy w Olszynie
z dnia 10 grudnia 2003r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Olszyna.

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 Olszyna. 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) dominanty architektoniczne,
      b) obiekty o wartościach architektonicznych do ochrony,
      c) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
      d) obszary zieleni wewnętrznej wyłączone z lokalizacji zabudowy,
      e) zjazdy, wloty dróg wewnętrznych,
      f) granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią,
      g) istniejące gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia ze strefą ochronną,
   6) obiekty i tereny wyznaczone w trybie przepisów szczególnych:
      a) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
      b) założenia zieleni wpisane do rejestru zabytków,
      c) granice obszaru wsi Olszyna wpisanego do rejestru zabytków,
      d) rejon obserwacji archeologicznej – stanowiska archeologiczne udokumentowane,
      e) pomniki przyrody,
      f) granice udokumentowanych złóż kopalin surowców,

g) granica Gminy.

2. Następujące elementy rysunku planu są propozycjami rozwiązań – do ustalenia w trybie przepisów szczególnych.
   1) granice obszaru wskazanego do objęcia ochroną prawną poprzez uznanie za użytek ekologiczny,
   2) granice terenów stref ochrony pośredniej ujęć wody,
   3) granica obszaru ograniczonego użytkowania,
   4) stacje transformatorowe wskazane do realizacji – projektowane,
   5) istniejące linie elektroenergetyczne 20 kV napowietrzne,
   6) szlaki turystyczne.

§ 3

Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Olszyna;
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 na terenie gminy, 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 - obiekty o walorach architektonicznych lub obiekty zabytkowe (zlokalizowane w wyodrębniającym się przestrzennie lub liniami rozgraniczającymi zespołach oraz charakterystyczne obiekty 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 publicznnej** - 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, infor-

macji 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, tereny kolejowe (KK),
- usług publicznych (UP), sportu i rekreacji (US), zieleni i usług (ZU),
- zieleni parkowej (ZP), ogrodów działkowych (ZD), zieleni rekreacyjnej (ZR),
- cmentarza zabytkowego (ZC),
- użytków zielonych w otoczeniu rzeki, potoków i innych cieków naturalnych oraz rowów (RZ),
- lasów (RL), wód powierzchniowych (W),
- tereny stref ochrony konserwatorskiej,
- 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,**
   - tereny funkcji mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MU,**
   - tereny funkcji mieszanej - mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MR,**
   - tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP,**
   - tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
   - tereny funkcji mieszanej – usługowej oraz produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,
   - tereny odkrywkowej eksploatacji górniczej oznaczone na rysunku planu symbolem **PE**,
   - tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
   - tereny zieleni i usług oznaczone na rysunku planu symbolem **ZU,**
   - tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP,**
   - tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**,
   - 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 kolejowe (urządzeń transportu kolejowego) oznaczone na rysunku planu symbolem **KK,**
   - 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 szczegółowych.
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.
4. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązujące i orientacyjne.
5. 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 klasy GP, Z, L, D oraz pj,
   o 10 m – w pozostałych przypadkach.
6. W przypadku zmiany orientacyjnych linii rozgraniczających ulic należy zmienić odpowiednio położenie linii zabudowy ustalonej przepisami uchwały.

7. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie warunków zagospodarowania terenów, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów szczególnych.
8. Zasady ukształtowania niezbędnych dla funkcjonowania gminy kiosków określa § 6 uchwały.

Rozdział III
Zasady adaptacji istniejących funkcji, kształtowania przestrzeni publicznej i lokalizacji reklam.

§ 5

1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:
   1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie,
   2) istniejące parametry powierzchni i intensywności zabudowy oraz wielkości działek nie zostaną powiększone,
   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 rozdziale VI.
2. Zasady adaptacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenów 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.
5. Tereny, oznaczone symbolem PE, US do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, mogą być zagospodarowane tymczasowo na cele usług komercyjnych, sportu i rekreacji, przy spełnieniu następujących warunków:
   1) zachowane zostaną warunki ochrony środowiska przyrodniczego oraz wartości kulturowych, wynikające z przepisów szczególnych oraz ustaleń planu zawartych w rozdz. III, VI i VII,
   2) nie będzie realizowana nowa stała zabudowa oraz nie będą rozbudowywane i nadbudowywane istniejące budynki,
   3) ukształtowanie tymczasowej zabudowy, niezbędnej do tymczasowego użytkowania terenu, uwzględniać będzie warunki określone w § 6 uchwały.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowanie przestrzeni publicznej dla poszczególnych elementów zagospodarowania przestrzennego określają ustalenia planu zawarte w rozdz. od IV do VIII oraz przepisy szczególne.
2. 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.
3. 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”.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. 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.
8. Umieszczenie elementów systemu informacji oraz reklam na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz w obszarze objętym wpisem do rejestru zabytków i w strefie ochrony konserwatorskiej, 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) droga główna ruchu przyspieszonego – **KGP,** droga krajowa nr 30,
   2) drogi i ulice zbiorcze – **KZ**,
   3) drogi i ulice lokalne – **KL**,
   4) ulice i drogi dojazdowe – **KD,**
   5) ulice i drogi pieszo jezdne – **Kpj.**
   6) drogi wewnętrzne.
3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określa § 59 uchwały.
4. Dopuszcza się zmianę położenia, oznaczonych na rysunku orientacyjnych linii rozgraniczających dróg i ulic 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,
   4) dokonania uzgodnienia z Wójtem Gminy.
5. Minimalna szerokość jezdni winna wynosić:
   1) 7,0m – dla drogi głównej ruchu przyspieszonego,
   2) 6,0m – dla dróg i ulic zbiorczych,
   3) 6,0m – dla dróg i ulic lokalnych,
   4) 5,0 – dla dróg i ulic dojazdowych,
   5) od 4,5m do 5,0 – dla dróg i ulic pieszo jezdnych,
   6) od 4,5 do 5,0m – dla dróg wewnętrznych.

§ 8

1. Adaptuje się istniejącą obsługę terenów i działek z drogi KGP oraz zakazuje się wprowadzania nowych zjazdów, za wyjątkiem wskazanych na rysunku planu, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
2. Adaptuje się istniejącą obsługę terenów i działek z dróg KZ i KL oraz dopuszcza się nowe zjazdy, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
3. Dopuszcza się konieczne poszerzenia pasów drogowych na cele związane z poprawą bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do drogi oraz ochrony zdrowia ludzi.
4. 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.
5. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń określonych w §15 uchwały.
6. W zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych i usługowych uwzględniać wymagania ochrony terenów 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.

§ 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 sportu i rekreacji– oznaczone symbolem US,
   4) tereny zieleni i usług, – oznaczone symbolem ZU,
   5) tereny zieleni parkowej – oznaczone symbolem ZP,
   6) tereny ogrodów działkowych– oznaczone symbolem ZD,
   7) tereny zieleni rekreacyjnej– oznaczone symbolem ZR,
   8) 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.

§ 12

1. Przebieg i tereny istniejącej linii kolejowej określa rysunek planu.
2. Na terenach kolejowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK**, dopuszcza się lokalizację budynków, budowli infrastruktury technicznej oraz utrzymanie zieleni i wprowadzenie nowych jej elementów pod warunkiem zachowania przepisów techniczno budowlanych oraz warunków bezpieczeństwa ruchu na linii kolejowej.
3. Dopuszcza się konieczne poszerzenia terenów kolejowych na cele związane z poprawą bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do tych terenów oraz ochrony zdrowia ludzi.
4. Na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi, przy rozbudowie istniejących i budowie nowych obiektów oraz lokalizacji zieleni należy zachować odległości od terenów kolejowych ustalone w przepisach szczególnych oraz zapewniające bezpieczeństwo ruchu i funkcjonowania urządzeń kolejowych.

Rozdział V

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 13

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o urządzenia wodociągowe, obejmujące:
   1) ujęcia wód podziemnych – „Olszyna Górna" i „Olszyna Dolna",
   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) mechaniczno – biologiczną oczyszczalnię ścieków o przepustowości Q-1000m m^3 zlokalizowaną w rejonie ul. Kamiennej.
3. Do czasu realizacji docelowych urządzeń zbiorowego systemu odprowadzania ścieków komunalnych, w tym rozbudowy do wymaganej przepustowości mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, 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 odprowadzania ścieków, w tym terenów Olszyny Dolnej i Krzewia Małego - 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 z 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) składowanie, segregacja i utylizacja z wykorzystaniem terenów gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenach gospodarki odpadami (TU) i terenach funkcji usługowo - produkcyjnej (P3) oraz Centrum Utylizacji Odpadów Gmin Łużyckich w Lubaniu.
   3) segregację odpadów w miejscach czasowego ich gromadzenia oraz na terenach gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenie gminy.
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 dostawę gazu do celów gospodarczych i grzewczych z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją gazu zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.
9. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze zasilane gazem, energią elektryczną i paliwem stałym oraz paliwem płynnym, przy spełnieniu wymogów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony interesu osób trzecich.
10. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.
11. Plan dopuszcza dostawę energii elektrycznej z indywidualnych i niekonwencjonalnych źródeł – elektrowni wodnych, elektrowni słonecznych, elektrowni wiatrowych.
12. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych oraz uzgodnienia z Wójtem Gminy.

§ 14

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 rozbudowę istniejącego systemu kanalizacyjnego (zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków) z uwzględnieniem następujących przedsięwzięć:
   1) rozbudowy mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków,
   2) rozbudowy rozdzielczego systemu kanalizacyjnego (sieci kanalizacyjnych i przepompowni) w obszarach nie obsługiwanych zbiorowym systemem odprowadzenia ścieków,

3) przebudowy istniejącego układu sieci ogólnospławnych na rzecz układu rozdzielczego, z budową nowych odcinków sieci kanalizacyjnych w ciągach istniejących i projektowanych ulic,
4) rozbudowę i budowę systemu kanalizacji deszczowej na terenach projektowanej zabudowy.

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.
4. Ustala się modernizację i rozbudowę sieci gazowej zapewniającej obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy z uwzględnieniem przedsięwzięć, obejmujących:
   1) wymianę technicznie zużytych sieci,
   2) doprowadzenie gazu i rozbudowę sieci dystrybucyjnej na terenach nowej zabudowy.

§ 15

1. Lokalizację terenów podstawowych obiektów budowlanych i urządzeń (instalacji) systemów infrastruktury technicznej (**T**) i warunki ich zagospodarowania określa rysunek planu oraz uchwała.
2. Plan adaptuje istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności indywidualne ujęcia wody, sieci wodociągowe (przewody), sieci kanalizacyjne (przewody, urządzenia), sieci elektroenergetyczne (linie, urządzenia), sieci gazowe (urządzenia, gazociągi).
3. Celem zapewnienia ochrony i warunków do eksploatacji istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustala się:
   1) zakaz lokalizacji zabudowy w strefach, wyznaczonych 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.
4. Przebieg gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia **(DN250 i DN100 - PN1,6MPa)**, wraz ze strefami ochronnymi o szerokości 25 od gazociągu, w obrębie której przedsiębiorstwo gazownicze (operator) jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu, określa rysunek planu.
5. Dla terenów w otoczeniu gazociągów oraz ich stref ochronnych, ustala się następujące warunki zagospodarowania i ograniczenia użytkowania terenów:
   1) przy lokalizacji poszczególnych rodzajów budynków i budowli, zachować następujące minimalne odległości od gazociągu:
      -budynki użyteczności publicznej: 25m;
      -budynki mieszkalne: 20m;
      -budynki niezamieszkałe: 15m;
      -parkingi: 20m;
      -zakłady przemysłowe: 20m;
      -stacje paliw: 40m
   2) lokalizacje sieci podziemnego uzbrojenia technicznego oraz budynków i budowli uzgodnić z operatorem gazociągu,
   3) wykluczyć sadzenie drzew i krzewów w pasie 4,0m (po 2 m. od osi gazociągu),
   4) wykluczyć prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu,
   5) zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do sieci gazowej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
   6) każdorazowo uzgodnić z operatorem sieci wszelkie planowane prace budowlane oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu.
6. Na terenach wskazanych w ustaleniach dotyczących terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w rozdz. VIII, poza terenami podstawowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (**T**), dopuszcza się lokalizację obsługujących obszar wsi urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 2 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r.w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
7. 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.
8. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.

9. Dopuszczone ustaleniami ust. 6 urządzenia radiokomunikacyjne, wymagające masztów, możliwe do realizacji wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
   1) dopuszczalna lokalizacja: - wyłącznie poza terenami oznaczonymi symbolem: MN, MW, MR, MU, UP,
   2) maksymalna wysokość masztu: - 30,0m,
   3) forma architektoniczna masztu: - słupowa (rurowa), z wyodrębnioną architektonicznie częścią z nadajnikami.
10. Podejmowane działania inwestycyjne na terenach wyznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie winny 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.

§ 16

1. Ochronie kulturowej podlegają:
   1) budynki zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
   2) założenia parkowe wpisane do rejestru zabytków,
   3) obszar wsi Olszyna wpisany do rejestru zabytków,
   4) budynki o wartościach architektonicznych, w tym objęte spisem konserwatorskim,
   5) cmentarze zabytkowe,
   6) stanowiska archeologiczne udokumentowane.
2. Budynki zabytkowe oraz 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, konserwację 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.

§ 17

1. Granicę obszaru wsi Olszyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczono na rysunku planu.
2. W granicach obszaru wymienionego w ust. 1 ochronie podlegają:
   1) zespoły budowlane historycznie ukształtowane, w zakresie:
      a) charakteru rozplanowania poszczególnych zespołów (układu zabudowy) lub ciągów zabudowy wraz z zasadami zagospodarowania działek,
      b) skali zabudowy,
      c) architektury zabudowy i detalu architektonicznego,
   2) budynki o wartościach architektonicznych, w tym objęte spisem konserwatorskim,
   3) budynki wpisane do rejestru zabytków,
   4) zespoły zieleni i skwerów, oraz założenia parkowe, ogrodowe otoczenie zabudowy, aleje i szpalery,
   5) ciąg przyrodniczy cieków naturalnych wraz z kamiennym obmurowaniem brzegów,
   6) układ drogowy,
   7) wglądy widokowe,
   8) ekspozycja krajobrazowa budynków o wartościach architektonicznych.
3. Ochrona, o której mowa w ust. 2, polega, zarówno na zachowaniu charakterystycznych cech zabudowy i innych wymienionych elementów zagospodarowania, jak i tworzących przez nie układów urbanistyczno – krajobrazowych, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków:
   1) najbliższe otoczenia budynku chronionego oraz wnętrza zespołów budowlanych i ich zaplecza , należy przekształcać na tereny zieleni (parkowo - ogrodowej) i rekreacji, m.in. poprzez sukcesywną likwidację substandardowej, tymczasowej zabudowy gospodarczej i garaży,
   2) na terenach zdegradowanych należy likwidować funkcje uciążliwe oraz niedostosowane do przestrzennych warunków i kulturowych wartości zabudowy,
   3) zabudowę uzupełniającą należy lokalizować poprzez uzupełnienie układu istniejących budynków, w nawiązaniu do ukształtowanej linii zabudowy, a w przypadku zabudowy rozproszonej do zasady kompozycyjnej rozplanowania zespołu budowlanego lub zasad usytuowania na działce pojedynczych budynków - z utrzymaniem charakterystycznych form zieleni,

4) zachować dotychczasowy krajobrazowy charakter założeń zieleni (parków, założeń ogrodowo-parkowych towarzyszących zabudowie, skwerów, zespołów leśnych) – jako założeń o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu oraz do form kulturowych inspirowanych tą zasadą,
5) zachować krajobrazową ekspozycję obiektów o wartościach architektonicznych i obiektów zabytkowych,
6) zamierzenia w zakresie modernizacji istniejącej i realizacji nowej zabudowy w tym zmiany zagospodarowania oraz budowy infrastruktury technicznej należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na obszarze wsi wpisanego do rejestru zabytków:
   1) zapewnić ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącej zabudowy i jej detalu architektonicznego oraz przywrócić utracone i zdegradowane elementy w ramach prowadzonej odbudowy, rozbudowy i przebudowy,
   2) nową zabudowę kształtować z zachowaniem następujących warunków:
      a) zachować jednorodny charakter architektoniczny poszczególnych ciągów i zespołów budowlanych poprzez nawiązanie w ich kształtowaniu do dotychczasowych, występujących charakterystycznych form zabudowy istniejącej i jej cech architektonicznych,
      b) zabudowę w poszczególnych ciągach i zespołach budowlanych dostosować do charakterystycznych cech zabudowy o walorach kulturowych określonych przez „obiekty o walorach architektonicznych do ochrony" oznaczone na rysunku planu lub obiekty zabytkowe – w zakresie ukształtowania bryły budynku i jej wysokości, formy dachu, detalu oraz rozwiązań materiałowych,
      c) zachować istniejące linie zabudowy, o ile ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w przepisach niniejszej uchwały, nie przewidują inaczej;
      d) zachować warunki i parametry kształtowania zabudowy ustalone w rozdz. VIII niniejszej uchwały.

§ 18

1. Plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej dla istniejących parków zabytkowych oraz zabytkowych zespołów budowlanych.
2. Granicę stref oznaczono na rysunku planu.
3. W granicach obszaru wymienionego w ust. 1 ochronie podlegają:
   1) założenia zieleni parkowej wpisane do rejestru zabytków,
   2) budynki i obiekty wpisane do rejestru zabytków,
   3) budynki o wartościach architektonicznych,
   4) ekspozycja krajobrazowa założeń i obiektów zabytkowych,
   5) zespoły zieleni urządzonej i skwerów, aleje, szpalery,
4. Założenia zieleni parkowej podlegają ochronie oraz konserwacji opartej na zasadach naukowych i sztuki architektonicznej.
5. Przy odbudowie i powiększaniu istniejących parków nowe układy zieleni kształtować w nawiązaniu do charakterystycznych rozwiązań kompozycyjnych założeń zieleni występujących w obszarze objętym ochronie.

§ 19

1. Zamierzenia inwestycyjne oraz zmiany zagospodarowania i prace budowlane w obszarach strefy ochrony konserwatorskiej 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.

§ 20

1. Ochronie podlegają:
   1) pomniki przyrody,
   2) kulturowe układy i zespoły zieleni (parki - założenia parkowo-pałacowe, skwery, ogrody, aleje, szpalery),
   3) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
   4) zieleń związana z ekosystemami rzeki, potoków i innych cieków naturalnych oraz rowów,
   5) ekosystemy leśne i łąkowe (nieleśne),
   6) naturalne zbiorniki i podmokłości,
   7) ukształtowanie terenu wraz z istniejącymi krajobrazowymi formami geomorfologicznymi, charakterystycznych dla poszczególnych terenów.
2. Na wyznaczonych na rysunku planu obszarach zieleni wewnętrznej wyłączonej z lokalizacji zabudowy, należy:
   1) zachować istniejące zespoły zieleni,
   2) nowe układy zieleni kształtować zgodnie z ustaleniami ust. 8 oraz warunkami bezpieczeństwa dla terenów komunikacji,
   3) wykluczyć lokalizację budynków z wyjątkiem małej architektury i urządzeń infrastruktury, parkingów oraz obiektów służących bezpieczeństwu użytkownika terenu i ochrony zdrowia.
3. Dopuszcza się zmniejszenie wyznaczonego obszaru zieleni wewnętrznej o 25% jego powierzchni w obrębie każdej działki, pod następującymi warunkami:
   1) zachować warunki ochrony wód powierzchniowych, określone w § 22 uchwały oraz w przepisach szczególnych,
   2) zapewnić ochronę istniejących drzew i krzewów oraz ciągłość określonych na rysunku planu układów zieleni wewnętrznej,
   3) zachować wskaźniki powierzchni zieleni na działce ustalone w planie,
   4) zmniejszenie powierzchni nie będzie obejmować tereny o nachyleniu powyżej 15%.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy przeznaczyć na cele zieleni powierzchnie określone w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów.
5. Drzewa i krzewy ozdobne po ich śmierci biologicznej podlegają wymianie.
6. Wykluczyć działania inwestycyjne przyczyniające się do trwałego zniekształcania rzeźby terenu oraz do procesów erozji gleby i degradacji ekosystemów leśnych i nieleśnych.
7. 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.
8. 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 obrzeżnie, 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,
   5) zieleń wysoką lokalizować w odległości 20m od terenów kolejowych.

§ 21

1. Plan wskazuje obszary do objęcia ochroną prawną przyrody poprzez uznanie za użytek ekologiczny:
   1) użytek ekologiczny „Łąka”,
   2) użytek ekologiczny „wyrobisko piasku”,
   3) użytek ekologiczny „Stawy – Olszyna Dolna”,
   4) użytek ekologiczny „Stawy – Dolina Wilki”,
   5) użytek ekologiczny „Staw na łące”,
   6) użytek ekologiczny „ Staw w Ptasim Gaju”.
2. Proponowane granice obszaru użytków ekologicznych 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.

§ 22

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 i gruntów 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" zgodnie 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. Przy modernizacji istniejących budynków, położonych w granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz w sąsiedztwie rzek innych cieków naturalnych oraz rowów, należy:
   1) uzgodnić zamierzenia 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 określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r.,
   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.
5. 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.
6. Na rysunku planu oznaczono granice terenów strefy ochrony pośredniej urządzeń i ujęć wody.
7. Zasady zagospodarowania oraz zakres ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych strefami określają właściwe decyzje.

§ 23

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 oraz mieszkaniowo - usługowych, sąsiadujących z terenami linii kolejowej i urządzeń transportu kolejowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK** oraz terenami dróg i ulic publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **K,** należy uwzględniać - wynikające z ustaleń planu i przepisów szczególnych - wymogi ochrony i bezpieczeństwa dla projektowanego użytkowania, w związku z uciążliwościami terenów komunikacji.
5. Dopuszcza się zmniejszenie określonych w planie odległości zabudowy od terenów kolejowych oraz linii zabudowy, pod warunkiem:
   1) lokalizacja budynku uzgodniona będzie z zarządcą drogi i terenów kolejowych oraz z Państwowym Terenowym Inspektorem Sanitarnym,
   2) budynek zlokalizowany zostanie w nawiązaniu do linii zabudowy budynków istniejących,
   3) wybudowane zostaną przez inwestora zabezpieczenia zapewniające dotrzymanie 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), oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MU, MR) podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt a) ustawy Prawo ochrony środowiska,
   2) tereny usług publicznych (UP), na których zlokalizowane będą obiekty przychodni zdrowia, szkoły, przedszkola oraz obiekty związane z lecznictwem sanatoryjnym dzieci i dorosłych -–podlegają ochronie jak tereny pod budynkami związanymi ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt c) ustawy Prawo ochrony środowiska.

Rozdział VIII
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 24

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**MN1** **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
Funkcje dopuszczalne	2.	Usługi publiczne i komercyjne: - istniejące - do zachowania, - projektowane - wyłącznie jako wbudowane, pod warunkiem, że łącznie z adaptowanymi, zajmą nie więcej niż 30% pow. c. budynku mieszkaniowego. Zieleń parkowa – zajmująca nie więcej niż 30% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu. 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: - nie przekraczająca wysokości wyznaczonej przez istniejące budynki zespołu budowlanego; – maksymalna ilość kondygnacji: - 3; – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - od 1 do 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 zabudowy 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 budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych, nieprzekraczalna: - wyznaczona przez istniejące, sąsiednie budynki, lecz nie mniej niż: – od ulic i dróg Kpj oraz dróg wewnętrznych – 6,0m; – od ulic i dróg KD – 8,0m; – od ulic i dróg KL i KZ – 12,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - naturalnych cieków i rowów – 10,0m, - rzeki Oldzy – poza zasięgiem wód powodziowych. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,45. 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 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. c.
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 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 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

§ 25

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**MN2** **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: - 10,0m; – 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: -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 dróg wewnętrznych – 6,0m; – od ulic i dróg KD – 8,0m; – od ulicy i dróg KL – 10,0m; – od drogi KZ – 12,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem wód powodziowych, - naturalnych cieków i rowów – 10,0m, - terenów kolejowych – 50m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,35. 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 przydomowa, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -urządzenia 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. c.
Zasady podziału na działki budowlane	4.	Minimalna powierzchnia działki: - 800m^2 (zalecana 1000m^2). Minimalna szerokość działki: - 26m. 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 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. Zachować jednakowe lub zbliżone do siebie parametry kształtowania zabudowy w poszczególnych ciągach zabudowy, tworzących zespół budowlany, w zakresie układu kalenicy, formy dachu, pokrycia dachu, wysokości budynku szerokości elewacji, formy ogrodzenia i kolorystyki.

§26

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**MW1** **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**
funkcje dopuszczalne	2.	Usługi: – komercyjne, – usługi publiczne: wyłącznie jako wbudowane, pod warunkiem, że łącznie z adaptowanymi, zajmą nie więcej niż 25% pow. c. budynku mieszkaniowego. 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 z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy: - z uwzględnieniem tradycji i cech zabudowy o wartościach kulturowych; – zakres przebudowy – przebudowa parterów, z możliwością poszerzenia rzutu budynku o 3,0 m. poza dotychczasowy obrys, przebudowa logii i balkonów, przebudowa i rozbudowa stref wejściowych, przekształcenia elewacji i dachów; – maksymalna wysokość zabudowy: - do zachowania, wyznaczona przez istniejące budynki. Adaptacja budynku mieszkalnego na cele usługowe z zachowaniem następujących warunków: – możliwość przekształcenia wyłącznie parteru; – wejście wyłącznie odrębne, nie kolidujące z funkcją mieszkalną. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: - do zachowania, wyznaczona przez istniejące budynki, lecz nie mniej niż: – od ulic i dróg Kpj – 10,0m; – od ulic i dróg KD i KL – 12,0m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,5. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,20. 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 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 o zbiorcze 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.

§ 27

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**MW2** **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
funkcje dopuszczalne	2.	Usługi: – komercyjne, – usługi publiczne: wyłącznie jako wbudowane, pod warunkiem, że łącznie z adaptowanymi, zajmą nie więcej niż 25% pow. c. budynku mieszkaniowego. 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: - w sposób zgodny z cechami lokalnej architektury o wartościach kulturowych, w tym w szczególności z cechami „obiektów o walorach architektonicznych do ochrony”, w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu; – maksymalna wysokość kalenicy: - istniejąca do zachowania; – maksymalna liczba kondygnacji: - 4; – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - od 1 do 2; – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek dachu nawiązujący do spadków występujących w obiektach „o wartościach architektonicznych do ochrony”. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: - do zachowania, wyznaczona przez istniejące budynki. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,35. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0.20. 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 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 o zbiorcze 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.

§ 28

		MU1 **Tereny funkcji mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowej**
Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	Przeznaczenie - zakres funkcji: łącznie wszystkie lub jedną 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, – usługi komercyjne – zakres funkcji jak dla terenu U.
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 35% 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 ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 14,0m, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodnej lokalizacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 14,0m, - minimalna wysokość kalenicy budynków projektowanych w linii zabudowy ulic i dróg publicznych, liczona od najniżej położonego terenu przy ulicy: - 7,0m; – 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 ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 4, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodniej lokalizacji , liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 4, – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - od 1 do 2; – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci 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 oraz dróg wewnętrznych – 6,0m; – od ulic i dróg KD – 8,0m; – od ulic i dróg KL i KZ – 10,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem terenów zalewowych wód powodziowych, - naturalnych cieków i rowów – 10,0m, - terenów kolejowych – 20m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 1,20. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,40. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: 0,20. 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 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 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 systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	W zespołach budowlanych ukształtowanych dachami stromymi, 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. Dla zespołów budowlanych zlokalizowanych w sposób wyodrębniony i zwarty, na terenie obejmującym 2 – 4 działki, dopuszcza się indywidualnie ukształtowany dach, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej)

		lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w istniejącą zabudowę. 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.

§ 29

		MU2 **Tereny funkcji mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowej**
Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	Przeznaczenie – zakres funkcji: łącznie wszystkie lub jedną 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, – usługi komercyjne – zakres funkcji jak dla terenu U.
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 35% 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 ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 12,0m, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodnej lokalizacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 12,5m, - minimalna wysokość kalenicy budynków projektowanych w linii zabudowy ulic i dróg publicznych, liczona od najniżej położonego terenu przy ulicy: - 7,0m; – 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 ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 3, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodniej lokalizacji , liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3, – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - od 1 do 2; – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci 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 – 6,0m; – od ulic i dróg KD – 8,0m; – od ulic i dróg KL i KZ – 10,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: – rzeki Oldzy – poza zasięgiem terenów zalewowych wód powodziowych – naturalnych cieków i rowów – 5,0m,

		– terenów kolejowych – 20m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 1,0. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,35. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: 0,20. 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 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 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 systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	W zespołach budowlanych ukształtowanych dachami stromymi, opuszcza 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. Dla zespołów budowlanych zlokalizowanych w sposób wyodrębniony i zwarty, na terenie obejmującym 2 – 4 działki, dopuszcza się indywidualnie ukształtowany dach, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w istniejącą zabudowę. 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.

§ 30

		MU3 **Tereny funkcji mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowej**
Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	Przeznaczenie – zakres funkcji: łącznie wszystkie lub jedną 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, – usługi publiczne, – usługi komercyjne – zakres funkcji jak dla terenu U.
funkcje dopuszczalne	2.	Zieleń parkowa.
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: - 12,0m; – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3; – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - od 1do 2; – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek dachu w granicach 35^0 – 45^0. Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z zachowa-

		niem 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 – 6,0m; – od ulic i dróg KD – 8,0m; – od ulic i dróg KL i KZ – 10,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem wód powodziowych - naturalnych cieków i rowów – 10,0m, - terenów kolejowych – 30,0m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 1,05. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,35. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,25. 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 budowlane	4.	Minimalna powierzchnia działki: -mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 900m^2, -usługowej - 500m^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 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 15% 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. Zachować jednakowe lub zbliżone do siebie parametry kształtowania zabudowy w poszczególnych ciągach zabudowy, tworzących zespół budowlany, w zakresie układu kalenicy, formy dachu, pokrycia dachu, wysokości budynku, szerokości elewacji, formy ogrodzenia i kolorystyki.

§ 31

		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, – usługi komercyjne – zakres funkcji jak dla terenu U, – funkcje usługowo-produkcyjne, określone jak dla terenu P w zakresie przeznaczenia podstawowego, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 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 ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 12,5m, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – 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: - 7,0m; – 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 ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 3, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodniej lokalizacji , liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3, – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - 1; – 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 – 6,0m, – od ulic i dróg KD – 6,0m, – od ulic i dróg KL – 8,0m, – od ulic i dróg KZ – 12,0m, – od drogi KGP - 40,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem wód powodziowych i terenów zagrożeń osuwiskami skarpy, - naturalnych cieków i rowów – 10,0m, - terenów kolejowych – 40,0m - gazociągu śr. podwyższonego ciśnienia – 25,0m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,60. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,25. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: 0,25. 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 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 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 zbiorcze systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane z godnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Dopuszcza się dach płaski przy spełnieniu następujących warunków: -dach pokryje łącznie nie więcej niż 35% 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 KGP do 25m, 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 oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Na terenie dopuszcza się lokalizację stacji paliw do dystrybucji gazu płynnego.

§ 32

		MR2 **Tereny funkcji mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-produkcyjne**
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 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r., – usługi komercyjne – zakres funkcji jak dla terenu U, – funkcje usługowo-produkcyjne, określone jak dla terenu P w zakresie przeznaczenia podstawowego - 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 ulic, liczona od najniższego

		poziomu przy ulicy: - 12,5m, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – 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 ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 3; - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodniej lokalizacji , liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3, – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - 1, – 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 – 6,0m, – od ulic i dróg KD – 6,0m, – od ulic i dróg KL – 10,0m, – od ulic i dróg KZ – 12,0m, – od drogi KGP - 40,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem wód powodziowych i terenów zagrożeń osuwiskami skarpy, - naturalnych cieków i rowów – 10,0m, - terenów kolejowych – 30,0m - gazociągu śr. podwyższonego ciśnienia – 25m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,60. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,25. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: 0,25. 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 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 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 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. 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 KGP do 25m, 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 oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

§ 33

		MR3.1 **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, określone jak dla terenu P w zakresie przeznaczenia podstawowego - 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 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; – 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: - wyznaczona przez istniejące, sąsiednie budynki, lecz nie mniej niż: – od ulic i dróg Kpj oraz dróg wewnętrznych – 6,0m; – od ulic i dróg KD – 6,0m; – od ulic i dróg KL, KZ – 10,0m Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem wód powodziowych i terenów zagrożeń osuwiskami skarpy, - naturalnych cieków i rowów – 10,0m, - terenów kolejowych – 30,0m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,60. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,20. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: 0,25. 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 budowlane	4.	Minimalna powierzchnia działki: - 800m^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 zbiorcze systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane z godnie 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. Zachować jednakowe lub zbliżone do siebie parametry kształtowania zabudowy w poszczególnych ciągach zabudowy, tworzących zespół budowlany, w zakresie układu kalenicy, formy dachu, pokrycia dachu, wysokości budynku, szerokości elewacji, formy ogrodzenia i kolorystyki. Zabudowę mieszkaniową zlokalizować poza strefą przekroczonych standardów jakości środowiska, w tym dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów.

§ 34

		MR3.2 **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, określone jak dla terenu P w zakresie przeznaczenia podstawowego - z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 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 25% 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 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; – 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 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 oraz dróg wewnętrznych– 6,0m; – od ulic i dróg KD – 8,0m; – od ulic i dróg KL, KZ – 12,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem wód powodziowych - naturalnych cieków i rowów – 10,0m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,75. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,25. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: 0,25. 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 budowlane	4.	Minimalna powierzchnia działki: - 900m^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 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. 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. Zachować jednakowe lub zbliżone do siebie parametry kształtowania zabudowy w poszczególnych ciągach zabudowy, tworzących zespół budowlany, w zakresie układu kalenicy, formy dachu, pokrycia dachu, wysokości budynku, szerokości elewacji, formy ogrodzenia i kolorystyki. Zabudowę mieszkaniową zlokalizować poza strefą przekroczonych standardów jakości środowiska, w tym dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów. Na terenie dopuszcza się lokalizację stacji paliw do dystrybucji gazu płynnego.

§ 35

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**UP** **Tereny usług publicznych** Przeznaczenie – zakres funkcji: funkcje przeznaczone pod działania obejmująca zadania własne gminy, w tym związane z realizacją celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
funkcje dopuszczalne	2.	Funkcje związane działalnością kościołów. Zieleń parkowa. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Usługi komercyjne – zajmujące, nie więcej niż 20% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, o ile zlokalizowane zostaną na samodzielnych działkach, oraz jako towarzyszące, zajmujące nie więcej niż 20% pow. c. budynku zlokalizowanego na działce wielofunkcyjnej. 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: - w sposób zgodny z cechami lokalnej architektury o wartościach kulturowych; – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji – 10.0m, – maksymalna wysokość kalenicy: - istniejących, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: – istnie-

		jąca do zachowania, możliwa rozbudowa z uwzględnieniem dotychczasowych indywidualnych cech architektonicznych obiektu do wysokości 14,0m, - projektowanych w linii zabudowy ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 14,0m, - projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodnej lokalizacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 12,0m, – maksymalna ilość kondygnacji: - budynków istniejących, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - istniejąca do zachowania, możliwa rozbudowa z uwzględnieniem dotychczasowych indywidualnych cech architektonicznych obiektu do 4 kondygnacji, - budynków projektowanych w linii zabudowy ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 3, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodniej lokalizacji , liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3, – dach: kształtowany z uwzględnieniem dotychczasowych indywidualnych cech architektonicznych obiektu lub ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w istniejącą zabudowę i krajobraz oraz ochronę krajobrazu. 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 – 6,0m, – od ulic i dróg KD – 8,0m, – od ulic i dróg KL – 12,0m, – od ulic i dróg KZ – 15,0m, – od drogi KGP - 30,0m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,40. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,20. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, – zieleń urządzona, – terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle), – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach.
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 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 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. Zabudowę mieszkaniową zlokalizować poza strefą przekroczonych standardów jakości środowiska, w tym dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów.

		U1 **Tereny usług komercyjnych**
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, – handel detaliczny, – gastronomia, – usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, za wyjątkiem stacji paliw, – usługi informatyczne i łączności, – usługi badawczo-rozwojowe, – usługi edukacji, – usługi ochrony zdrowia, – usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki.
funkcje dopuszczalne	2.	Usługi publiczne– zajmujące nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu oraz nie więcej niż 30% pow. c. budynku wielofunkcyjnego.. Mieszkalnictwo jednorodzinne: istniejące - do zachowania, projektowane - wyłącznie jako wbudowane, pod warunkiem, że łącznie z adaptowanym, zajmie nie więcej niż 25% pow. c. budynku usługowego. Funkcje usługowo-produkcyjne, określone jak dla terenu P w zakresie przeznaczenia podstawowego - z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 i § 3 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r. – zajmujące, łącznie z adaptowanymi, nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, o ile zlokalizowane zostaną na samodzielnych 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 ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 12,0m, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodnej lokalizacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 14,0m, - minimalna wysokość kalenicy budynków projektowanych w linii zabudowy ulic i dróg publicznych, liczona od najniżej położonego terenu przy ulicy: - 7,0m; – 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 ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 3, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodniej lokalizacji , liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3, – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - od 1 do 2; – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek dachu w nawiązaniu do spadków występujących w „obiektach o wartościach architektonicznych do ochrony”, w granicach 32^0 - 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 ulic i dróg KL i KZ – 8,0m; – od drogi KGP – 25,0m.

		Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem wód powodziowych i terenów zagrożeń osuwiskami skarpy, - naturalnych cieków i rowów – 10,0m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 1,05. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,35. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,20. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń 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 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 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 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 15% 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. Zabudowę mieszkaniową zlokalizować poza strefą przekroczonych standardów jakości środowiska, w tym dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów.

§ 37

		U2 **Tereny usług komercyjnych**
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, – handel detaliczny, – gastronomia, – usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, za wyjątkiem stacji paliw, – usługi informatyczne i łączności, – usługi badawczo-rozwojowe, – usługi edukacji, – usługi ochrony zdrowia, – usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki.
funkcje dopuszczalne	2.	Usługi publiczne – zajmujące nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu oraz nie więcej niż 30% pow. c. budynku wielofunkcyjnego.. Mieszkalnictwo jednorodzinne: istniejące - do zachowania, projektowane - wyłącznie jako wbudowane, pod warunkiem, że łącznie z adaptowanym, zajmie nie więcej niż 25% pow. c. budynku usługowego. Funkcje usługowo-produkcyjne, określone jak dla terenu P w zakresie przeznaczenia podstawowego - z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r. – zajmujące, łącznie z adaptowanymi, nie więcej niż 50% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, o ile zlokalizowane zostaną na samodzielnych 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 wymo-

		gów 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 okapu / górnej krawędzi bryły budynku – 25 m – 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 ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 10,0m, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodnej lokalizacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 10,0m, - minimalna wysokość kalenicy budynków projektowanych w linii zabudowy ulic i dróg publicznych, liczona od najniżej położonego terenu przy ulicy: - 7,0m; – 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 ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 2, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – o swobodniej lokalizacji , liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 2, – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - od 1 do 2; – dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek dachu w nawiązaniu do spadków występujących w „obiektach o wartościach architektonicznych do ochrony", w granicach 30^0 - 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 ulic i dróg KL i KZ – 10,0m; – od drogi KGP – 25,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem wód powodziowych, - naturalnych cieków i rowów – 10,0m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,65. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,35. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,20. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń 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 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 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 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. 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. Na terenie dopuszcza się lokalizację stacji paliw do dystrybucji gazu płynnego. Zabudowę mieszkaniową zlokalizować poza strefą przekroczonych standardów jakości środowiska, w tym dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów.

§ 38

		U3 **Tereny usług komercyjnych**
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, – handel detaliczny, – gastronomia, – usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, za wyjątkiem stacji paliw, – usługi informatyczne i łączności, – usługi badawczo-rozwojowe, – usługi edukacji, – usługi ochrony zdrowia, – usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki.
funkcje dopuszczalne	2.	Usługi publiczne – zajmujące nie więcej niż 35% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu oraz nie więcej niż 30% pow. c. budynku wielofunkcyjnego. Mieszkalnictwo jednorodzinne - zajmujące nie więcej niż 35% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu oraz nie więcej niż 40% pow. c. budynku wielofunkcyjnego. Funkcje usługowo-produkcyjne, określone jak dla terenu P w zakresie przeznaczenia podstawowego - z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 i § 3 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r. - zajmujące nie więcej niż 50% (wydzielonej działki) wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu.
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: - 12,0m; – maksymalna ilość kondygnacji: - 3; – ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym: - 1; – 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, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj i KD –6,0m; – od ulic i dróg KL i KZ – 8,0m; – od drogi KGP – 25,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem wód powodziowych - naturalnych cieków i rowów – 10,0m, - terenów kolejowych – 30,0m, - gazociągu śr. podwyższonego ciśnienia – 25m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,90. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,35. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,20. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne,

		-zieleń parkowa 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 budowlane	4.	Minimalna powierzchnia działki: - 1000m^2, istn. do zachowania. 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 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. Na terenie dopuszcza się lokalizację stacji paliw do dystrybucji gazu płynnego. Dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy od drogi KGP, 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. Zachować jednakowe lub zbliżone do siebie parametry kształtowania zabudowy w poszczególnych ciągach zabudowy, tworzących zespół budowlany, w zakresie układu kalenicy, formy dachu, pokrycia dachu, wysokości budynku szerokości elewacji, formy ogrodzenia i kolorystyki. Zabudowę mieszkaniową zlokalizować poza strefą przekroczonych standardów jakości środowiska, w tym dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów.

§ 39

		U4 **Tereny usług komercyjnych**
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, – handel detaliczny, – gastronomia, – usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, za wyjątkiem stacji paliw, – usługi informatyczne i łączności, – usługi badawczo-rozwojowe, – usługi edukacji, – usługi ochrony zdrowia, – usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki.
funkcje dopuszczalne	2.	Funkcje usługowo-produkcyjne, określone jak dla terenu P w zakresie przeznaczenia podstawowego - z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r. – zajmujące, nie więcej niż 60% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, o ile zlokalizowane zostaną na samodzielnych działkach, oraz jako towarzyszące, zajmujące nie więcej niż 50% pow. c. budynku zlokalizowanego na działkach wielofunkcyjnych. Usługi publiczne – zajmujące nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu oraz nie więcej niż 30% pow. c. budynku wielofunkcyjnego. Mieszkalnictwo jednorodzinne - wyłącznie jako wbudowane, zajmujące nie więcej niż 20% pow. c. 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; – formę architektoniczną budynków, tworzących poszczególne ciągi zabudowy oraz

		wyodrębniające się zespoły budowlane, dostosować wzajemnie do siebie w zakresie gabarytów; szerokości elewacji, ukształtowania bryły i formy dachu – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi bryły budynku, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 11,5m; – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 12,5m; – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3; – dach: - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w istniejącą zabudowę i krajobraz oraz ochronę krajobrazu. Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z zachowaniem linii zabudowy, wspólnej dla występujących ciągów zabudowy zespołu budowlanego lub w formie wydzielonych zespołów budowlanych o skoncentrowanych i zamkniętych układzie budynków. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj i KD – 10,0m; – od ulic i dróg KL i KZ – 10,0m; – od drogi KGP – 30,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - naturalnych cieków i rowów – 10,0m, Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,40. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,25. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń parkowa 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 budowlane	4.	Minimalna powierzchnia działki: - 2000m^2. Minimalna szerokość działki: - 45m. 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 systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	6	Dla zespołów budowlanych zlokalizowanych w sposób wyodrębniony i zwarty, na terenie o powierzchni co najmniej 1 ha, dopuszcza się warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenu U3. Zachować jednakowe lub zbliżone do siebie parametry kształtowania zabudowy w poszczególnych ciągach zabudowy, tworzących zespoły budowlane. 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. Na terenie dopuszcza się lokalizację stacji paliw do dystrybucji gazu płynnego. Zabudowę mieszkaniową zlokalizować poza strefą przekroczonych standardów jakości środowiska, w tym dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów.

§ 40

		U5 **Tereny usług komercyjnych**
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, – handel detaliczny, – gastronomia, – usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, – usługi informatyczne i łączności, – usługi badawczo-rozwojowe, – usługi edukacji, – usługi ochrony zdrowia, usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki.
funkcje dopuszczalne	2.	Funkcje usługowo-produkcyjne, określone jak dla terenu P w zakresie przeznaczenia podstawowego - z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r. – zajmujące, nie więcej niż 60% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, o ile zlokalizowane zostaną na samodzielnych działkach, oraz jako towarzyszące, zajmujące nie więcej niż 50% pow. c. budynku zlokalizowanego na działkach wielofunkcyjnych. Usługi publiczne – zajmujące nie więcej niż 20% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu. Urządzenia komunikacji i transportu (lądowisko) - zajmujące nie więcej niż 50% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu. Urządzenia komunikacji samochodowej: stacje obsługi i sprzedaży samochodów, stacje paliw, parkingi.
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; – formę architektoniczną budynków, tworzących poszczególne ciągi zabudowy oraz wyodrębniające się zespoły budowlane, dostosować wzajemnie do siebie w zakresie gabarytów; szerokości elewacji, ukształtowania bryły i formy dachu; – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi bryły budynku, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 11,5m; – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 12,5m; – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3; – dach: - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w istniejącą zabudowę i krajobraz oraz ochronę krajobrazu. Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z zachowaniem linii zabudowy, wspólnej dla występujących ciągów zabudowy zespołu budowlanego lub w formie wydzielonych zespołów budowlanych o skoncentrowanych i zamkniętych układzie budynków. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj, KD – 10,0m; – od ulic i dróg, KL– 12,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem terenów zalewowych wód powodziowych, - naturalnych cieków i rowów – 10,0m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,35. Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni na działce: - 0,20. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń parkowa 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 budowlane	4.	Minimalna powierzchnia działki: - 2000m^2. Minimalna szerokość działki: - 45m. 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 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

§41

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**P1** **Tereny funkcji mieszanej – usługowej oraz produkcyjnej** Przeznaczenie – zakres funkcji: – usługi komercyjne, – działalność produkcyjną (przemysł), – magazyny, składy, hurtownie, – obsługa techniczna gospodarki komunalnej, budownictwa i rolnictwa.
funkcje dopuszczalne	2.	Urządzenia komunikacji samochodowej: stacje obsługi i sprzedaży samochodów, stacje paliw, parkingi. 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; – formę architektoniczną budynków, tworzących poszczególne ciągi zabudowy oraz wyodrębniające się zespoły budowlane, dostosować wzajemnie do siebie w zakresie cech kształtowania detalu, gabarytów; ukształtowania bryły i formy dachu; – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi bryły budynków, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - istniejących: - istniejąca do zachowania, nie przekraczająca istniejącej wysokości budynku, - projektowanych, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: -11,5m, – maksymalna wysokość kalenicy budynków: - istniejących, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: – istniejąca do zachowania, nie przekraczająca istniejącej wysokości budynku, - projektowanych w linii zabudowy ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 14,0m, - projektowanych poza linią zabudowy ulic – we wnętrzu zespołu budowlanego , liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 12,0m, – 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 ulic, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 3, - budynków projektowanych poza linią zabudowy ulic – we wnętrzu zespołu budowlanego, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3, – dach: - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w istniejącą zabudowę i krajobraz oraz ochronę krajobrazu. Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z zachowaniem linii zabudowy, wspólnej dla występujących ciągów zabudowy zespołu budowlanego lub w formie wydzielonych zespołów budowlanych o skoncentrowanych i zamkniętych układzie budynków. Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych: - wyznaczona przez istniejące, sąsiednie budynki, lecz nie mniej niż: – od ulic i dróg Kpj – 8,0m; – od ulic i dróg KD i KL – 10,0m; – od ulic i dróg KZ – 12,0m.

		Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem terenów zalewowych wód powodziowych, - naturalnych cieków i rowów – 10,0m, - terenów kolejowych – 20,0m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,40. Minimalny wskaźnik powierzchnia terenów zieleni na działce: - 0,20. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe, -zieleń urządzona, -miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, -miejsca postojowe dla samochodów, garaże, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji – budowle.
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 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 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

42

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**P2** **Tereny funkcji mieszanej – usługowej oraz produkcyjnej** Przeznaczenie – zakres funkcji: – usługi komercyjne, – działalność produkcyjną (przemysł), – magazyny, składy, hurtownie, – obsługa techniczna gospodarki komunalnej, budownictwa i rolnictwa.
funkcje dopuszczalne	2.	Urządzenia komunikacji samochodowej: stacje obsługi i sprzedaży samochodów, stacje paliw, parkingi. Zieleń parkowa.
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: – formę architektoniczną budynków, tworzących poszczególne ciągi zabudowy oraz wyodrębniające się zespoły budowlane, dostosować wzajemnie do siebie w zakresie gabarytów; ukształtowania bryły i formy dachu; – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi bryły budynku, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 11,5m; – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 12,5m; – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 3; – dach: - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w istniejącą zabudowę i krajobraz oraz ochronę krajobrazu. Kształtowanie układu zabudowy – wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z zachowaniem linii zabudowy, wspólnej dla występujących ciągów zabudowy zespołu budowlanego lub w formie wydzielonych zespołów budowlanych o skoncentrowanych i zamkniętych układzie budynków. Linia zabudowy, nieprzekraczalna:

		– od ulic i dróg Kpj – 8,0m; – od ulic i dróg KD, KL i KZ – 12,0m; – od ulic i dróg KG – 25,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - terenów kolejowych – 30,0m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,40. Minimalny wskaźnik powierzchnia terenów zieleni na działce: - 0,25. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe, -zieleń urządzona, -miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, -miejsca postojowe dla samochodów, garaże, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji – budowle.
Zasady podziału na działki budowlane	4.	Minimalna powierzchnia działki: - 800m^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 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.

§ 43

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**P3** **Tereny funkcji mieszanej – usługowej oraz produkcyjnej** Przeznaczenie – zakres funkcji: – usługi komercyjne, – działalność produkcyjną (przemysł), – magazyny, składy, hurtownie, – obsługa techniczna gospodarki komunalnej, budownictwa i rolnictwa.
funkcje dopuszczalne	2.	Urządzenia gospodarki odpadami, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 rozporządzenia RM z dnia 24 września 2002r.. Zieleń parkowa – urządzona.
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; – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi bryły budynku, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 11,5m; – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 11,5m; – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 2; – dach: - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w istniejącą zabudowę i krajobraz oraz ochronę krajobrazu. Kształtowanie układu zabudowy – w formie zespołów budowlanych o skoncentrowanych i zamkniętych układzie budynków. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj – 6,0m; – od ulic i dróg KD, KL i KZ – 12,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy, od: - naturalnych cieków i rowów – 10,0m, - terenów kolejowych – 30,0m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,30, Minimalny wskaźnik powierzchnia terenów zieleni na działce: - 0,25.

		Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe, -zieleń urządzona, -miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, -miejsca postojowe dla samochodów, garaże, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji – budowle.
Zasady podziału na działki budowlane	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 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 Zakaz lokalizacji stacji paliw

§ 44

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**PE1** **Tereny odkrywkowej eksploatacji górniczej, zwałowania wewnętrznego i rekultywacji** Przeznaczenie – zakres funkcji: – tereny przeznaczone pod wydobywanie kopalin ze złoża metodą odkrywkową, – tereny składowania nadkładu i rekultywacji.
funkcje dopuszczalne	2.	Lasy i zadrzewienia. Sport i rekreacja – po rekultywacji terenu.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Zagospodarowanie terenów zgodnie z projektem zagospodarowania złoża i warunkami koncesji. Kierunek rekultywacji - wodno-leśny. Zasady zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obszarze oddziaływania terenów powierzchniowej eksploatacji określają aktualne przepisy szczególne. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -tereny eksploatacji górniczej, -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe, -zieleń urządzona, izolacyjna, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -urządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle), zieleń – po rekultywacji terenu.
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 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 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.

§ 45

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**PE2** **Tereny odkrywkowej eksploatacji górniczej, zwałowania wewnętrznego i rekultywacji** Przeznaczenie – zakres funkcji: – tereny przeznaczone pod wydobywanie kopalin ze złoża metodą odkrywkową, – tereny składowania nadkładu i rekultywacji.

funkcje dopuszczalne	2.	Lasy i zadrzewienia. Usługi komercyjne – zagospodarowanie z wykorzystaniem tymczasowych obiektów budowlanych.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Zagospodarowanie terenów zgodnie z projektem zagospodarowania złoża i warunkami koncesji. Kierunek rekultywacji - wodno-leśny. Zasady zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obszarze oddziaływania terenów powierzchniowej eksploatacji określają aktualne przepisy szczególne. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -tereny eksploatacji górniczej, -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń urządzona, izolacyjna -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -urządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach. Zachować jednakowe lub zbliżone do siebie parametry kształtowania zabudowy tymczasowej (gabaryty, linie zabudowy). Budynki ukształtować indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowanymi cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniającymi harmonijne wpisanie obiektów w teren.
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 ustalonych planem warunków zagospodarowania. 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 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.

§ 46

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**US1** **Tereny sportu i rekreacji** Przeznaczenie – zakres funkcji: jw. Zagospodarowanie związane z działaniami obejmującymi zadania własne gminy.
funkcje dopuszczalne	2.	Usługi turystyczne i komercyjne – zajmujące nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu funkcji podstawowej, 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.	Budowa nowych oraz przebudowa i rozbudowa istniejących budynków z zachowaniem następujących warunków: – formę architektoniczną poszczególnych budynków zlokalizowanych na terenie, dostosować wzajemnie do siebie w zakresie gabarytów; ukształtowania bryły i formy dachu; – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi bryły budynku, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 11,0m; – dach: - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w istniejącą zabudowę i krajobraz oraz ochronę krajobrazu. Kształtowanie układu zabudowy – poprzez uzupełnienie układu istniejących budynków, w nawiązaniu do ukształtowanej linii zabudowy lub zdefiniowanej wspólnej dla dotychczasowego układu zasady kompozycyjnej. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj – 8,0m; – od ulic i dróg KD i KL – 12m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,25. Minimalny wskaźnik powierzchnia terenów zieleni na działce: - 0,30. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne,

		– zieleń urządzona, – terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle), – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, – urządzenia infrastruktury technicznej, w tym na wydzielonych działkach, – miejsca postojowe dla samochodów.
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 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 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.

§ 47

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1	**US2** **Tereny sportu i rekreacji** Przeznaczenie – zakres funkcji: jw. Zagospodarowanie związane z działaniami obejmującymi zadania własne gminy.
Funkcje dopuszczalne	2	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	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: - 10,0m; – 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 $31^0 – 45^0$. Kształtowanie układu zabudowy – w formie pojedynczego budynku lub zespołów budowlanych - z budynkami rozmieszczonymi w sposób skoncentrowany, w nawiązaniu do ukształtowania terenu i ciągów komunikacyjnych. Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych: - wyznaczona przez istniejące, sąsiednie budynki, lecz nie mniej niż: – od ulic i dróg Kpj – 8,0m; – od ulic i dróg KD – 8,0m. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, – zieleń urządzona, – terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle), – trasy motokrosowe, – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, – urządzenia infrastruktury technicznej, w tym na wydzielonych działkach, – miejsca postojowe dla samochodów.

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 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 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. Zachować jednakowe lub zbliżone do siebie parametry kształtowania zabudowy w poszczególnych ciągach zabudowy, tworzących zespoły budowlane, w zakresie układu kalenicy, formy dachu, pokrycia dachu, wysokości budynku szerokości elewacji, formy ogrodzenia i kolorystyki.

§ 48

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**US3** **Tereny sportu i rekreacji** Przeznaczenie – zakres funkcji: jw. Zagospodarowanie związane z działaniami obejmującymi zadania własne gminy.
funkcje dopuszczalne	2.	Usługi turystyczne i komercyjne zajmujące nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu. Zabudowa związana z wypoczynkiem rodzinnym (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) – zajmująca nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu. 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.	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: - 7,5m; – maksymalna ilość kondygnacji: - 2; – dach: stromy, o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek dachu w granicach 35^0 – 45^0. Kształtowanie układu zabudowy – w formie zespołów budowlanych - z budynkami rozmieszczonymi w sposób skoncentrowany, w nawiązaniu do ukształtowania terenu i ciągów komunikacyjnych. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj oraz dróg wewnętrznych – 8,0m; – od ulic i dróg KD i KL – 10,0m. Maksymalna wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,35. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,20. Minimalny wskaźnik powierzchnia terenów zieleni na działce: - 0,40. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, – zieleń urządzona, – terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle), – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, – urządzenia infrastruktury technicznej, w tym na wydzielonych działkach, – miejsca postojowe dla samochodów.

Zasady podziału na działki budowlane	4.	Granice działek budowlanych wyznaczają: – linie rozgraniczające, – istniejące granice własności. Minimalna powierzchnia działki: - 700m^2. 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 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. Zachować jednakowe lub zbliżone do siebie parametry kształtowania zabudowy w poszczególnych ciągach zabudowy, tworzących zespół budowlany, w zakresie układu kalenicy, formy dachu, pokrycia dachu, wysokości budynku szerokości elewacji, formy ogrodzenia i kolorystyki.

§ 49

		ZU **Tereny zieleni i usług – zabytkowe założenia parkowe**
Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	przeznaczenie – zakres funkcji: – zieleń założenia parkowego, – mieszkalnictwo, – usługi turystyki (wg art. 3 ustawy o usługach turystycznych), – administracja, obsługa działalności gospodarczej i społecznej, – gastronomia, – usługi badawczo-rozwojowe, – usługi edukacji, – usługi ochrony zdrowia, – usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki.
funkcje dopuszczalne	2.	Parkingi - zajmujące nie więcej niż 10% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu. Lasy i zadrzewienia.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Prace konserwatorskie oraz modernizacja i przebudowa istniejących budynków z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy: - w sposób zgodny z cechami architektury o wartościach zabytkowych i kulturowych; – maksymalna wysokość kalenicy lub wysokości budynku: - istniejąca, do zachowania; – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - do zachowania ; – dach: kształtowany z uwzględnieniem dotychczasowych indywidualnych cech architektonicznych obiektu. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki założenia parkowo – pałacowego (budynek pałacowy i inne obiekty historycznego zespołu budowlanego) przeznaczone pod funkcje podstawowe – do konserwacji i restauracji oraz modernizacji, -zieleń parkowa, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, -miejsca postojowe miejsca postojowe dla samochodów, garaże o pow. u. nie przekraczającej 40m^2 - na potrzeby własne mieszkańców działki, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji – budowle, zajmujące nie więcej niż 5% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej o funkcji mieszkaniowej i usługowej.
Zasady podziału na działki budowlane	4.	Granice działek budowlanych wyznaczają: – linie rozgraniczające, – istniejące granice własności. Wtórne podziały i scalenia na działki pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w zakresie lokalizacji zabudowy, ochrony zabytków 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 indywidualne urządzenia infrastruktury technicznej 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

§ 50

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**ZP1** **Tereny zieleni parkowej**
funkcje dopuszczalne	2.	Parkingi - zajmujące nie więcej niż 10% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu. 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.	Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – założenia zieleni – niskiej i wysokiej, – budowle przeznaczone pod funkcje dopuszczalne, – 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.
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.

§ 51

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**ZP2** **Tereny zieleni parkowej**
funkcje dopuszczalne	2.	Parkingi - zajmujące nie więcej niż 10% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu. Usługi turystyczne i komercyjne – wyłącznie w budynkach nie przekraczających, dla każdego wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, łącznie z istniejącymi, 80m^2 pow. c.

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: - 7,0m; – 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 31^0 – 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. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj – 8,0m; – od ulic i dróg KD i KL – 10m; – od ulic i dróg KZ – 12,0m. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – założenia zieleni – niskiej i wysokiej, – budynki i budowle przeznaczone pod funkcje dopuszczalne, – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – urządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, – terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle) - zajmujące nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu.
Zasady podziału na działki budowlane	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 indywidualne urządzenia infrastruktury technicznej 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.

§ 52

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**ZP3** **Tereny zieleni parkowej**
funkcje dopuszczalne	2.	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: – założenia zieleni – niskiej i wysokiej, – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – urządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, – terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle) - zajmujące nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu.
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 indywidualne urządzenia infrastruktury technicznej 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. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

§ 53

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1	**ZD** **Tereny ogrodów działkowych**
funkcje dopuszczalne	2	Zieleń parkowa. 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:- w sposób zgodny z cechami lokalnej architektury o wartościach kulturowych, w tym w szczególności z cechami „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, Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – ogrody, założenia zieleni – niskiej i wysokiej, – budynki i budowle przeznaczone pod obsługę funkcji podstawowej, – tymczasowe obiekty budowlane, – obiekty małej architektury, – dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, – miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, – 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. Maksymalna wielkość obiektów kubaturowych, dla całego wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu – 250m^2 pow. c.
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 indywidualne urządzenia infrastruktury technicznej 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. Dodatkowe warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII.

§ 54

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1	**ZR** **Tereny zieleni rekreacyjnej**
Funkcje dopuszczalne	2	Zieleń parkowa. Tereny upraw i produkcji rolnej. 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	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, – uprawy rolne, w tym ogrodnicze i sady, – lasy i zadrzewienia, – 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.
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. Dodatkowe warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony przyrody i ochrony zdrowia ludzi, określone są w rozdz. VII.

§ 55

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**ZC1** **Tereny cmentarzy – cmentarz zabytkowy**
funkcje dopuszczalne	2.	Parkingi. Usługi komercyjne.
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; – maksymalna wysokość kalenicy lub wysokości budynku, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - istniejąca, do zachowania; – 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 o zbiorcze systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	5.	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.

§ 56

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**ZC2** **Tereny cmentarzy**
funkcje dopuszczalne	2.	Zieleń parkowa. Parkingi.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3.	Budowa nowych budynków 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 o zbiorcze systemy sieci infrastruktury technicznej kształtowane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. V.
Szczególne warunki zagospodarowania	5.	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.

§ 57

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**T** **Tereny infrastruktury technicznej** Przeznaczenie - zakres funkcji: 1) **TW** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, 2) **TK** – tereny urządzeń odprowadzenia i oczyszczania ścieków, 3) **TE** – tereny urządzeń elektroenergetycznych, 4) **TG** – tereny urządzeń gazownictwa (stacja redukcyjno-pomiarowa), 5) **TU** – tereny gospodarki odpadami.
funkcje dopuszczalne	2.	Lasy i zadrzewienia. Urządzenia komunikacji samochodowej – parkingi.
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 okapu / górnej krawędzi elewacji budynku: - 6,0m; – maksymalna wysokość kalenicy: - 9,0m, – maksymalna ilość kondygnacji: - 1. 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 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

§ 58

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**KK** **Tereny kolejowe**
Funkcje dopuszczalne	2.	Zieleń urządzona. Magazyny, składy, hurtownie. Usługi komercyjne. Urządzenia transportu, w tym komunikacji samochodowej. Urządzenia Infrastruktury technicznej.

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; – formę architektoniczną budynków, tworzących poszczególne ciągi zabudowy oraz wyodrębniające się zespoły budowlane, dostosować wzajemnie do siebie w zakresie cech kształtowania detalu, gabarytów; ukształtowania bryły i formy dachu; – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi bryły budynku, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - istniejących: - istniejąca do zachowania, nie przekraczająca istniejącej wysokości budynku, - projektowanych, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 7,5m, – maksymalna wysokość kalenicy budynków: - istniejących, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: – istniejąca do zachowania, nie przekraczająca istniejącej wysokości budynku, - projektowanych, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 12,0m, – maksymalna ilość kondygnacji: - budynków istniejących, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - istniejąca do zachowania, nie przekraczająca istniejącej ilości kondygnacji budynku, - budynków projektowanych, liczona od najniższego poziomu przy ulicy: - 3, – dach: - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w istniejącą zabudowę i krajobraz oraz ochronę krajobrazu. Kształtowanie układu zabudowy – poprzez uzupełnienie układu istniejących budynków, w nawiązaniu do ukształtowanej linii zabudowy lub zasady kompozycyjnej 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 – 8,0m; – od ulic i dróg KD i KL – 8,0m; – od ulic i dróg KZ – 10,0m. Maksymalna wskaźnik intensywności zabudowy działki: - 0,45. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,25. Minimalny wskaźnik powierzchnia terenów zieleni na działce: - 0,20.
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 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 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.

§ 59

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**K**			
		Tereny dróg i ulic publicznych:			
		oznaczenie	klasa	szer. w liniach rozgraniczających	nr drogi
		KGP	główna	35m	30
		KZ1	zbiorcza	15 - 20m	12356
		KZ2	zbiorcza	15 – 20m	d. droga nr 30
		KL1	lokalna	12 – 15m	12362
		KL2	lokalna	12m	12360
		KL3	lokalna	12m	12361
		KL4	lokalna	15m	
		KD	dojazdowa	10 – 15m	
		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.

§ 60

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1	**KS1** **Tereny urządzeń komunikacji samochodowej** Przeznaczenie – zakres funkcji: -stacje obsługi i sprzedaży samochodów i innych pojazdów, -stacja paliw, -parkingi.
Funkcje dopuszczalne	2	Usługi turystyczne i komercyjne - zajmujące nie więcej niż 75% pow. c. budynku obsługującego funkcję podstawową.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	3	Budowa nowych oraz przebudowa i rozbudowa istniejących budynków z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy: - w sposób zgodny z cechami architektury o wartościach lokalnych i kulturowych; – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi bryły budynku: - 7,5m; – maksymalna ilość kondygnacji: - 2; – dach: - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w zabudowę i krajobraz oraz ochronę krajobrazu. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj – 6,0m; – od ulic i dróg KD i KL – 10,0m; – od drogi KGP – 20,0m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,30. Minimalny wskaźnik powierzchnia terenów zieleni na działce: - 0,25. Kształtowanie zieleni w obrębie stanowisk parkingowych z uwzględnieniem zasady: 1 drzewo / 10 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.
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. **Dodatkowe warunki dla obsługi działki nr 500/8 zawiera *§* 61.** 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

§ 61

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1	**KS2** **Tereny urządzeń komunikacji samochodowej** Przeznaczenie – zakres funkcji: -stacje obsługi i sprzedaży samochodów i innych pojazdów, -parkingi.
funkcje dopuszczalne	2	Usługi turystyczne i komercyjne – zajmujące nie więcej niż 75% 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	Budowa nowych oraz przebudowa i rozbudowa istniejących budynków z zachowaniem następujących warunków: – kształtowanie zabudowy: - w sposób zgodny z cechami architektury o wartościach lokalnych i kulturowych; – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji budynku: - 7,5m; – maksymalna ilość kondygnacji: - 2; – dach: - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w zabudowę i krajobraz oraz ochronę krajobrazu. Linia zabudowy, nieprzekraczalna: – od ulic i dróg Kpj – 6,0m; – od ulic i dróg KD i KL – 10,0m; – od drogi KGP – 20,0m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,30. Minimalny wskaźnik powierzchnia terenów zieleni na działce: - 0,25. Kształtowanie zieleni w obrębie stanowisk parkingowych z uwzględnieniem zasady: 1 drzewo / 10 stanowisk. Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: -budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, -zieleń urządzona, -miejsca czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, -parkingi, place składowe, -dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, -rządzenia infrastruktury technicznej , w tym na wydzielonych działkach, -terenowe urządzenia sportu i rekreacji – budowle.
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 drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Obsługa z drogi KGP wspólna dla terenu KS1 i KS2 - na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Zapewnić wyjazd z terenu KS1 na drogę KL2. 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. Zakaz lokalizacji stacji paliw.

§ 62

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, – 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. 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. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy

§ 63

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 ulicami i 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 zagrodowej.

§ 64

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.	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 zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 11,0m; – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji budynku: - 7,0m; – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 2; – dach: - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w krajobraz i ochronę krajobrazu. Kształtowanie układu zabudowy – w formie zwartych zespołów budowlanych o skoncentrowanym i zamkniętych układzie budynków, z jednym wspólnym wnętrzem lub z budynkami usytuowanymi wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych, nieprzekraczalna: od ulic i dróg Kpj, KD – 10,0m; od dróg KL i KZ – 20,0m; od drogi KGP – 100,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem terenów wód powodziowych i terenów zagrożeń osuwiskami skarpy koryta rzeki, - naturalnych cieków i rowów – 15,0m; - terenów kolejowych – 50,0m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,20. 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.
Zasady podziału na działki budowlane	4.	Minimalna powierzchnia działki –3500m^2 o ile przepis szczególny nie stanowi inaczej.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	5.	Tereny obsługiwane drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. IV. Tereny obsługiwane w oparciu indywidualne urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie 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. Zachować jednakowe lub zbliżone do siebie parametry kształtowania zabudowy w poszczególnych zespołach budowlanych, w zakresie układu kalenicy, formy dachu, pokrycia dachu, wysokości budynku, szerokości elewacji, formy ogrodzenia i kolorystyki.

§ 65

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**RP3** **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.	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 zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, – maksymalna wysokość kalenicy, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 11,0m; – maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji budynku: - 7,0m; – maksymalna ilość kondygnacji, liczona od najniżej położonego terenu przy budynku: - 2; – dach: - ukształtowany indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowany cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w krajobraz i ochronę krajobrazu. Kształtowanie układu zabudowy – w formie zwartych zespołów budowlanych o skoncentrowanym i zamkniętych układzie budynków, z jednym wspólnym wnętrzem lub z budynkami usytuowanymi wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Linia zabudowy budynków istniejących: - do zachowania. Linia zabudowy budynków projektowanych, nieprzekraczalna: od ulic i dróg Kpj, KD – 10,0m; od dróg KL i KZ – 20,0m; od drogi KGP – 100,0m. Minimalna odległość projektowanej zabudowy od: - rzeki Oldzy – poza zasięgiem wód powodziowych i terenów zagrożeń osuwiskami skarpy koryta rzeki, - naturalnych cieków i rowów – 15,0m. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki: - 0,20. 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 i przetwórstwu rolno-spożywczemu, wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, którego warunki funkcjonowania i parametry określają przepisy szczególne.
Zasady podziału na działki budowlane	4.	Minimalna powierzchnia działki –3500m^{2,}, o ile przepis szczególny nie stanowi inaczej.
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. Zachować jednakowe lub zbliżone do siebie parametry kształtowania zabudowy w poszczególnych zespołach budowlanych, w zakresie układu kalenicy, formy dachu, pokrycia dachu, wysokości budynku, szerokości elewacji, formy ogrodzenia i kolorystyki.

§ 66

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**RP4** **Tereny upraw i produkcji rolnej**
Funkcje dopuszczalne	2.	Lasy i zadrzewienia. Tereny do zalesienia – zgodnie z przepisami szczególnymi. Przemysłowe urządzenia elektroenergetyczne - nie kolidującej z funkcją podstawową i dopuszczalną, 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, 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, – instalacje wykorzystujące siłę wiatru do produkcji energii elektrycznej pod warunkiem spełnienia wymogów 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 zagrodowej.

§ 67

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	1.	**RL** **Tereny lasów ochronnych i zadrzewień**
Funkcje dopuszczalne	2.	Zagospodarowanie turystyczne – dopuszczone przepisami szczególnymi. Urządzenia infrastruktury technicznej służące komunalnemu systemowi zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Drogi wewnętrzne.
Warunki zagospodarowania terenu	3.	Dopuszczalne zagospodarowanie terenów: – tereny nie zabudowane obejmujące lasy oraz tereny niezadrzewione, – wody powierzchniowe – stawy, cieki naturalne i rowy, – inne zgodne z przepisami szczególnymi oraz Planem Urządzenia Lasu.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji	4.	Tereny obsługiwane 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	Zakaz zabudowy i zagospodarowania z wyjątkiem dopuszczonego w przepisach szczególnych. Zespoły zadrzewień niedostosowane do siedliska do przebudowy z uwzględnieniem zasad leśnictwa zrównoważonego.

§ 68

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 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

§ 69

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%.

§ 70

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.

§ 71

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).

§ 72

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 73

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