

UCHWAŁA NR 25 / V / 07
RADY MIEJSKIEJ W WĘGLIŃCU
Z DNIA 23 STYCZNIA 2007 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Ruszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591 ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy i Miasta Węglińiec nr 47 / VIII / 03 z dnia 8 maja 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Węglińiec oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węglińiec” przyjętym przez Radę Gminy i Miasta Węglińiec uchwałą 46/VIII/03 z dnia 8 maja 2003 r., Rada Miejska w Węglińcu uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ewidencją zabytków - załącznik nr 2.
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
 - 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Ruszów.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granice obszaru objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
 - 3) Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 4) Granice stref ochrony konserwatorskiej, obiekt wpisany do rejestru zabytków oraz obiekty objęte ewidencją zabytków.
 - 5) Granice stref ochronnych oraz ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów od napowietrznych linii elektroenergetycznych NN 220kV(400 kV) i SN20 kV, terenów zamkniętych oraz cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Zmiana nazw własnych oraz numerów działek oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. **Przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. **Przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. **Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. **Obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz towarzyszących wolnostojących budynków usługowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
7. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych.
8. **Wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
9. **Istniejąca zwarta zabudowa** - zabudowa kubaturowa istniejąca w dniu wejścia w życie planu, usytuowana bezpośrednio na granicy działki lub w odległościach mniejszych niż wynikają z obowiązujących przepisów szczególnych, obejmująca co najmniej 2 sąsiadujące działki.
10. **Zabudowa zagrodowa** - budynki mieszkalne i gospodarcze, budowle oraz urządzenia i instalacje służące prowadzeniu działalności rolniczej przez rolnika, w tym przetwórstwa rolno-spożywczego i indywidualnej produkcji biopaliw na potrzeby własne rolnika, w sposób i w zakresie określonym w przepisach odrębnych.
11. **Usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w szczególności: handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, obsługi turystyki (hotele, moteli, schronisk itp.) i rekreacji, siedzib jednostek i instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych (w tym przedstawicielstw), gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, mających charakter publiczny lub komercyjny.

12. **Produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania, przetwórstwa surowców i materiałów itp.
13. **Infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
14. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
15. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział II

Ustalenia ogólne.

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Dla obiektu wpisanego do **rejestr zabytków** ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej:
Wszelkie działania dotyczące obiektu oraz jego bezpośredniego otoczenia wymagają bezwzględnie uzyskania zezwoleń właściwej służby ochrony konserwatorskiej, winny być prowadzone w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją. Prace mogą być wykonywane po uzyskaniu pozwolenia właściwej służby ochrony zabytków.
2. Dla budynków objętych **ewidencją zabytków** (wykaz w załączniku nr 2 do uchwały) ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) Należy zachować ich bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane.
 - 2) Należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny.
 - 3) Należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.
 - 4) Wykonywanie okien połaciowych doświetlających pomieszczenia użytkowe na poddaszach jest dopuszczalne pod warunkiem uzyskania zgody właściwego organu służby ochrony zabytków.
 - 5) W przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku.
 - 6) Ustala się obowiązek stosowania kolorystyki elewacji nawiązującej do historycznej oraz historycznego ceramicznego lub tynkowanego lica ścian zewnętrznych.
 - 7) Ustala się obowiązek stosowania stolarki okiennej o kolorystyce i podziałach zgodnych z historycznym wyglądem obiektu.
 - 8) Należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („baranki”) zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (np. występujące w obiekcie lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp).
 - 9) Przed rozpoczęciem prac projektowych ustala się obowiązek uzyskania od właściwej służby ochrony zabytków wytycznych konserwatorskich dotyczących zakresu dopuszczalnych zmian w obiekcie.

- 10) W przypadku podjęcia decyzji o rozbiórce obiektu objętego ewidencją zabytków ustala się obowiązek opracowania na koszt inwestora konserwatorskiej inwentaryzacji architektonicznej obiektu i przekazania jej właściwej służbie ochrony zabytków.
- 11) Wszelkie działania inwestycyjne wymagające pozwoleń na budowę, pozwoleń na rozbiórkę obiektu lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
3. Ustala się **strefę „B” ochrony konserwatorskiej**, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni.
 - 2) Obiekty o walorach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.
 - 3) Przy rozbudowach, przebudowach i remontach obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi; należy stosować materiały elewacyjne zgodne z lokalną, historyczną tradycją budowlaną; należy zachowywać starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg.
 - 4) Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną, pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub cementową.
 - 5) Nowa zabudowa winna nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie użytego materiału elewacyjnego oraz pokrycia i geometrii dachów.
 - 6) Formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do istniejących historycznych ogrodzeń na terenie miejscowości Ruszów.
 - 7) Należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.
 - 8) Wszelkie działania inwestycyjne wymagające pozwoleń na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej w obrębie tej strefy należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
4. Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:
 - 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwej służby ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
 - 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za zezwoleniem właściwej służby ochrony zabytków.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. **Napowietrzne linie elektroenergetyczne:**
 - 1) **Elektroenergetyczna sieć przesyłowa:**
 - a) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu tożsamej ze strefą ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej

najwyższych napięć NN 220 kV (400 kV) relacji *Mikułowa - Leśniów*, w odległości do 35 m od osi linii ustala się:

- Zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi tj. dłuższy niż 8 godzin na dobę - w szczególności budynków mieszkalnych, obiektów zamieszkiwania zbiorowego, opieki zdrowotnej itp.).
- Lokalizacja innych obiektów takich jak: usługowe, produkcyjne, gospodarcze, garaże itp., w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi tj. do 8 godzin na dobę oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi, przy spełnieniu wymagań obowiązujących przepisów odrębnych, wymaga uzgodnienia z operatorem sieci.

b) Dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 220 kV (400 kV) relacji *Mikułowa - Leśniów* na linię 400 kV, względnie linię wielotorową, wielonapięciową.

2) **Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:**

a) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości do 5 m od osi linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów (gospodarczych, garaży itp.) wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

b) W przypadku skablowania lub przełożenia linii elektroenergetycznych SN 20 kV oznaczona na rysunku planu strefa ochronna ulega zmniejszeniu lub przestaje obowiązywać, stosownie do zaistniałej zmiany i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. **Tereny zamknięte:**

1) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, w odległości do 20 m. od granicy terenu zamkniętego, ustala się:

- a) Obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami kolejowymi wszelkich inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.
- b) Obowiązek uzgadniania wszelkich robót ziemnych.
- c) Zakaz prowadzenia wzdłuż linii kolejowej magistralnych przewodów wodociągowych o średnicy większej niż 1620 mm.
- d) Zakaz lokalizacji masztów (konstrukcji wieżowych) w odległości mniejszej niż wynosi ich planowana wysokość.
- e) Zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru, z wyłączeniem możliwości sadzenia gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m.

2) Wzdłuż granicy z terenem zamkniętym, licząc od zewnętrznej granicy rowu odwadniającego teren kolejowy, podtorza lub podstawy nasypu kolejowego, należy zachować pas terenu o szerokości min. 3,0 m służący jako awaryjna droga technologiczna dla potrzeb służb kolejowych, straży pożarnej lub służb ratunkowych.

3. **Cmentarz:**

W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (50 m wokół granicy cmentarza) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizację studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

§ 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. **Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych.**

W granicach istniejących ogrodzeń ujęć wody „Ruszków” obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w decyzji ustanawiającej strefę ochrony sanitarnej dla ujęcia wody oraz w przepisach odrębnych.

2. Strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych

W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony pośredniej ujęć wody obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w decyzji ustanawiającej strefę ochrony sanitarnej dla ujęcia wody oraz w przepisach odrębnych.

3. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych - GZWP nr 315 „Chocianów-Gozdnicza” i nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec”.

Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 315 i 317 ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów).

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Działalność usługowa, rzemieślnicza lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 2) Na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oznaczonych symbolem **RM/MN** ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz usługowych i rzemieślniczych stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, zdrowia i życia ludzi oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych.
- 3) Na terenach terenach rolnych z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem **Rm** dopuszcza się lokalizowanie obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP), z zastrzeżeniem zgodności z wymogami przepisów odrębnych.
- 4) Docelowo należy dążyć do realizacji kompleksowego systemu odprowadzenia ścieków bytowych odprowadzającego ścieki do komunalnej oczyszczalni ścieków w Węglińcu.
- 5) Docelowo należy dążyć do realizacji kompleksowego system odprowadzenia wód opadowych odprowadzanych z nawierzchni utwardzonych dróg publicznych uwzględniającego oczyszczenie wód z zanieczyszczeń ropopochodnych przed odprowadzeniem do odbiornika wód.
- 6) Ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.
- 2) W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

- 3) W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, wiat przystankowych i urządzeń reklamowych pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
 - 4) Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
 - 5) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
 - 6) Ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
 - 7) Wzdłuż dróg i ulic zaleca się wprowadzać nasadzenia szpalerów zieleni wysokiej.
 - 8) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - 9) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny **RM/MN, MN, MN/U**) – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego).
 - b) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny **MW**), wliczając miejsca postojowe na terenie wydzielonych zespołów boksów garażowych – do czasu uzyskania docelowego wskaźnika dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych do 75 % ilości docelowej.
 - c) 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska - w przypadku lokalizacji funkcji usługowych jako towarzyszących funkcji podstawowej (**MN/U, MW/U**).
 - d) 15 stanowisk na 100 zatrudnionych na terenach zabudowy usługowej (**U**) lub 1 stanowisko postojowe dla klientów na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług (tereny **U**).
 - 10) W zależności od charakteru działalności na terenach w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędny plac manewrowy
 - 11) Oznaczony na rysunku planu proponowany, orientacyjny przebieg obwodnicy wsi Ruszów na *drodze wojewódzkiej nr 296* ma znaczenie informacyjne.
- 2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:**
- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
 - 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
 - 3) Dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3. Zaopatrzenie w wodę:**
- 1) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

- 2) Dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody na działkach inwestorów wyłącznie dla zaspokojenia gospodarczych (nie spożywczych) potrzeb gospodarstwa domowego.

4. **Kanalizacja sanitarna:**

- 1) Odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Węglińcu.
- 2) Odprowadzenie ścieków bytowych z poszczególnych budynków przyłączami kanalizacji sanitarnej wpiętymi do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - a) Szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcą posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych,
 - b) Indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
- 4) Na terenach zabudowy o charakterze rozproszonym gdzie brak możliwości technicznych lub uzasadnienia ekonomicznego wpięcia do istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub indywidualnych oczyszczalni ścieków, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 5) W zabudowie produkcyjno-usługowej oznaczonej symbolem **P/U** dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów gromadzenia i utylizacji ścieków o charakterze bytowym lub przemysłowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. **Kanalizacja deszczowa:**

- 1) Docelowo odprowadzenie wód opadowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową.
- 2) Odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, otwartych zbiorników odparowująco-retencyjnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 3) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 4) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.

6. **Elektroenergetyka:**

- 1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną siecią niskiego napięcia.
- 2) Przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN 220 kV(400 kV) oraz średniego napięcia: SN 20 kV; w strefach ochronnych od tych linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w § 6 ust. 1.
- 3) Dopuszcza się utrzymanie istniejącej linii NN 220 kV oraz jej modernizację i przebudowę na linię 400 kV, względnie na linię wielotorową wielonapięciową.
- 4) Zaleca się docelowo kablowanie napowietrznych odcinków sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.
- 5) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów oraz na terenach publicznych (np. w pasach zieleni urządzonej).

7. **Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
- 2) Rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

8. **Zaopatrzenie w ciepło:**

Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

9. **Telekomunikacja:**

- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
- 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.

10. **Usuwanie odpadów komunalnych:**

Obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

11. **Melioracje:**

W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Oddział w Lwówku Śląskim* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

§ 10.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§ 11.

1.1 – 1.70 RM/MN - przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Nieuciążliwe usługi (w tym agroturystyka), drobna nieuciążliwa produkcja.
- 2) Powierzchnia użytkowa towarzyszących usług, drobnej produkcji lub rzemiosła nie może przekraczać 40 % powierzchni całkowitej zabudowy lecz nie więcej niż 150 m² dla każdej z działek. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową, produkcyjną lub rzemieślniczą.
- 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu, symetrii i rodzaju pokrycia dachów budynków powstałych przed 1945 r. – wymóg ten nie dotyczy

- budynków, w których dachy uległy przebudowie i zmianie kąta nachylenia połaci dachowych po 1945 r.
- 2) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); kąt nachylenia połaci dachowej 38° - 45° (z wyłączeniem lukarn), pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o podobnej fakturze.
 - 3) Wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy.
 - 4) Wolnostojące garaże należy realizować jako budynki o wysokości nie większej niż 6 m od poziomu terenu do kalenicy.
 - 5) Dopuszcza się stosowanie w wiatach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych, nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie wielkości spadków oraz rodzaju pokrycia.
 - 6) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęsł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
 - 7) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
Ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz usługowych i rzemieślniczych stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, zdrowia i życia ludzi oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
 - 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
 - 3) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
 - b) 4 - 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.
 - c) 4 - 4,5 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
 - 2) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
 - b) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.
 - c) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
 - d) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych **KDg**.
 - e) 5 - 8 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych **KDX**.
 - 3) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 4) W przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - 5) Wśród istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się:
 - a) Nawiązanie do linii zabudowy od strony drogi publicznej wyznaczonej przez istniejące, sąsiadujące budynki, wymagane jest uzgodnienie lokalizacji obiektu z zarządcą drogi.

- b) Lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - c) Adaptację na cele mieszkaniowe istniejących budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi.
 - 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,35 - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium
 - 7) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
 - 8) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych i strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 6.
- 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod:
 - a) Zabudowę zagrodową (**RM**) = 3000 m²
 - b) Zabudowę mieszkaniową, jednorodziną (**MN**):
 - Wolnostojącą = 900 m²
 - Bliźniaczą = 450 m²
 - 2) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
 - a) W zabudowie **RM** (działki zagrodowe) = 24 m,
 - b) W zabudowie **MN** : (działki mieszkaniowe, jednorodzinne)
 - Wolnostojącej = 20 m.
 - Bliźniaczej = 12 m.
 - 3) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
 - 4) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego),
 - 5) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
 - 6) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 12.

2.1 – 2.29 MN - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Dopuszcza się wydzielanie maksymalnie 4 samodzielnych lokali mieszkalnych.
- 2) Nieuciążliwe usługi nieprzekraczające 40 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub wolnostojących. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie

dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

- 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) W odniesieniu do noworealizowanych budynków oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej, gontem lub łupkiem itp.
- 2) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu, symetrii i rodzaju pokrycia dachów budynków powstałych przed 1945 r. – wymóg ten nie dotyczy budynków, w których dachy uległy przebudowie i zmianie kąta nachylenia połaci dachowych po 1945 r.
- 3) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych” tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie.
- 4) Wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
- 5) Wolnostojące garaże należy realizować jako budynki jednokondygnacyjne o wysokości nie większej niż 6 m od poziomu terenu do kalenicy.
- 6) Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych zaleca się wykonywać jako ażurowe (min. 50 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,8 m.
- 7) Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych wykonanych z wykorzystaniem widocznych materiałów naturalnych lub ceramicznych (kamień, cegła licowa itp.).
- 8) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 9) Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, skupu i składowania surowców wtórnych, stacji paliw oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna).
- 10) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 80 m².
- 11) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
- 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
 - b) 4 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.

- 2) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
 - b) 4 - 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.
 - c) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
 - d) 5 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych **KDX**.
 - 3) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 4) W przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - 5) Na działkach, na których ze względu na już istniejącą zwartą zabudowę nie jest możliwe spełnienie wymagań przepisów odrębnych w zakresie odległości od granic działki dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych i garaży na granicy z działkami sąsiadującymi, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiadującej.
 - 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,25 - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium
 - 7) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium
 - 8) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych i strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 6.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Dopuszcza się podział terenów na odrębne działki budowlane z zachowaniem następujących parametrów:
 - a) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę na terenach **MN**:
 - Wolnostojącą = 1000 m².
 - Bliźniaczą = 500 m².
 - 2) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
 - Wolnostojącej = 20 m.
 - Bliźniaczej = 12 m.
 - 3) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
 - 4) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
 - 5) W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane w drugiej linii zabudowy, dostępne z jednego dojazdu, do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić wewnętrzną drogę dojazdową, wykonaną i utrzymywaną przez właściciela lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.
 - 6) Dla dróg wewnętrznych wytyczanych na zasadach określonych w ust. 3 należy przyjąć następujące parametry:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

- b) Szerokość jezdni utwardzonej – minimum 3,0 m.
 - c) Wydzielane drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.
- 7) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 13.

3.1 – 3.23 MN/U - przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Obiekty usługowe lub nieuciążliwej, drobnej produkcji - lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub obiektach wolnostojących (w tym na wydzielonych działkach). Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub produkcyjną.
- 2) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu, symetrii i rodzaju pokrycia dachów budynków powstałych przed 1945 r. – wymóg ten nie dotyczy budynków, w których dachy uległy przebudowie i zmianie kąta nachylenia połaci dachowych po 1945 r.
- 2) W odniesieniu do noworealizowanych budynków mieszkalnych oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej, gontem lub łupkiem itp..
- 3) W odniesieniu do noworealizowanych budynków usługowych lub produkcyjnych, (np. hale, wiaty itp.) oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków o tym charakterze dopuszcza się stosowanie dachów o spadkach od 20° do 40°; nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie rodzaju pokrycia dachu.
- 4) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych” tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie.
- 5) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęsł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 6) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
- 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległościach 4,5 – 5,5 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
- 2) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
 - b) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.
 - c) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
 - d) 5 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych **KDX**.
- 3) Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 4) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do rzędnej kalenicy.
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4 - powyższy warunek w nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium.
- 6) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję - powyższy warunek w nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium.
- 7) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych i strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 6.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek
 - a) W zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej = 1 200 m².
 - b) W wolnostojącej zabudowie usługowej = 500 m².
 - c) W wolnostojącej zabudowie nieuciążliwej, drobnej produkcji = 1000 m².
- 2) Dopuszcza się podziały geodezyjne z zachowaniem minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy) wynoszącej 20 m.
- 3) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
- 4) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
- 5) W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane w drugiej linii zabudowy, dostępne z jednego dojazdu, do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić wewnętrzną drogę dojazdową, wykonaną i utrzymywaną przez właściciela lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.
- 6) Dla dróg wewnętrznych wytyczanych na zasadach określonych w ust. 3 należy przyjąć następujące parametry:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
 - b) Szerokość jezdni utwardzonej – minimum 3,0 m.
 - c) Wydzielane drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.
- 7) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników,

zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 14.

4.1 – 4.12 MW - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Usługi nieuciążliwe o charakterze obsługi ludności np. handel detaliczny, gastronomia, rozrywka, kultura itp.; usługi mogą być wbudowane, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących; usługi towarzyszące funkcji podstawowej nie mogą przekraczać 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
- 2) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu, symetrii i rodzaju pokrycia dachów budynków powstałych przed 1945 r. – wymóg ten nie dotyczy budynków, w których dachy uległy przebudowie i zmianie kąta nachylenia połaci dachowych po 1945 r.
- 2) W odniesieniu do noworealizowanych budynków oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą (preferowane dachy wielospadowe i dwuspadowe oraz dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej.
- 3) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
- 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległościach 4,0 – 5,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2** i dróg dojazdowych **KDD 1/2** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu)
- 2) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **KDZ 1/2**.
 - b) - 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
- 3) Na działkach, na których ze względu na już istniejącą zabudowę nie jest możliwe spełnienie wymagań przepisów odrębnych w zakresie odległości od granic działki dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy z działkami sąsiadującymi, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
- 4) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku, lecz nie mniej niż 2 kondygnacje naziemne (nie licząc kondygnacji użytkowej w poddaszu).

- 5) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wokół cmentarza ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
 - 6) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od terenów zamkniętych obowiązują warunki określone w § 6 ust. 2.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki z zachowaniem następujących parametrów:
 - a) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną = 1 500 m².
 - b) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod dopuszczalną zabudowę usługową = 1 000 m².
 - 2) Dopuszcza się wydzielanie działek pod istniejące lub projektowane garaże, zaleca się realizację zespołów garaży o spójnej i zharmonizowanej z historyczną zabudową formie architektonicznej.
 - 3) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości nawierzchni utwardzonej minimum 3,0 m.
 - 4) Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
 - 5) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 15.

5.1 – 5.3 MW/U - przeznaczenie podstawowe - zabudowa wielorodzinną i usługową, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Nieuciążliwe usługi o charakterze obsługi ludności np. handel detaliczny, gastronomia, rozrywka, kultura, opieka zdrowotna, obsługa turystyki (hotele, pensjonaty), administracja, obsługa bankowa, przedstawicielstwa handlowe itp.; usługi mogą być wbudowane (dopuszcza się adaptację na cele usługowe np. hotelowe, całego budynku mieszkalnego), w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących, w tym na wydzielonych działkach.
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 500 m².
- 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu, symetrii i rodzaju pokrycia dachów budynków powstałych przed 1945 r. – wymóg ten nie dotyczy budynków, w których dachy uległy przebudowie i zmianie kąta nachylenia połaci dachowych po 1945 r.
- 2) W odniesieniu do noworealizowanych budynków oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą (preferowane dachy wielospadowe i dwuspadowe oraz dwuspadowe

naczółkowe); o spadkach połąci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej.

- 3) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęsł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
 - 4) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
- 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
 - 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
 - 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.
- 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
 - 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku, lecz nie mniej niż 2 kondygnacje naziemne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych (nie licząc kondygnacji użytkowej w poddaszu).
 - 4) Dopuszcza się lokalizacje jednokondygnacyjnych budynków usługowych.
 - 5) W noworealizowanej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek przeznaczonych do realizacji przedmiotowej inwestycji, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną - powyższy warunek w nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium.
 - 6) W noworealizowanej zabudowie usługowej dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną - powyższy warunek w nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium.
 - 7) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od terenów zamkniętych obowiązują warunki określone w § 6 ust. 2.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) Wielorodzinną, wielorodzinną z usługami wbudowanymi = 1 500 m².
 - b) Usługową = 1 000 m².
 - 2) Dopuszcza się wydzielanie działek pod istniejące lub projektowane garaże, zaleca się realizację zespołów garaży o spójnej i zharmonizowanej z historyczną zabudową formie architektonicznej.
 - 3) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości nawierzchni utwardzonej minimum 3,0 m.
 - 4) Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

- 5) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 16.

6.1 – 6.2 UO - przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Lokale mieszkalne.
- 2) Usługi ochrony zdrowia, kultury itp.
- 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
- 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości:
 - a) Na terenie **6.1 UO** - 10 m licząc od poziomu terenu do wysokości kalenicy.
 - b) Na terenie **6.2 UO** – 12 m licząc od poziomu terenu do wysokości kalenicy.

§ 17.

7.1 – 7.3 US - przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Usługi handlu, gastronomii, (w tym obiekty sezonowe, tymczasowe), świetlice wiejskie itp., z wyłączeniem możliwości lokalizacji handlu detalicznego paliwami (stacji paliw).
- 2) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku.

§ 18.

8.1 – 8.3 UT - przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi rekreacji i turystyki, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących np. handlu detalicznego, gastronomii itp.
- 2) Dopuszcza się lokalizację trwale i nietrwale związanych z gruntem domków kempingowych wykorzystywanych dla celów pobytu okresowego.
- 3) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- 4) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) Dopuszcza się stosowanie architektury o nietradycyjnych formach, w tym obiektów z dachami jednospadowymi lub płaskimi.
 - 2) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęsł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
 - 3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.
4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**, drogi zbiorczej **KDZ 1/2** i dróg dojazdowych **KDD 1/2**, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
 - 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku.
 - 4) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi) maksymalnie do 30 % powierzchni całości terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, pozostałą część terenu należy zagospodarować zielenią urządzoną.
5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki pod warunkiem, że minimalna powierzchnia wydzielanych samodzielnych działek będzie nie mniejsza niż 1 000 m².
 - 2) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
 - 3) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
 - 4) W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane w drugiej linii zabudowy, dostępne z jednego dojazdu, do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić wewnętrzną drogę dojazdową, wykonaną i utrzymywaną przez właściciela lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.
 - 5) Dla dróg wewnętrznych wytyczanych na zasadach określonych w ust. 3 należy przyjąć następujące parametry:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
 - b) Szerokość jezdni utwardzonej – minimum 3,0 m.
 - c) Wydzielane drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.
 - 6) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 19.

9.1 – 9.3 UZL - przeznaczenie podstawowe – teren obsługi gospodarki leśnej, z urządzeniami towarzyszącymi.**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Administracja.
- 2) Bazy obsługi transportu i logistyki.
- 3) Składy materiałów masowych (opału, materiałów budowlanych itp.).
- 4) Usługi i rzemiosło, produkcja.
- 5) Handel detaliczny paliwami (stacje paliw: w tym paliwa płynne i gazowe).
- 6) Lokale mieszkalne w budynkach istniejących.
- 7) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

W odniesieniu do noworealizowanych budynków oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą (preferowane dachy wielospadowe i dwuspadowe oraz dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połąci dachowych 30° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do rzędnej kalenicy.

§ 20.

10.1 – 10.6 U, 10.7 UH, 10.8 UK, 10.9 UI - przeznaczenie podstawowe – tereny usług, z urządzeniami towarzyszącymi.

U – usługi, bazy, administracja

UH – usługi handlu

UK – świetlica wiejska

UI – strażnica pożarna

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Lokale mieszkalne.
- 2) Usługi o charakterze publicznym lub komercyjnym, z wyłączeniem możliwości lokalizacji handlu detalicznego paliwami (stacji paliw) – nie dotyczy terenów **10.1U** i **10.5U**, dla których dopuszcza się usługi handlu detalicznego paliwami.
- 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach od 35⁰ do 45°.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 2) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
 - 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m.
 - 4) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 21.

11.1 – 11.3 UKr - przeznaczenie podstawowe – teren kultu religijnego, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu i symetrii historycznego dachu.
- 2) Ustala się obowiązek zachowania kolorystyki i faktury historycznego pokrycia dachu.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Na terenie **11.1 UKr** znajduje się kościół (obecnie w ruinie) z ok. 1400 r., wpisany do rejestru zabytków - nr rej. 1269 z dn. 2. 04. 1965 r. - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
- 2) Teren **11.1 UKr** położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 3.
- 3) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Wysokość zabudowy na terenie **11.3 UKr** nie może przekroczyć 12 m., warunek ten nie dotyczy dominanty architektonicznej np. wieży, wolnostojącej dzwonnicy itp.).
- 4) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi itp.) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną.

§ 22.

12.1 – 12.7. P/U - przeznaczenie podstawowe – tereny produkcyjno-usługowe, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Bazy obsługi transportu i logistyki.
- 2) Składy materiałów masowych (opału, materiałów budowlanych itp.).
- 3) Rzemiosło.
- 4) Handel detaliczny, w tym paliwami (stacje paliw).
- 5) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

2. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
Dopuszcza się stosowanie architektury o nietradycyjnych formach, w tym obiektów z dachami jednospadowymi lub płaskimi.
4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 20 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
 - b) 10 - 15 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
 - c) 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných **KDX**.
 - 2) Dla terenów, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m – warunek ten nie dotyczy urządzeń, które ze względów technologicznych wymagają większych wysokości.
 - 4) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6.
 - 5) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczanego pod inwestycję.
 - 6) W zagospodarowaniu należy przewidzieć nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż granic wydzielonych terenów inwestycyjnych.
 - 7) Dla terenów **12.5 P/U** i **12.6 P/U** ustala się zakaz bezpośrednich wyjazdów z poszczególnych działek na drogę **20 KDG 1/2**. Odległości między skrzyżowaniami dróg wewnętrznych z ww terenów powinny wynosić co najmniej 500 m.; zmniejszenie tych odległości możliwe jest jedynie za zgodą zarządcy drogi.
 - 8) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych i strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 6.
5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki przeznaczone na cele produkcyjne lub usługowe z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek:
 - a) W zabudowie produkcyjnej = 2 500 m².
 - b) W zabudowie usługowej = 1 000 m².
 - 2) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
 - 3) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości min. 10 m w liniach podziału geodezyjnego
 - 4) Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
 - 5) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 23.

13 RU/U - przeznaczenie podstawowe – teren produkcji i obsługi rolnictwa, z możliwością wprowadzania usług, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Dopuszcza się adaptację istniejących obiektów kubaturowych na cele usług lub nieuciążliwej produkcji.
 - 2) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
Wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
Dopuszcza się prowadzenie hodowli o obsadzie nie przekraczającej 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

§ 24.

14 KSU - przeznaczenie podstawowe – teren obsługi komunikacji – zespół garaży.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Docelowo zaleca się zastosowanie dachów spadowych o nachyleniu połąci większej niż 30°, pokrytych materiałem nawiązującym kolorystyką (odcienie koloru ceglatego lub ciemnobrązowego) i fakturą do pokrycia ceramicznego.
2. Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

§ 25.

16.1 – 16.3 WZ - przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

Urządzenia infrastruktury technicznej.

2. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

§ 26.

17.1 – 17.3 E - przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe).

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

Sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej realizowanie zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

Eksploracja urządzeń elektroenergetycznych nie może powodować zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego oraz stwarzać zagrożenia pożarowego.

§ 27.

18.1 – 18.2 T - przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń telekomunikacji (stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej).

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

Sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej realizowanie zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

Eksploracja urządzeń telekomunikacyjnych nie może powodować zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego.

§ 28.

ZP - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, ogólnodostępnej o charakterze publicznym, w tym:**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Urządzenia sterowniczo-kontrolne związane z podziemną infrastrukturą techniczną – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach; zaleca się realizację zieleni osłonowej w bezpośrednim otoczeniu tych urządzeń staraniem i na koszt inwestora, na którego wniosek realizowane są ww urządzenia.
- 2) Dopuszcza się lokalizację pomników, obelisków, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów.
- 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Ustala się ochronę przed likwidacją istniejącego drzewostanu (z wyłączeniem przypadków uzasadnionych zagrożeniem dla mienia oraz zdrowia lub życia ludzi) oraz wycinkę sanitarną.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów kubaturowych.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Tereny położone są w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 2.

§ 29.

19.1 – 19.2 ZC - przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy, z urządzeniami towarzyszącymi.**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych podstawową funkcją.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Dopuszcza się ogrodzenie terenu ogrodzeniem pełnym, murowanym, o wysokości nie przekraczającej 2,0 m.
- 2) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych i strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 6

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 5 ust. 1 pkt 3.
- 2) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 4.

§ 30.

ZL - przeznaczenie podstawowe – lasy.**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń melioracyjnych na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych, organizowanie ścieżek edukacyjnych (z wiatami, planszami itp. zagospodarowaniem).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną lub turystyką (np. wiaty turystyczne, zadaszenia itp.)

- 2) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych i strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 6.
- 3) W nawiązaniu do oznaczonego na rysunku planu proponowanego, orientacyjnego przebiegu modernizowanej *drogi wojewódzkiej nr 296 (KDGP)* dopuszcza się docelowo wyznaczenie jej przebiegu po ostatecznym ustaleniu tej trasy oraz po spełnieniu wymogów wynikających z obowiązujących przepisów dotyczących planowania przestrzennego, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz dróg publicznych. Grunty znajdujące się w tym pasie terenu należy chronić przed zainwestowaniem uniemożliwiającym docelowo ustalenie przebiegu modernizowanej *drogi wojewódzkiej nr 296*.

§ 31.

RO - przeznaczenie podstawowe – sady i ogrody przydomowe.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych związanych z działalnością rolniczą oraz obiektów małej architektury.
- 2) Dopuszcza się lokalizację hodowlanych stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących rolnictwu oraz zbiorników służących rekreacji, małej retencji oraz ochronie przeciwpowodziowej.
- 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) W obiektach gospodarczych ustala się stosowanie dachów spadowych o nachyleniu połąci 30° - 40°.
- 2) Dopuszcza się stosowanie w wiatlach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych, nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie wielkości spadków oraz rodzaju pokrycia.
- 3) Wysokość zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu do kalenicy.
- 4) Dopuszcza się zabudowę terenów **RO** obiektami gospodarczymi związanymi z działalnością rolniczą na powierzchni nie więcej niż 30 % powierzchni działki lub działek objętych inwestycją; odległości zabudowy od granic działek zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
- 5) Ustala się wymóg uzgodnienia możliwości lokalizacji i budowy zbiorników na materiały masowe z właściwą służbą ochrony zabytków.
- 6) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP), stwarzających zagrożenie sanitarne dla zdrowia i życia ludzi oraz składowania na otwartym powietrzu pylących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych chemicznych środków ochrony roślin i nawozów.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 2) Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **20 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok

autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

§ 32.

R - przeznaczenie podstawowe - tereny rolne.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
- 2) Dopuszcza się lokalizacje hodowlanych stawów rybnych oraz innych zbiorników wodnych służących rolnictwu, małej retencji oraz ochronie przeciwpowodziowej, niekubaturowych obiektów i urządzeń służących rolnictwu (np. płyty do składowania obornika).
- 3) Dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych – ustalenia te nie dotyczą terenów znajdujących się w zasięgu oznaczonego na rysunku planu proponowanego, orientacyjnego przebiegu obwodnicy wsi Ruszów na *drodze wojewódzkiej nr 296*.
- 4) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej - po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów sieci – w zasięgu oznaczonego na rysunku planu proponowanego orientacyjnego przebiegu obwodnicy wsi Ruszów na *drodze wojewódzkiej nr 296* przebieg projektowanych sieci i urządzeń napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej należy uzgodnić z zarządcą *drogi wojewódzkiej nr 296 (Dolnośląskim Zarządem Dróg Wojewódzkich)*.
- 5) Drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.
- 6) Dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach **R** zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
- 7) Wzdłuż rowów melioracyjnych (**W**) zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków w celach konserwacyjnych.
- 8) W nawiązaniu do oznaczonego na rysunku planu proponowanego, orientacyjnego przebiegu obwodnicy wsi Ruszów na *drodze wojewódzkiej nr 296* dopuszcza się docelowo wyznaczenie jej przebiegu po spełnieniu wymogów wynikających z obowiązujących przepisów dotyczących planowania przestrzennego, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz dróg publicznych.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji *drogi wojewódzkiej nr 296* oznaczonej symbolem **18 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania i wydzielenia niezbędnego, przyległego pasa terenu i włączenia go do drogi publicznej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych i strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 6.

§ 33.

Rm - przeznaczenie podstawowe - tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych – ustalenia te nie dotyczą terenów znajdujących się w

zasięgu oznaczonego na rysunku planu proponowanego, orientacyjnego przebiegu obwodnicy wsi Ruszów na *drodze wojewódzkiej nr 296*.

- 2) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej - po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów sieci – w zasięgu oznaczonego na rysunku planu proponowanego orientacyjnego przebiegu obwodnicy wsi Ruszów na *drodze wojewódzkiej nr 296* przebieg projektowanych sieci i urządzeń napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej należy uzgodnić z zarządcą drogi wojewódzkiej nr 296 (*Dolnośląskim Zarządem Dróg Wojewódzkich*).
- 3) Drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.
- 4) Dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach **R** zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
- 5) Wzdłuż rowów melioracyjnych (**W**) zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków w celach konserwacyjnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) W noworealizowanych budynkach ustala się obowiązek stosowania dachów stromych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą (dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe); o spadkach połaci dachowych 30° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej, gontem lub łupkiem itp.
- 2) Dopuszcza się stosowanie w wiatkach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych, nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie wielkości spadków oraz rodzaju pokrycia.
- 3) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych” tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie.
- 4) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
- 5) Ogrodzenia posesji od strony dróg zaleca się wykonywać jako ażurowe (min. 50 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,8 m.
- 6) Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych wykonanych z wykorzystaniem widocznych materiałów naturalnych lub ceramicznych (kamień, cegła licowa itp.).
- 7) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 8) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów zabudowy zagrodowej w odległości 6 - 20 m. (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) od linii rozgraniczających przyległych dróg dojazdowych (**KDD 1/2**), gospodarczych (**KDg**) lub granic działek geodezyjnych dróg nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
- 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,35.
- 3) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Dopuszcza się lokalizowanie obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 3.

§ 34.

WS - przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej (otwarte zbiorniki wodne, rowy melioracyjne).

§ 35

20 KDG 1/2 - przeznaczenie podstawowe – droga/ulica główna, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 296, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.
- 2) Zieleń urządzona.
- 3) Dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej funkcji podstawowej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 14 - 25 m. (lokalne przewężenia wśród istniejącej zabudowy).
- 2) Zalecany przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki na terenie zabudowy.
- 3) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji drogi (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) dopuszcza się na terenach istniejącej zabudowy możliwość pozyskania niezbędnego pasa terenu przyległego i włączenia do drogi publicznej.

§ 36.

21.1 KDZ 1/2 (nr 350), 21.2 KDZ 1/2 - przeznaczenie podstawowe – drogi/ulice zbiorcze, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.
- 2) Dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 12 - 16 m.

- 2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki na terenie zabudowy.

§ 37.

22.1 – 22.36 KDD 1/2 - przeznaczenie podstawowe – drogi/ulice dojazdowe, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.
- 2) Dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

§ 38.

23.1 – 23.24 KDX - przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo-jezdne, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

§ 39.

KDg – przeznaczenie podstawowe – drogi gospodarcze transportu rolnego i leśnego.

Przeznaczenie dopuszczalne:

Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 40.

W granicach obszaru objętego planem nie występują : tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**Rozdział IV
Ustalenia końcowe.**

§ 41.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 15 %.

§ 42.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węgliniec .

§ 43.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 2
do uchwały nr 25/V/07
Rady Miejskiej w Węglińcu
z dnia 23 stycznia 2007 r.

WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTEKÓW
I DO EWIDENCJI ZABYTEKÓW
NA TERENIE WSI RUSZÓW

Lp	Adres	Rodzaj, nazwa obiektu	Rodzaj konstrukcji	Datowanie	Uwaga
1	2	3	4		5
1.	-	Kościół w ruinie	murowany	ok. 1400 r.	Wpisany do rejestru zabytków nr rej. 1269 z 2.04.1965 r.
2.	-	Kościół parafialny .p.w. Zmartwychwstania Pańskiego	murowany	1906 r.	
3.	-	Oficyna mieszk.-gosp., w zespole poklasztornym	murowany	Kon. XIX w.	
4.	-	Budynek bramny w zespole poklasztornym	murowany	Poł. XIX w.	
5.	-	Stodoła w zespole poklasztornym	mur./szach.,	Poł. XIX w	
6.	-	Budynek dworca kolejowego PKP	murowany	Pocz. XX w.	
7.	-	Budynek WC w zespole stacji PKP	murowany	Pocz. XX w.	
8.	<i>ul. Dworcowa 1</i>	Dom mieszkalny	murowany	Ok. 1905 r.	
9.	<i>ul. Dworcowa 3</i>	Dom mieszkalny	murowany	Pocz. XX w.	
10.	<i>ul. Dworcowa 4</i>	Dom mieszkalny	murowany	Ok. 1910 r.	
11.	<i>ul. Dworcowa 7</i>	Dom mieszkalny	murowany	Pocz. XX w.	
12.	<i>ul. Jeleniogórska 6</i>	Dom mieszkalny	murowany	1910 r.	
13.	<i>ul. Jeleniogórska 7</i>	Dom mieszkalny	murowany	Pocz. XX w.,	
14.	<i>ul. Jeleniogórska 10</i>	Dom mieszkalny	murowany	Kon. XIX w.,	
15.	<i>ul. Jeleniogórska</i>	Dom mieszkalny (ob. internat)	murowany	XIX/XX w.,	
16.	<i>ul. Karłowicza 2</i>	Dom mieszkalny	murowany	Kon. XIX w.	
17.	<i>ul. Koszarowa 1</i>	Dom mieszkalny	murowany	Pocz. XX w.	
18.	<i>ul. Partyzantów 4</i>	Dom mieszkalny	murowany	Pocz. XX w	
19.	<i>ul. Ratuszowa 1</i>	Willa	murowany	Ok. 1920 r.	
20.	<i>ul. Ratuszowa 2</i>	Willa	murowany	Ok. 1920 r.	
21.	<i>ul. Ratuszowa 4/6</i>	Dom mieszkalny	murowany	1930 r.	
22.	<i>ul. Ratuszowa 5/7</i>	Dom mieszkalny	murowany	1930 r.	
23.	<i>ul. Ratuszowa 8/10</i>	Dom mieszkalny	murowany	1930 r.	
24.	<i>ul. Ratuszowa 9/11</i>	Dom mieszkalny	murowany	1930 r.	
25.	<i>ul. Ratuszowa 12/14</i>	Dom mieszkalny	murowany	1930 r.	
26.	<i>ul. Ratuszowa 13/15</i>	Dom mieszkalny	murowany	1930 r.	

1	2	3	4		5
27.	<i>ul. Ratuszowa 17</i>	Dom mieszkalny	murowany	Ok. 1930 r.	
28.	<i>ul. Sobieskiego 1</i>	Budynek Nadleśnictwa Ruszów	murowany	Ok. 1880 r.	
29.	<i>ul. Sobieskiego 2</i>	Dom mieszkalny	murowany	Ok. 1880 r.	
30.	<i>ul. Sobieskiego 4</i>	Dom mieszkalny	murowany	Kon. XIX w.	
31.	<i>ul. Sobieskiego 12</i>	Dom mieszkalny	murowany	Ok. 1920 r.	
32.	<i>ul. Śródmiejska 3</i>	Dom mieszkalny	murowany	Kon. XIX w.	
33.	<i>ul. Śródmiejska 4</i>	Budynek poczty	murowany	Pocz. XX w.	
34.	<i>ul. Śródmiejska 5</i>	Dom mieszkalny	murowany	1902 r.	
35.	<i>ul. Śródmiejska 6</i>	Dom mieszkalny	murowany	Kon. XIX w.	
36.	<i>ul. Wojska Polskiego 2</i>	Dom mieszkalny	murowany	Kon. XIX w.	
37.	<i>ul. Wojska Polskiego 8</i>	Dom mieszkalny	murowany	Kon. XIX w.	
38.	<i>ul. Wojska Polskiego 10</i>	Dom mieszkalny	murowany	Pocz. XX w.	
39.	<i>ul. Wojska Polskiego 12</i>	Dom mieszkalny	murowany	XIX/XX w	
40.	<i>ul. Wojska Polskiego 18</i>	Dom mieszkalny	murowany	Pocz. XX w	
41.	<i>ul. Wojska Polskiego 22</i>	Dom mieszkalny	murowany	Pocz. XX w.	
42.	<i>ul. Wójtowska 4</i>	Dom mieszkalny	murowany	Pocz. XX w.	
43.	<i>ul. Wójtowska 7</i>	Dom mieszkalny	murowany	XIX/XX w.	
44.	<i>ul. Wójtowska 11</i>	Dom mieszkalny	murowany	lata 20-te XXw	
45.	<i>ul. Zgorzelecka 1</i>	Budynek Nadleśnictwa Ruszów	murowany	Pocz. XX w.	
46.	<i>ul. Zgorzelecka 2</i>	Budynek szkoły	murowany	1905/1906 r.	
47.	<i>ul. Zgorzelecka 7</i>	Dom mieszkalny	murowany	XIX/XX w.	
48.	<i>ul. Zgorzelecka 9</i>	Dom mieszkalny	murowany	XIX/XX w.	
49.	<i>ul. Zgorzelecka 10</i>	Dom mieszkalny	murowany	1910 r.	
50.	<i>ul. Żagańska 1</i>	Cmentarz komunalny		XVIII w.	
51.	<i>ul. Żagańska 1</i>	Dom mieszkalny	murowany	Pocz. XX w.	
52.	<i>ul. Żagańska 2</i>	Ośrodek zdrowia	mur./szach.	Ok. 1915	
53.	<i>ul. Żagańska 3</i>	Dom mieszkalny	murowany	Pocz. XX w.	
54.	<i>ul. Żagańska 7</i>	Dom mieszkalny	murowany	XIX/XX w.	
55.	<i>ul. Żagańska 9</i>	Dom mieszkalny	murowany	Kon. XIX w.	
56.	<i>ul. Żagańska 10</i>	Dom mieszkalny	murowany	1912 r.	
57.	<i>ul. Żagańska 10</i>	Oficyna mieszkalno-gospodarcza	murowany	Ok. 1910 r.	
58.	<i>ul. Żagańska 11</i>	Dom mieszkalny	murowany	Pocz. XX w.	
59.	<i>ul. Żagańska 13</i>	Dom mieszkalny	murowany	lata 20-te XXw	
60.	<i>ul. Żagańska 17</i>	Dom mieszkalny	murowany	lata 20-te XXw	
61.	<i>ul. Żagańska 18</i>	Remiza Straży Pożarnej	murowany	lata 20-te XXw	
62.	<i>ul. Żagańska 24/26</i>	Dom mieszkalny	murowany	lata 20-te XXw	
63.	<i>ul. Żagańska 24/26</i>	Budynek gospodarczy	murowany	Pocz. XX w.	
64.	<i>ul. Żagańska 28/30</i>	Budynek gospodarczy	murowany	Pocz. XX w.	
65.	<i>ul. Żagańska 28/30</i>	Dom mieszkalny	murowany	lata 20-te XXw	

Załącznik nr 3
do uchwały nr 25/V/07
Rady Miejskiej w Węglińcu
z dnia 23 stycznia 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg gminnych.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
 - 1) Środki własne gminy.
 - 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
 - 3) Środki pozyskane z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
 - 4) Kredyt bankowy.
 - 5) Emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węglińca.

**Załącznik nr 4
do uchwały nr 25/V/07
Rady Miejskiej w Węglińcu
z dnia 23 stycznia 2007 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów
podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami) Rada Miejska w Węglińcu rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu przedstawionych jako nieuwzględnione przez Burmistrza Gminy i Miasta Węglińiec:

1. Wnoszący uwagę: Dariusz Stelwach, ul. Kościelna 2, 59-950 Ruszów.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 236/3, obręb Ruszów.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 3.9 MN/U, RO.
- 3) Treść uwagi: pozostawić dotychczasowe przeznaczenie i wykorzystanie dz. 236/3 jako nieruchomości rolnej o trwałym charakterze nieużytku.
- 4) Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.
- 5) Uzasadnienie:

Działka 236/3 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Ruszów, praktycznie w centrum tej miejscowości. Wnoszący uwagę podkreśla, że działka ta stanowi trwały nieużytek wykorzystywany przez okolicznych mieszkańców jako dzikie wysypisko odpadów. Właścicielem dz. 236/3 jest Skarb Państwa, w którego imieniu nieruchomością tą zarządza Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa, Oddział Terenowy we Wrocławiu, Sekcja Terenowa w Jeleniej Górze. Na etapie składania wniosków do planu ANR pismami nr SGZ.III/4212-p.z.p./35/33/93/92/9135/03/RWC z dn. 18.11.2003 oraz nr SGZ.III-4212-p.z.p./27/04/89/05/RWC z dn. 5.01.2005 r. wniosła o zmianę przeznaczenia m.in. dz. 236/3 na cele usługowe. Burmistrz Gminy Miasta Węglińiec rozpatrzył ten wniosek pozytywnie, czego skutkiem jest przeznaczenie części dz. 236/3, położonej poza obniżeniem doliny rzeki Czerna Mała, na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Dz. 236/3 ma dostęp do dróg publicznych przez dz. 232 oraz przez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 23.13 KDX.

2. Wnoszący uwagę: Jozef Gardowski, ul. Szopena 1, 59-950 Ruszów.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 682, 683, 189/5, obręb Ruszów.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: R.
- 3) Treść uwagi: wprowadzić do planu drogę dojazdową do obsługi dz. 682 i 683 przez dz. 189/5 stanowiącą własność Gminy Węglińiec.
- 4) Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.
- 5) Uzasadnienie:

Działki 682 i 683 stanowiące własność składającego uwagę mają dostęp do drogi gospodarczej (polnej) oznaczonej nr 1001dr. Droga ta przecina linię kolejową przejazdem, który przez zarządcę linii kolejowej został zamknięty. Dojazd do dz. 682 i 683 za zgodą Gminy Węglińiec prowadzi przejazdem przez dz. 189/5. Do czasu uregulowania w porozumieniu z zarządcą linii kolejowej możliwości i warunków korzystania z przejazdu

przez teren kolejowy dojazd do dz. 682 i 683 może funkcjonować na dotychczasowych zasadach, bez konieczności wydzielania odrębnej drogi dojazdowej do ww. działek. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga potrzeb i warunków ustalania służebności przejazdu przez poszczególne tereny w przypadku ograniczeń w dostępie do nich, ustalenia takie odbywają się na zasadzie obopólnego porozumienia stron.