



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 października 2023 r.

Poz. 5569

Podpisany przez:

Agnieszka Augustynowicz

Data: 11.10.2023 12:10:14



UCHWAŁA NR XI/64/2023 RADY MIEJSKIEJ W OLSZYNIE

z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 553, 1506, 1597 i 1688), w związku z uchwałą nr IV/17/2022 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr VI/23 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr IV/17/2022 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna, przyjętej XIV/77/2019 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 grudnia 2019 r., zmienionej uchwałą nr I/2/2022 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 26 stycznia 2022 r. oraz uchwałą nr II/7/2022 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 23 lutego 2022 r., Rada Miejska w Olszynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust. 1, określone zostały na załącznikach graficznych do uchwały nr IV/17/2022 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz uchwały nr VI/23 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr IV/17/2022 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, o łącznej powierzchni 20,98 ha.

3. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust. 1, przedstawiają rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od nr 1.1 do nr 1.7 do niniejszej uchwały.

4. Integralną część planu stanowią:

- 1) załączniki nr: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 – rysunki planu, o których mowa w ust. 3, wraz z wyrysami ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olszynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olszynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0 do 12°;
- 2) dojeździe wewnętrznym – należy przez to rozumieć nie wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi dojazd do działki budowlanej pojazdem samochodowym od wyznaczonych w planie terenów dróg lub dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506 i 1688);
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 553, 1506, 1597 i 1688);
- 5) istniejącej zabudowie lub budynku lub sieci – należy przez to rozumieć budynki lub budowle lub sieci, występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki, budowle lub sieci w budowie i te, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz złożono zgłoszenia budów lub robót budowlanych;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, stacji transformatorowych i budynków ochrony oraz elementów wysuniętych poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1,5 m: okapów, schodów, ramp wejściowych, werand, a także:

wykuszy, balkonów, loggii, ganków, ryzalitów, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz wejść do budynków oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejącym budynku;

- 7) nowej zabudowie – należy przez to rozumieć budynki i budowle, dla których decyzje podziałowe i o pozwoleniu na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, będą wydawane oraz przyjmowane na podstawie ustaleń niniejszego planu;
- 8) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącą przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Olszynie, zgodnie z § 1 ust. 1, 2 i 3 niniejszej uchwały;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Rozporządzenia Wojewody i Uchwały Rady Miejskiej w Olszynie oraz ostateczne decyzje administracyjne;
- 10) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 51 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż przeznaczenie terenu, które uzupełniają przeznaczenie na terenie i mogą być realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 12) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu odpowiednio do jego przeznaczenia i przeznaczenia uzupełniającego oraz dopuszczonych sposobów zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu, budynków i budowli, mogą zaistnieć, o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w przepisach szczegółowych niniejszego planu:
 - a) dojazdy wewnętrzne, powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
 - b) powierzchnie zieleni, zieleń wysoka i średnia, urządzona i nieurządzona, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, w tym zieleń izolacyjna,
 - c) elementy wyposażenia terenu – miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, ogrodzenia, zadaszenia, pergole, tarasy, place zabaw,
 - d) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, oczka wodne, terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,
 - f) zbiorniki wodne, urządzenia melioracji wodnej, rowy melioracyjne, zbiorniki retencyjne i urządzenia służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 13) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, określony w § 1 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 14) strefach – należy przez to rozumieć obszary indywidualnie wyznaczone na rysunku planu lub niewyznaczone graficznie wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan określa dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym i liczbowym oraz graficznym, dla którego określono ustalenia szczegółowe, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 16) terenowych urządzeniach sportowych – należy przez to rozumieć niekubaturowe obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe;
- 17) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Olszynie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1, 2 i 3 niniejszej uchwały, o ile z treści planu nie wynika inaczej;

- 18) uciążliwości – należy przez to rozumieć oddziaływanie o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 19) usługach publicznych i komercyjnych – należy przez to rozumieć szeroko rozumiane działalności usługowe o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze usług powszechnie dostępnych, a także związane z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, w tym także usługi komercyjne, takie jak: usługi handlu detalicznego i usługi handlu hurtowego, usług rzemieślniczych, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji, których uciążliwość na otoczenie, w tym pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza, nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów;
- 20) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie dwóch budynków przylegających do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, w całości lub w części, pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie, przy czym oba stykające się ze sobą budynki nie muszą być lustrzanym odbiciem;
- 21) zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie budynków przylegających do siebie dwoma ścianami zewnętrznymi (bocznymi), w całości lub w części, dwie pozostałe elewacje stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację, wraz ze skrajnymi budynkami w ramach całego zespołu zabudowy szeregowej, przylegającymi do sąsiadujących budynków tylko jedną ścianą boczną.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem położone w granicach obszaru zdegradowanego oraz w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach;
- 5) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 6) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-20 kV;
- 7) stanowiska ochrony konserwatorskiej – nr 26 na obszarze 80-13 AZP, nr 28 na obszarze 80-13 AZP;
- 8) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, wynikają z przepisów odrębnych i stanowią oznaczenia informacyjne:

- 1) granice korytarza ekologicznego Sudety – Bory Dolnośląskie, zachodni;
- 2) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 3) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q 10%;
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q 1%;
- 6) obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% – Q 0,2%.

3. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, stanowią oznaczenia informacyjne:

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-20 kV;
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100;
- 3) stanowiska roślin chronionych;

- 4) strefa o szerokości 1,5 m od linii brzegu zbiornika wodnego;
- 5) granice działek ewidencyjnych wraz z numerami;
- 6) istniejące budynki.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. W granicach obszarów objętych planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ponumerowane i oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których plan ustala następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MN, 1.2MN, 2.1MN, 3.1MN, 7.1MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.1MN-U, 4.1MN-U, 5.1MN-U, 6.1MN-U, 7.1MN-U, 7.2MN-U, 7.3MN-U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.1MW-U, 3.2MW-U;
- 4) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem 7.1KDR;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.1KDD, 7.2KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.1KR-KP, 7.2KR-KP, 7.3KR-KP;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem 5.1IE;
- 8) teren stacji gazowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1IGS;
- 9) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.1RZM, 3.2RZM, 5.1RZM;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1WS, 1.2WS, 3.1WS, 6.1WS;
- 11) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem 3.1L;
- 12) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1Z, 1.2Z.

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu symbolami literowymi: MN, MN-U, MW-U, KDR, KDD, KR-KP, IE, IGS, RZM, WS, L, Z, określają przeznaczenie poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe umieszczone przed oznaczeniami cyfrowymi i literowymi, oddzielone od oznaczeń cyfrowych i literowych kropką, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery załączników, oznaczonych numerami: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7.

3. Oznaczenia cyfrowe, poprzedzające oznaczenia literowe, nieoddzielone od symbolów literowych żadnym znakiem, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów na poszczególnych załącznikach, oznaczonych numerami: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7.

4. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających ustala się w Rozdziale 3 niniejszej uchwały przeznaczenie terenu oraz przeznaczenie uzupełniające i dopuszczone sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, określone poprzez nakazy, zakazy i dopuszczenia.

5. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu lub łącznie na cele przeznaczenia terenu, przeznaczenia uzupełniającego oraz dopuszczonego sposobu zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz z zasadami określonymi w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację budynków dopuszcza się wyłącznie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą budynków istniejących, zlokalizowanych w oparciu o wydane decyzje i zgłoszenia złożone przed dniem wejścia w życie planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, remont istniejących budynków lub części istniejących budynków usytuowanych poza liniami zabudowy;
- 4) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wymiaru pionowego,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, a także dwóch przylegających do siebie budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, z zastrzeżeniem pkt 1, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 7) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych i usługowych materiałów innych, niż tynk w jasnych kolorach pastelowych lub cegła klinkierowa, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe lub płyta warstwowa;
- 8) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 9) nakaz stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, w odcieniach czerwieni, szarości, brązu – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków związanych z obsługą rolnictwa;
- 10) zakaz stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: blachodachówka, gont bitumiczny, blacha trapezowa, co nie dotyczy dachów budynków związanych z obsługą rolnictwa;
- 11) zakaz stosowania architektury obcej dla obszaru objętego planem, np. podhalańskiej, uproszczonych odmian tzw. dworku polskiego, domów na planie kwadratu krytych dachem kopertowym;
- 12) na terenach oznaczonych symbolami: 1.1MN, 1.2MN, 2.1MN, 3.1MN, 7.1MN, 3.1MN-U, 4.1MN-U, 5.1MN-U, 6.1MN-U, 7.1MN-U, 7.2MN-U, 7.3MN-U, 3.1MW-U, 3.2MW-U, w ramach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie obiekty zamontowane na dachach budynków, przy czym wymiar pionowy obiektu nadawczo-odbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, mierzony od poziomu dachu budynku przy tej konstrukcji do najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, nie może być większy niż 6 m.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;

- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy;
- 5) zakaz lokalizacji nowych punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 9) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, poszczególne tereny oznaczone na rysunku planu należą do następujących standardów akustycznych:
 - a) 1.1MN, 1.2MN, 2.1MN, 3.1MN, 7.1MN – należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - b) 3.1MN-U, 4.1MN-U, 5.1MN-U, 6.1MN-U, 7.1MN-U, 7.2MN-U, 7.3MN-U, 3.1MW-U, 3.2MW-U – należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
 - c) w przypadku realizacji na poszczególnych terenach usług nauki, oświaty, w tym przedszkola lub żłobka obowiązuje stosowanie standardów akustycznych jak dla obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na czasowy pobyt dzieci i młodzieży;
- 10) na terenie 1.2MN, w związku z sąsiedztwem obszarów kolejowych, obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem – ochrona akustyczna zabudowy lokalizowanej w granicach terenu polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem;
- 11) obowiązek ochrony roślin występujących w promieniu 5 m od stanowisk roślin chronionych, wskazanych na rysunku planu;
- 12) obowiązek uwzględnienia i zachowania cieków, systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 13) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- 14) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 8,0 m od terenów oznaczonych symbolami WS, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 15) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych w celu zapewnienia ich konserwacji i bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 16) możliwość retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni;
- 17) obowiązek ochrony przed zanieczyszczeniami wód podziemnych oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;

- 18) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) zakaz zanieczyszczania wód i gleby;
- 20) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 21) nakaz zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni urządzonej;
- 22) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami ustala się wymóg gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z gospodarowaniem odpadami.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wszystkie obszary objęte planem położone są, zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze wsi Olszyna wpisanym do rejestru zabytków, na którym obowiązuje wymóg stosowania zasad ochrony i postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami;
- 2) w granicach wszystkich obszarów objętych planem, położonych w obszarze wsi Olszyna wpisanym do rejestru zabytków, ochronie podlegają:
 - a) zespoły budowlane historycznie ukształtowane, w zakresie:
 - charakteru rozplanowania poszczególnych zespołów (układu zabudowy) lub ciągów zabudowy wraz z zasadami zagospodarowania działek,
 - skali zabudowy,
 - architektury zabudowy i detalu architektonicznego;
 - b) zespoły zieleni i skwerów, oraz założenia parkowe, ogrodowe otoczenie zabudowy, aleje i szpalery,
 - c) ciąg przyrodniczy cieków naturalnych,
 - d) układ drogowy,
 - e) wglądy widokowe,
 - f) ekspozycja krajobrazowa;
- 3) ustala się ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu:
 - a) willa przy ul. Legnickiej 21, wskazana na rysunku planu 1.2,
 - b) budynek przy ul. Asnyka 20, wskazana na rysunku planu 1.3,
 - c) dom mieszkalny przy ul. Wolności 2, wskazany na rysunku planu 1.4,
 - d) budynek poczty przy ul. Wolności 6, wskazany na rysunku planu 1.4,
 - e) dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Legnickiej 52, wskazany na rysunku planu 1.5,
 - f) dom mieszkalny przy ul. Legnickiej 54, wskazany na rysunku planu 1.5,
 - g) dom mieszkalny przy ul. Legnickiej 56, wskazany na rysunku planu 1.5;
- 4) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 3, obowiązuje:
 - a) zachowanie oryginalnej, historycznej bryły i rzutu,
 - b) zachowanie oryginalnej, historycznej formy dachu w zakresie:
 - spadków połaci,
 - geometrii dachu,

- układu i wielkości otworów doświetlających,
 - typu materiału pokrycia dachu z dopuszczeniem użycia ich współczesnych odpowiedników,
- c) zachowanie historycznej elewacji budynku w zakresie:
- kompozycji i wystroju elewacji z układem osi okiennych,
 - układu stolarki okiennej i drzwiowej,
 - detalu architektonicznego,
 - faktury tynku i okładzin architektonicznych,
- d) przy pracach budowlanych obowiązuje:
- wymóg przywrócenia lub odtworzenia zdegradowanych lub zniszczonych elementów wystroju i kompozycji elewacji,
 - wymóg przywrócenia lub odtworzenia zlikwidowanego detalu architektonicznego, formy stolarki okiennej, formy i pokrycia dachu z zastosowaniem tradycyjnych rodzajów materiałów budowlanych - dachówka ceramiczna, kamień, drewno, stolarka drewniana,
- e) montaż zewnętrznych kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, urządzeń nadawczo-odbiorczych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej nie może naruszać kompozycji i wystroju elewacji,
- f) w przypadku rozbiórki, zawalenia się lub zniszczenia z powodów losowych, dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ustala się nakaz odtworzenia budynku zgodnie z istniejącymi materiałami ikonograficznymi;
- 5) na wszystkich obszarach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są:
- a) historyczna zabudowa i zagospodarowanie terenu, o których mowa w pkt 2,
 - b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 3;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa pkt 5, ochrona polega na zachowaniu wymienionych: obiektów, charakterystycznych cech zabytkowej zabudowy i elementów zagospodarowania, jak i tworzących przez nie układów urbanistyczno-krajobrazowych;
- 7) w strefie, o której mowa w pkt 5, w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także przy budowie nowych budynków lub remoncie istniejących, nie będących w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują następujące zasady:
- a) wymóg nawiązywania do zabudowy historycznej, do lokalnej tradycji budowlanej, formy architektonicznej i kompozycji przestrzennej,
 - b) wymóg utrzymania, podkreślania i utrwalania zasadniczych elementów historycznego układu urbanistycznego tj. stylu historycznych zespołów budowlanych, pojedynczych budynków i formy zieleni, ulic, placów lub sieci dróg,
 - c) na terenach: 5.1MN-U i 7.3MN-U wymóg uwzględniania ustaleń związanych z ochroną przeciwpowodziową określonych w § 11 pkt 2, 3 i 4;
- 8) ustala się udokumentowane stanowiska archeologiczne obejmujące następujące tereny, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) teren 2.1 MN – stanowisko archeologiczne nr 28 na obszarze 80-13 AZP, ślad osadnictwa z ze średniowiecza,
 - b) teren 6.1 MN-U – stanowisko archeologiczne nr 26 na obszarze 80-13 AZP, ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza;
- 9) na obszarach udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 8, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami;

- 10) na wszystkich obszarach objętych planem, w przypadku odkrycia przy prowadzeniu prac ziemnych jakichkolwiek znalezisk archeologicznych, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie wyznacza granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) plan dopuszcza scalanie i podział nieruchomości na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dla terenów wyznaczonych w planie, nowo wydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 2 m i co najmniej 2 m² oraz gwarantować obsługę przeznaczenia terenu oraz dopuszczonych funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) przy nowych scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej winny być wyznaczane w przedziale 60° ÷ 90°, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wyjątek od powyższego ustalenia w przypadku, gdy wzdłuż drogi publicznej istniejące podziały działek usytuowane są pod innym kątem, w takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równolegle do istniejących podziałów własnościowych;
- 5) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów, wydzielanie niezależnych działek dla sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz dojazdów wewnętrznych, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu;
- 6) w zależności od potrzeb w granicach poszczególnych terenów należy wydzielić dojazdy wewnętrzne gwarantujące bezpośredni dojazd do poszczególnych działek budowlanych oraz dostęp do drogi publicznej, przy czym w przypadku wydzielania dojazdu wewnętrznego bez przejazdu – ślepego, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na jego zakończeniu placu do zawracania;
- 7) wielkości działek budowlanych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub realizacji sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów wewnętrznych;
- 8) warunkiem wykonania podziału mającego na celu regulację granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenie działki budowlanej jest zachowanie parametrów działki dzielonej, tak aby po dokonaniu podziału umożliwić na niej lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w planie.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1.1Z, w granicach korytarza ekologicznego Sudety – Bory Dolnośląskie, zachodni, wskazanego na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) ochrona drzew i krzewów,
 - b) kształtowanie powiązań przyrodniczych dla migracji zwierząt;
- 2) następujące tereny zlokalizowane są zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) przeważająca część terenu 5.1MN-U i terenu 7.3MN-U – w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – Q 1%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - b) mniejsza część terenu 5.1MN-U – w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – Q 10%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 3) przeważająca część terenu 5.1MN-U, cały teren 5.1IE i cały teren 7.3MN-U, zlokalizowane są zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% – Q 0,2%;

- 4) na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, zarówno dla nowej zabudowy, jak również dla istniejącej zabudowy, w przypadku niezbędnej modernizacji czy remontu, obowiązują następujące ustalenia:
- a) wymóg uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie prawa wodnego,
 - b) zakaz zabudowy i rozbudowy, a także zakaz rozbudowy oraz zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe budynków o innej funkcji – w strefie Q10% w całości oraz w strefie Q1% w zakresie głębokości powyżej 0,5% m, przy czym zakaz zabudowy nie dotyczy budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną (tj. obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych, itp.),
 - c) przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje wymóg stosowania technologii uwzględniających możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi, w tym wymóg stosowania materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę,
 - d) wymóg wyniesienia poziomu parteru zabudowy ponad poziom wód powodziowych Q 1%, co nie dotyczy budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną,
 - e) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - f) wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej: sieci, urządzeń i instalacji, przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
 - g) zakaz wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią oraz zwiększających zagrożenie powodziowe;
- 5) na obszarach objętych planem występuje sieć drenarska i istniejące rowy melioracyjne;
- 6) część terenu oznaczonego na rysunku plany symbolem 1.2MN oraz cały teren 1.1Z i część terenu 1.2Z, część terenu 1.1IGS, część terenu 1.1WS, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w wyznaczonej na rysunku planu strefie, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego – nakazy, zakazy i ograniczenia, mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwo ruchu kolejowego, zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 602) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2020 r. poz. 1247).

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach wskazanych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20 kV, w pasie terenu o szerokości 14 m, po 7 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych na każdą stronę, występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, zapewniające ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego, zgodnie z zapisami w pkt 3 i 4;
- 2) należy uwzględnić inne, niewskazane na rysunku planu: strefy ochronne i strefy techniczne od sieci infrastruktury technicznej oraz występujące w ich obrębie ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami w pkt 3, przy czym dokładne szerokości poszczególnych stref uzależnione są od rodzaju sieci i ich parametrów technicznych;
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne i strefy techniczne, na których, do czasu przełożenia lub likwidacji sieci nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz nie należy lokalizować obiektów małej architektury trwale związanych z gruntem;

- 4) w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia SN 20 kV plan dopuszcza możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przeznaczeniem i innymi regulacjami określonymi w planie;
- 5) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) granicach wskazanej na rysunku planu strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 – w pasie terenu o szerokości 8 m, po 4 m od osi gazociągu na każdą stronę, występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, zapewniające warunki dostępu eksploatacyjnego;
- 7) w strefie kontrolowanej, o której mowa u pkt 6, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) operator gazociągu jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację,
 - b) obowiązuje zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - c) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie terenu o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu) – dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią niską,
 - d) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 8) obszary w granicach planu położone są w granicach obszaru zdegradowanego, zgodnie z rysunkiem planu, który stanowi przestrzeń planowanych przekształceń funkcjonalnych oraz strukturalnych ze szczególną dbałością o podniesienie jakości nowej zabudowy i zagospodarowania oraz na którym obowiązuje nakaz dostosowania wymienianej i przebudowywanej zabudowy oraz związanego z tym zagospodarowania terenu do ustaleń zawartych w Rozdziale 3 niniejszej uchwały w zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach obszarów objętych planem przestrzenie publiczne stanowią:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem 7.1KDR,
 - b) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.1KDD, 7.2KDD;
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.1KR-KP, 7.2KR-KP, 7.3KR-KP;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 lit. a, b, c, dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, ogólnodostępnych pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. Inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach obszaru objętego planem stanowi budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 7.1KDR.

§ 15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach obszaru objętego planem stanowią:

- 1) budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja publicznych dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami 7.1KDD, 7.2KDD;
- 2) budowa nowej, przebudowa, rozbudowa i modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN-20 kV wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami;
- 3) budowa, przebudowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami.

§ 16. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:

- 1) w granicach obszarów objętych planem wyznacza się publiczne tereny komunikacji drogowej, oznaczone symbolami: KDR, KDD, a także KR-KP, dla których ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od wyznaczonych w planie terenów przyległych dróg publicznych dojazdowych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dojazdów wewnętrznych, niewydzielonych w planie, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dojazdów nie mniejszej niż 6 m, przy czym przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dojazdów wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, frontu działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach niniejszego planu w zakresie podziału nieruchomości;
- 4) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach, z wyjątkiem terenu lasu oznaczonego symbolem 1L/3, ustala się możliwość lokalizowania: dojeżdż, dojazdów wewnętrznych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych;
- 5) plan ustala powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez system dróg publicznych klasy dojazdowej, lokalnej i zbiorczej oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne;
- 6) w zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala obowiązek lokalizacji projektowanych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających terenów: drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 7.1KDR, dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 7.1KDD, 7.2KDD, a także terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolami: 7.1KR-KP, 7.2KR-KP, 7.3KR-KP, z wyjątkiem sieci i przyłączy dla budynków i posesji, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
 - 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
 - b) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, a w przypadku lokalizacji usług lub funkcji rzemieślniczo-wytwórczej – dodatkowo nie mniej 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług lub funkcji rzemieślniczo-wytwórczej, zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - dla zabudowy zagrodowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie;
 - dla obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy,

- dla obiektów usług handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt usług handlowych,
 - dla obiektów usług gastronomii – minimum 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych, w tym obiektów agroturystycznych – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - dla usług edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
 - dla krytych urządzeń sportowych – 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- c) wszystkie miejsca postojowe, o których mowa w lit. b, oraz place manewrowe, przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować na terenie i na działce budowlanej, na których ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- d) nie dopuszcza się lokalizacji parkingów samodzielnych wielopoziomowych oraz nadziemnych zespołów jednopoziomowych garaży;
- e) dopuszcza się realizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie:
- wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
 - jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących – wyłącznie dla potrzeb obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- f) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych – nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 1 obiekt,
 - dla obiektów usług handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla usług edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
 - dla krytych urządzeń sportowych i terenowych urządzeń sportowych – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- g) miejsca postojowe, o których mowa w lit. f, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 17. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie działek budowlanych w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach ustala się możliwość lokalizowania: systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje i małe instalacje o łącznej mocy zainstalowanej do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, a także kontenerowe stacje telekomunikacyjne, oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;
- 3) plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) plan ustala powiązanie z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej poprzez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i produkcyjne oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się ujęcie wody ze studni na terenie działki, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej po jej wybudowaniu, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie,
 - c) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków, w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej,
 - d) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznym,
 - e) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych obowiązuje wymóg ich podczyszczania, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - f) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych – cieków, rowów melioracyjnych i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) z terenów zabudowy usługowej – retencjonowanie i zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych po uprzednim podczyszczeniu wód odprowadzanych z terenów parkingów i miejsc narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi – na miejscu, w obrębie działki, z dopuszczeniem:
 - możliwości odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu (studnie chłonne, rowy wypełnione tłucznem, realizacja koniecznych utwardzeń terenu w formach zmniejszających stopień uszczelnienia – dla infiltracyjnego rozprowadzania wód opadowych), jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne oraz wymagania jakościowe dla wód podziemnych na to pozwalają,
 - możliwości odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe i roztopowe, z możliwością odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych, do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) z terenów dróg publicznych – docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni poprzez kanały deszczowe projektowane w pasie drogowym, do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej plan dopuszcza możliwość odprowadzania wody do rowów, przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze ściśle utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów,

- d) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie,
 - e) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na tereny i ulice poza granicami działki budowlanej,
 - f) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich,
 - g) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystanie do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
 - h) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
- a) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej niskiego napięcia nN 0,4 kV i średniego napięcia SN 20 kV, przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych,
 - b) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych i układach komunikacyjnych,
 - d) obowiązuje bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
 - e) wyznacza się teren elektroenergetyki 5.1IE dla lokalizacji stacji transformatorowej,
 - f) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych odnawialnych źródeł energii elektrycznej, oraz z istniejących elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - g) obowiązuje wymóg lokalizowania stacji transformatorowych SN/nN poza liniami rozgraniczającymi projektowanych dróg publicznych,
 - h) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U, MW-U, RZM i Z plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN – 15/0,4 kV, przy zapewnieniu ich bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - i) w granicach wskazanych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV obowiązują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń terenu, zgodnie z zapisami zawartymi w § 12;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, oraz zakazuje się stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) w przypadku kolizji istniejącego gazociągu z projektowanym układem komunikacyjnym plan dopuszcza przebudowę i przełożenie gazociągu poza pas jezdni,
 - d) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia i min. 1 m od osi gazociągu średniego ciśnienia,
 - e) wyznacza się teren stacji gazowej 1.1IGS,
 - f) w granicach wskazanej na rysunku planu strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 obowiązują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń terenu, zgodnie z zapisami zawartymi w § 12;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo-odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami plan ustala:
- a) obowiązek ich segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku odpadów produkcyjnych i pochodzących z działalności usługowej, obowiązuje:
 - magazynowanie odpadów w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz prowadzenie selektywnej zbiórki,
 - odbierania odpadów z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców uprawnionych do odbioru odpadów, a następnie ich wywóz do miejsc odzysku lub składowania i unieszkodliwiania.

§ 18. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa – w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom zewnętrznym oraz wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym obowiązuje wymóg dostosowania się do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1.1MN, 1.2MN, 2.1MN, 3.1MN, 7.1MN, 3.1MN-U, 4.1MN-U, 5.1MN-U, 6.1MN-U, 7.1MN-U, 7.2MN-U, 7.3MN-U, 3.1MW-U, 3.2MW-U, 3.1RZM, 3.2RZM, 5.1RZM na 30%;
- 2) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1MN, 1.2MN, 2.1MN, 3.1MN, 7.1MN, ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się istniejącą zabudowę zagrodową wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu – do czasu przekształcenia funkcji działki budowlanej zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem terenu, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:

- 1) parkingów lub garaży o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako budynki wolno stojące i budynki w formie zabudowy bliźniaczej;
- 2) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolno stojącymi oraz budynkami w formie zabudowy bliźniaczej nie może być mniejsza niż 8 m, przy czym w przypadku budynków w formie zabudowy bliźniaczej odległość ta liczona jest od zespołu dwóch budynków jednorodzinnych, złączonych ze sobą jedną ze ścian zewnętrznych;
- 3) dopuszcza się budynki gospodarcze;
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych;
- 5) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 9 m – dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej,
 - b) 5 m – dla budynków garaży lub budynków gospodarczych, w tym związanych z obsługą produkcji rolnej;
- 6) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od najniżej położonego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10 m;
- 7) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
 - a) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 55° – dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, w tym budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej,
 - b) nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 40° – dla budynków garażowych i budynków gospodarczych, w tym związanych z obsługą produkcji rolnej;
- 8) nie dopuszcza się dachów kopertowych o symetrycznych połaciach czterospadowych bez kalenicy;
- 9) dla budynków przylegających do siebie w ramach zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej obowiązuje wymóg zachowania głównych połaci dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i w tym samym kolorze dachu;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35° i o ściągach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 12) budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 600 m^2 – na terenach 1.1MN, 1.2MN, 2.1MN, 3.1MN,
 - b) 800 m^2 – na terenie 7.1MN;
- 13) budynek mieszkalny jednorodzinny w formie zabudowy bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 350 m^2 – na terenach 1.1MN, 1.2MN, 2.1MN, 3.1MN,
 - b) 450 m^2 – na terenie 7.1MN;
- 14) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 15) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;

- 16) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 40%;
- 17) na terenie oznaczonym symbolem 2.1MN, zgodnie z rysunkiem planu, występuje budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ograniczenia i zasady związane z jego ochroną, określone w § 9 pkt 5;
- 18) na terenie oznaczonym symbolem 2.1MN wyznaczono udokumentowane stanowisko archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt 8 i 9;
- 19) na fragmencie terenu 1.2MN, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa, w której:
 - a) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, o których mowa w § 11 pkt 5,
 - b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne dla terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) 1.1MN, 1.2MN, 2.1MN, 3.1MN – z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszarów objętych planem;
- 2) 7.1MN – z terenów oznaczonych symbolami: 7.1KR-KP i 7.2KR-KP.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.1MN-U, 4.1MN-U, 5.1MN-U, 6.1MN-U, 7.1MN-U, 7.2MN-U, 7.3MN-U, ustala się przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, gdzie dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) usługi publiczne i komercyjne, z zastrzeżeniem ust. 3; wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

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

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:

- 1) lokali rozrywkowych, w tym sal bankietowych i tanecznych;
- 2) usług handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, salonów samochodowych;
- 4) parkingów lub garaży o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi i usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 5) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako budynki wolno stojące i budynki w formie zabudowy bliźniaczej;
- 2) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolno stojącymi oraz budynkami w formie zabudowy bliźniaczej nie może być mniejsza niż 8 m, przy czym w przypadku budynków w formie zabudowy bliźniaczej odległość ta liczona jest od zespołu dwóch budynków jednorodzinnych, złączonych ze sobą jedną ze ścian zewnętrznych;
- 3) usługi publiczne i komercyjne dopuszcza się w samodzielnych budynkach oraz w formie wbudowanej w budynki mieszkaniowe lub zespolone z budynkami mieszkaniowymi;

- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 5) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 9 m – dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - b) 4 m – dla budynków garaży lub budynków gospodarczych;
- 6) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od najniżej położonego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10 m;
- 7) na terenach: 5.1MN-U i 7.3MN-U nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
- 8) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
 - a) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 55° – dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - b) nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 40° – dla budynków garażowych i budynków gospodarczych;
- 9) nie dopuszcza się dachów kopertowych o symetrycznych połaciach czterospadowych bez kalenicy;
- 10) dla budynków przylegających do siebie w ramach zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej obowiązuje wymóg zachowania głównych połaci dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i w tym samym kolorze dachu;
- 11) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 13) budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 600 m²;
- 14) budynek mieszkalny jednorodzinny w formie zabudowy bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 350 m²;
- 15) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 350 m², przy czym wielkość działki budowlanej musi gwarantować obsługę działalności usługowych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów;
- 16) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 17) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,8;
- 18) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 30%;
- 19) na terenie 3.1MN-U obowiązuje zachowanie pasa terenu o szerokości co najmniej 1,5 m wzdłuż brzegu zbiornika wodnego o charakterze ogólnodostępnej przestrzeni służącej komunikacji pieszo-rowerowej oraz stałego dostępu technicznego do nabrzeża i zbiornika wodnego – na rysunku planu wskazano strefę o szerokości 1,5 m od linii brzegu zbiornika wodnego;
- 20) na terenach: 4.1MN-U, 5.1MN-U, 7.3MN-U, zgodnie z rysunkiem planu, występują budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ograniczenia i zasady związane z jego ochroną, określone w § 9 pkt 5;
- 21) na terenie 6.1MN-U wyznaczono udokumentowane stanowisko archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt 8 i 9;

- 22) na całym terenie 1.1MN-U, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest korytarz ekologiczny Sudety – Bory Dolnośląskie, zachodni, w granicach którego obowiązują ograniczenia i zasady związane z jego ochroną, określone w § 11 pkt 1;
- 23) na terenie 5.1MN-U obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w § 11 pkt 2, 3 i 4;
- 24) na terenie 7.3MN-U obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w § 11 pkt 2, 3 i 4.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne dla terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) 3.1MN-U, 4.1MN-U, 5.1MN-U, 6.1MN-U, 7.3MN-U – z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszarów objętych planem;
- 2) 7.1MN-U – od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.1KDD oraz z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszarów objętych planem;
- 3) 7.2MN-U – od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.2KDD oraz z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszarów objętych planem.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.1MW-U i 3.2MW-U, ustala się przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, gdzie dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) usługi publiczne i komercyjne, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2; wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

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

- 1) lokali rozrywkowych, w tym sal bankietowych i tanecznych;
- 2) usług handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, salonów samochodowych;
- 4) parkingów lub garaży o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi i usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usługi publiczne i komercyjne dopuszcza się w samodzielnych budynkach oraz jako wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne lub zespolone z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż;
 - a) 11 m – dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 6 m – dla budynków zabudowy usługowej,
 - c) 4 m – dla budynków garaży i budynków gospodarczych;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od najniżej położonego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10 m;
- 5) połącze dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:

- a) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 55° – dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
- b) nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 40° – dla budynków garażowych i budynków gospodarczych;
- 6) nie dopuszcza się dachów kopertowych o symetrycznych połaciach czterospadowych bez kalenicy;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych nie może być większa niż 3;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1;
- 11) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 30%;
- 12) na terenie 3.1MW-U obowiązuje zachowanie pasa terenu o szerokości co najmniej 1,5 m wzdłuż brzegu zbiornika wodnego o charakterze ogólnodostępnej przestrzeni służącej komunikacji pieszo-rowerowej oraz stałego dostępu technicznego do nabrzeża i zbiornika wodnego – na rysunku planu wskazano strefę 1,5 m od linii brzegu zbiornika wodnego;
- 13) na terenie 3.2MW-U, zgodnie z rysunkiem planu, występuje budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia związane z jego ochroną, określone w § 9 pkt 5.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszarów objętych planem.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.1KDR ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji nowej zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m;
- 3) wymiar pionowy budowli, liczony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m;
- 4) obowiązują obustronne chodniki;
- 5) dopuszcza się miejsca parkingowe.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.1KDD i 7.2KDD ustala się przeznaczenie terenu – tereny dróg dojazdowych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje droga klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wymiar pionowy budowli, liczony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.1KR-KP, 7.2KR-KP, 7.3KR-KP, ustala się przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się drogę wewnętrzną i komunikację pieszo-rowerową;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wymiar pionowy budowli, liczony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.1IE ustala się przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budynku lub budowlu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 7 m;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od najniżej położonego poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2;
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 5%;
- 6) obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w § 11 pkt 3 i 4.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszarów objętych planem.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1IGS ustala się przeznaczenie terenu – teren stacji gazowej, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budynku lub budowlu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 7 m;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od najniżej położonego poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2;
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 5%;
- 6) na fragmencie terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, o których mowa w § 11 pkt 5.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszarów objętych planem.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.1RZM, 3.2RZM, 5.1RZM, ustala się przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

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

- 1) grunty orne oraz uprawy;
- 2) łąki i pastwiska;
- 3) zieleń naturalna;
- 4) ogrody, sady;
- 5) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 6) budynki gospodarcze, w tym związane z obsługą produkcji rolnej;
- 7) wody powierzchniowe; wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji parkingów lub garaży o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkami zabudowy zagrodowej, zlokalizowanymi na działce budowlanej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) od strony terenów dróg publicznych zakazuje się lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej działalności rolniczej;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż;
 - a) 9 m – dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej i budynków gospodarczych, w tym związanych z obsługą produkcji rolnej;
 - b) 6 m – dla budynków garaży;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od najniżej położonego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
- 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
 - a) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 55° – dla budynków mieszkaniowych w ramach zabudowy zagrodowej,
 - b) nie większym niż 40°, a także dachy płaskie – dla budynków garaży i gospodarczych, w tym związanych z obsługą produkcji rolnej;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkaniowych w ramach zabudowy zagrodowej nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,0;
- 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 30%.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszarów objętych planem.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1WS, 1.2WS, 3.1WS, 6.1WS, ustala się przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budowli, liczony od najniżej położonego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m;
- 2) na fragmencie terenu 1.2WS, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest korytarz ekologiczny Sudety – Bory Dolnośląskie, zachodni, w granicach którego obowiązują ograniczenia i zasady związane z jego ochroną, określone w § 11 pkt 1;
- 3) na fragmencie terenu 1.1WS, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, o których mowa w § 11 pkt 5.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszarów objętych planem.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.1L ustala się przeznaczenie terenu – teren lasu, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, określone w § 8 uchwały;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 90%.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszarów objętych planem.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1Z i 1.2Z ustala się przeznaczenie terenu – teren zieleni, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli przekrytych dachem;
- 2) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzekrytych dachem, liczony od najniżej położonego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 80%;
- 5) na fragmencie terenu 1.2Z, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest korytarz ekologiczny Sudety – Bory Dolnośląskie, zachodni, w granicach którego obowiązują ograniczenia i zasady związane z jego ochroną, określone w § 11 pkt 1;
- 6) na całym terenie 1.1Z oraz na fragmencie terenu 1.2Z, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa, w której:
 - a) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, o których mowa w § 11 pkt 5,

b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych usytuowanych poza granicami obszarów objętych planem.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 32. Tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałami:

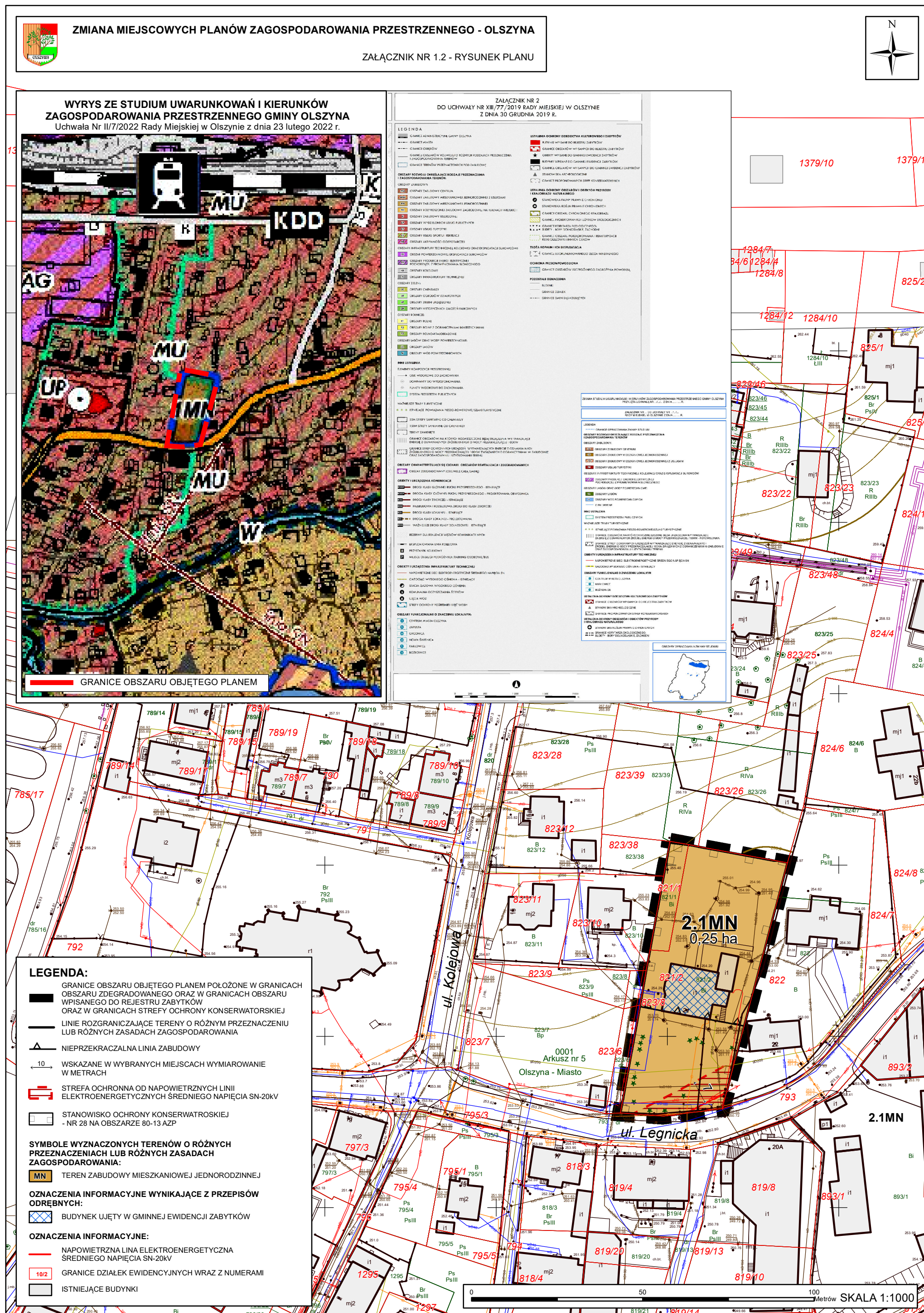
- 1) nr IX/55/2003 Rady Gminy w Olszynie z dnia 10 grudnia 2003 r. oraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr V/20/2018 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 maja 2018 r. – w granicach obszarów objętych planem;
- 2) nr XI/54/2016 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 26 października 2016 r. oraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XIV/78/2019 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 grudnia 2019 r. – w granicach obszarów objętych planem.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olszyny.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

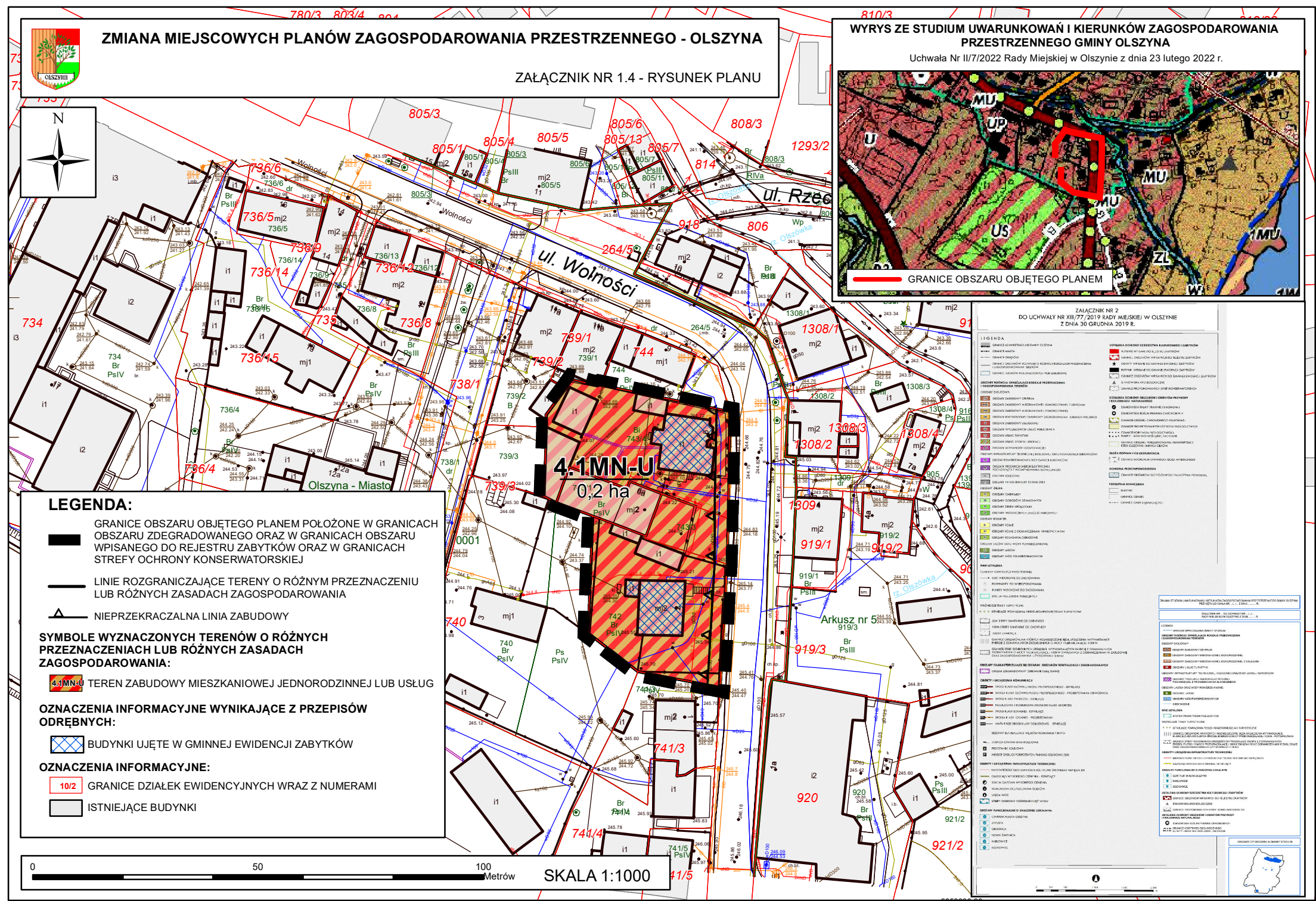
Przewodniczący Rady Miejskiej:
Wiesław Wypych

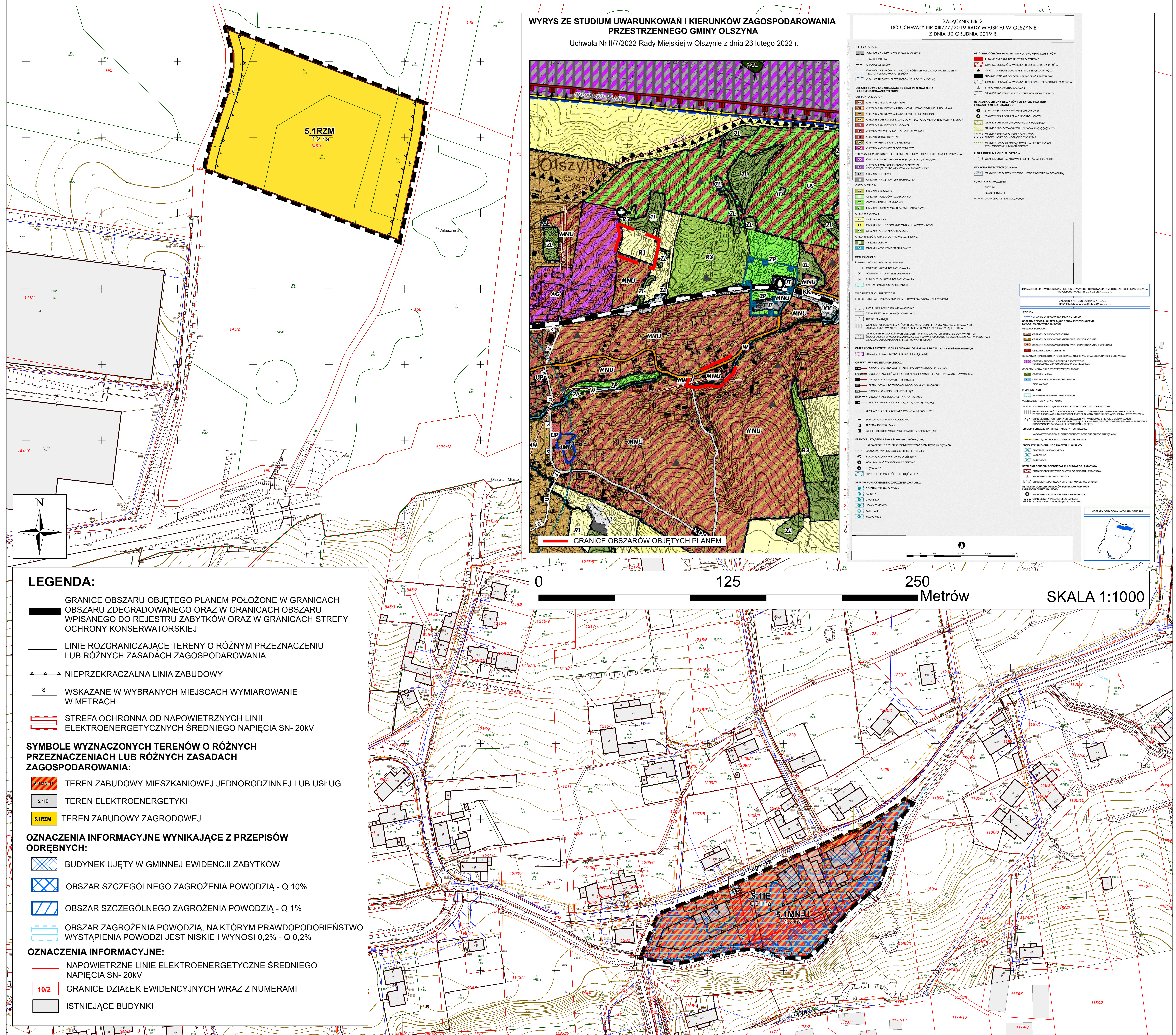
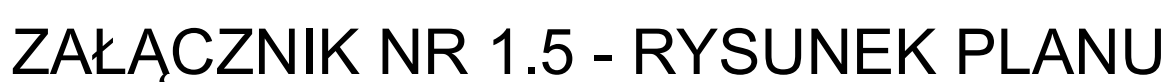


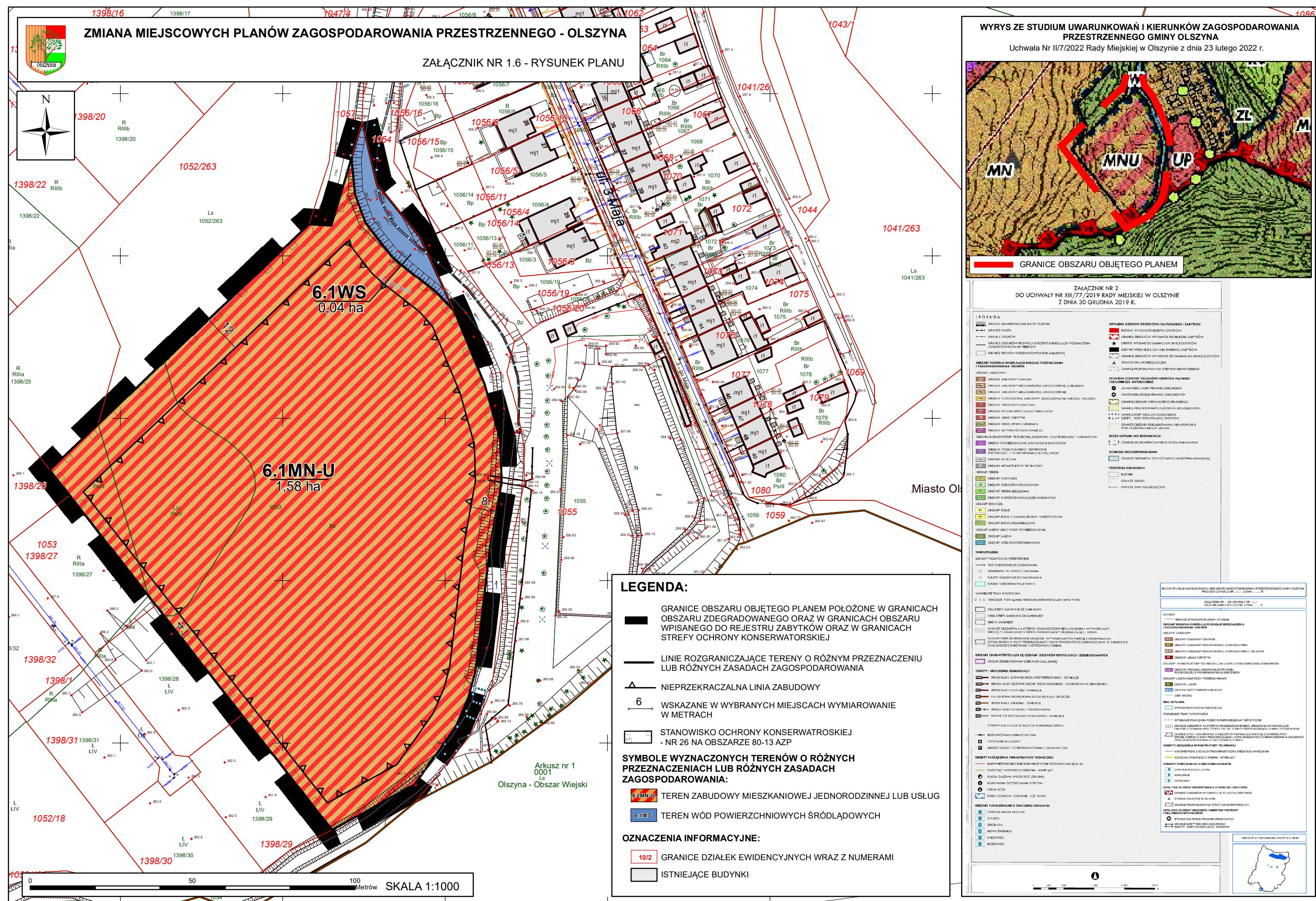


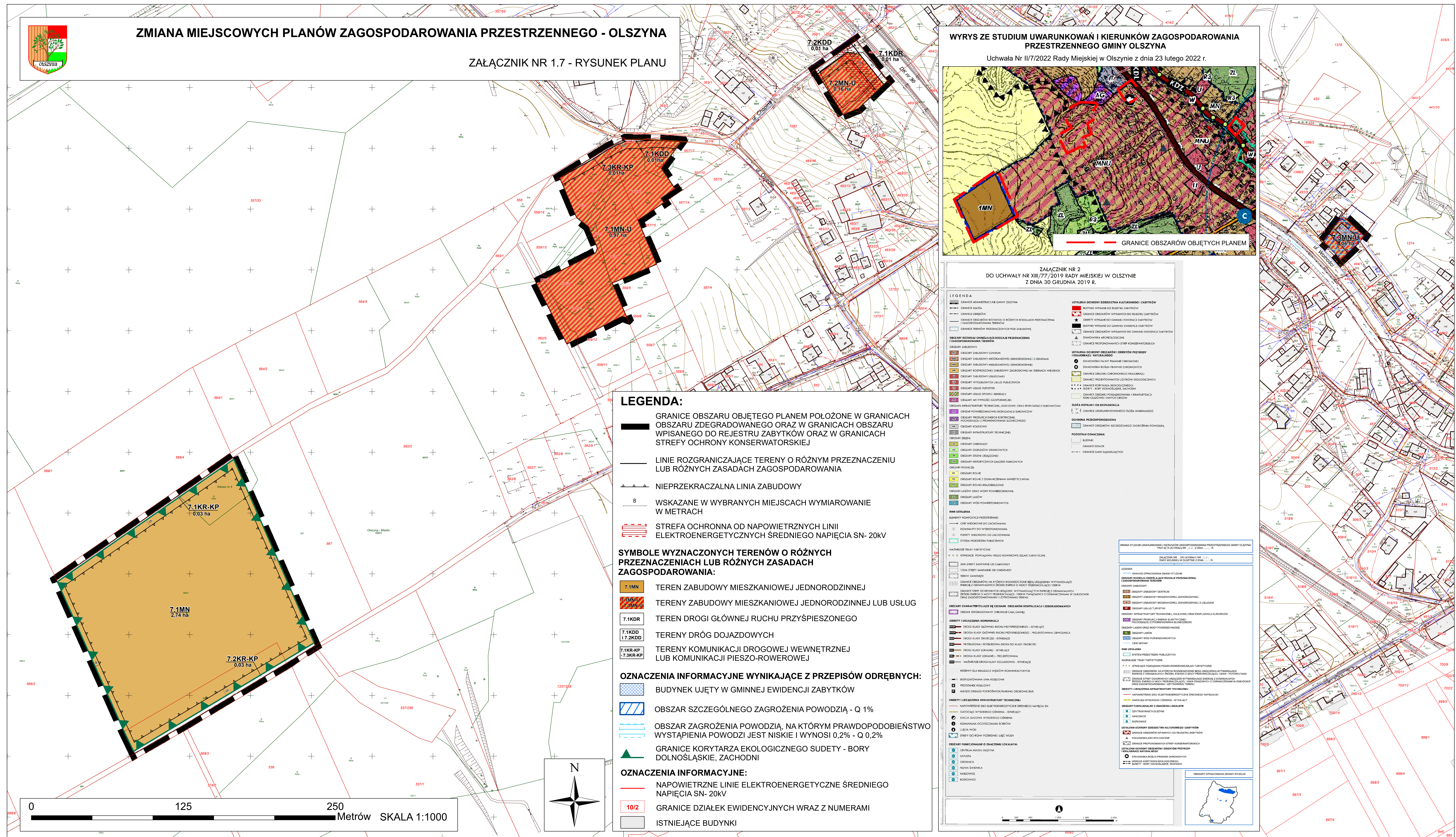


Załącznik Nr 1.4 do uchwały Nr XI/64/2023
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 27 września 2023 r.









Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/64/2023

Rady Miejskiej w Olszynie

z dnia 27 września 2023 r.

Rostrzygnięcie Rady Miejskiej w Olszynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 553, 1506, 1597 i 1688) wójt, burmistrz albo prezydent miasta, przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy rada gminy uchwała plan miejscowy rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 553, 1506, 1597 i 1688) projekt zmiany planów został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca 2023 r. do 19 lipca 2023 r.

Uwagi można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 2 sierpnia 2023 r. W wyznaczonym terminie składania uwag do ww. projektu zmiany planów nie wpłynęła żadna uwaga.

Mając na względzie, że w wyznaczonym terminie składania uwag do projektu zmiany planów nie wpłynęła żadna uwaga, Rada Miejska w Olszynie nie podejmuje rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/64/2023

Rady Miejskiej w Olszynie

z dnia 27 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olszynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 553, 1506, 1597 i 1688) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) Rada Miejska w Olszynie rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. W zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – wyznaczono teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oznaczony symbolem 7.1KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz wyznaczono tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone symbolami: 7.1KDD, 7.2KDD – tereny dróg dojazdowych. Inwestycje będą realizowane ze środków budżetowych gminy. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości finansowania.

2. Uzbrowienie terenu:

1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- a) obszary objęte planem zaopatrywane będą w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym,
- b) rozbudowa sieci wodociągowej będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci;

2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji, odpowiednio sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym;

3) zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych:

- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych i powierzchniowo po terenie w granicach działki budowlanej.

3. Zadania własne gminy:

1) do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami;

2) pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną,

b) zaopatrzenie w energię ciepłą,

c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą – czyli dróg gminnych.

4. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja podmiotów zewnętrznych w kosztach budowy, realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/64/2023

Rady Miejskiej w Olszynie

z dnia 27 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**