

**UCHWAŁA NR -----**  
**RADY MIEJSKIEJ W WĘGLIŃCU**  
**Z DNIA -----**

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego wsi Ruszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 3, 20 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778), w związku z uchwałami nr 496/XXIV/13 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów i nr 497/XXIV/13 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węglińca przyjętej uchwałą nr 123/X/2015 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 29 września 2015 r., Rada Miejska w Węglińcu uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów zwane dalej planem miejscowym.
2. Integralną częścią planu miejscowego 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 - załącznik nr 2;
  - 2) wykaz obiektów ujętych w ewidencji zabytków - załącznik nr 3;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 4;
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego - załącznik nr 5.

**§ 2.**

1. Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Ruszów.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu w skali 1: 2 000.

**§ 3.**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego;
  - 5) budynki ujęte w ewidencji zabytków;
  - 6) granica strefy obserwacji archeologicznej;
  - 7) strefa zagospodarowania terenu zielenią urządzoną;
  - 8) granica strefy ochronnej cmentarza;
  - 9) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

#### § 4.

Ilekoć 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 - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - 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 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 regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, podziemne części budynków i budowli, schody i okapy oraz budowle, budynki portierni i wag; 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 budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, podziemne części budynków i budowli, schody i okapy oraz budowle, budynki portierni i wag;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii i rzemiosła, oświaty, kultury i rozrywki, kultu religijnego, opieki zdrowotnej (publicznej i niepublicznej), obsługi turystyki (hotelu, motelu, schronisk, pensjonatów), instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych (w tym przedstawicielstw), gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych mających charakter obsługi i ośrodków dyspozycji pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania tj. ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska;
- 9) produkcji - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania, przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi negatywnego oddziaływania tj. ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska;
- 10) istniejącej zwartej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę kubaturową istniejącą w dniu wejścia w życie planu miejscowego, usytuowana bezpośrednio na granicy działki lub w odległościach mniejszych niż wynikają z obowiązujących przepisów odrębnych, obejmująca co najmniej 2 sąsiadujące działki;
- 11) dachach stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe oraz mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy (nie dotyczy dachów mansardowych);
- 12) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć nadziemne i podziemne obiekty liniowe, obiekty kubaturowe oraz budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące dystrybucyjnemu zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu i utylizacji ścieków, wód

opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

- 13) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, 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 uzupełniającym.

## **Rozdział II** **Ustalenia ogólne.**

### **§ 5.**

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa zagrodowa – oznaczona symbolem RM;
- 2) zabudowa wiejska – oznaczona symbolem M;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – oznaczona symbolem MN/U;
- 5) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - oznaczona symbolem MW;
- 6) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa - oznaczona symbolem MW/U;
- 7) zabudowa usługowa – oznaczona symbolem U;
- 8) zabudowa usług publicznych– oznaczona symbolem UP;
- 9) zabudowa kultu religijnego - oznaczona symbolem UKr;
- 10) zabudowa usług oświaty – oznaczona symbolem UO;
- 11) sport i rekreacja - oznaczony symbolem US;
- 12) obsługa gospodarki leśnej - oznaczona symbolem UZL;
- 13) obsługa rekreacji i turystyki - oznaczony symbolem UT;
- 14) zabudowa produkcyjno-usługowa - oznaczona symbolem P/U;
- 15) obsługa rolnictwa i usługi - oznaczona symbolem RU/U;
- 16) obsługa komunikacji - oznaczona symbolem KSU;
- 17) zaopatrzenie w wodę - oznaczone symbolem W;
- 18) elektroenergetyka - oznaczona symbolem E;
- 19) telekomunikacja - oznaczona symbolem T;
- 20) kanalizacja - oznaczona symbolem K;
- 21) zielen urządzona - oznaczona symbolem ZP;
- 22) sady i ogrody - oznaczone symbolem RO;
- 23) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 24) tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem Rm;
- 25) tereny rolne – hodowla ryb- oznaczone symbolem Rw;
- 26) cmentarze - oznaczone symbolem ZC;
- 27) lasy - oznaczone symbolem ZL;
- 28) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS;
- 29) tereny kolejowe - oznaczone symbolem KK;
- 30) drogi główne - oznaczone symbolem KDG;
- 31) droga zbiorcza - oznaczona symbolem KDZ;
- 32) drogi dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;
- 33) ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDX;
- 34) drogi gospodarcze transportu rolnego i leśnego - oznaczone symbolem KDg;
- 35) droga wewnętrzna - oznaczona symbolem KDW.

### **§ 6.**

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków (wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków znajduje się w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały) ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
  - a) działania inwestycyjne w obrębie zabytkowych kościołów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązuje priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,
  - c) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia,
  - d) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę,
  - e) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - f) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.
3. Dla budynków ujętych w ewidencji zabytków (wykaz obiektów ujętych w ewidencji zabytków znajduje się w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały) ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
  - 1) działania inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) należy zachować ich bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
  - 3) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
  - 4) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć wygląd oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym;
  - 5) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne, tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
  - 6) ustala się zakaz stosowania elewacji z tworzyw sztucznych typu „sidding”;
  - 7) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachów dachówką w kolorze ceglonym; w obiektach, które posiadały inny rodzaj pokrycia niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
  - 8) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu;
  - 9) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.
4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
  - 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza 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 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 zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym: podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów okiennych i drzwiowych oraz nawiązywać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji budowlanej;

- 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) inwestycje związane z modernizacją, rozbudową, przebudową istniejących obiektów wymagają uwzględnienia warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego; budynek po rozbudowie powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
  - 9) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
  - 10) należy stosować dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35°, z dopuszczeniem wzbogacenia form dachu przez wprowadzenie świetlików lub lukarn;
  - 11) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachów dachówką w kolorze ceglonym; w obiektach historycznych, które posiadały inny rodzaj pokrycia niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
  - 12) kolorystyka obiektów winna uwzględniać historyczne walory otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej miejscowości;
  - 13) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane;
  - 14) ustala się zakaz stosowania elewacji z tworzyw sztucznych typu „sidding”;
  - 15) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
  - 16) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne oraz zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.
5. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej - w granicach strefy obserwacji archeologicznej wyznaczonej dla miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz dla obszarów intensywnego osadnictwa mezolitycznego ustala się wymóg przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
  6. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zlokalizowanych w obszarze występowania stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośredniego otoczenia, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

## § 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §44, § 45, §46 i §47 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizacja obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizacja zieleni oraz nośników reklamowych i informacyjnych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w liniach rozgraniczających dróg głównych KDG i dróg zbiorczych KDZ;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w liniach rozgraniczających dróg: dojazdowych KDD i ciągów pieszo-jezdnym KDX, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 6 dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na następujących warunkach:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy tymczasowego obiektu usługowo-handlowego nie przekroczy 12 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna wysokość tymczasowego obiektu usługowo-handlowego nie przekroczy 5 m.

### § 8.

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:
  - 1) elektroenergetyczna sieć przesyłowa:
    - a) zagospodarowanie terenów w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NN 220kV(400kV) relacji *Leśniów-Mikułowa (D-221)* zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych; szerokość strefy ochronnej po 25 m licząc od osi linii - łączna szerokość strefy ochronnej wynosi 50 m,
    - b) w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NN 220kV(400kV) relacji *Leśniów-Mikułowa (D-221)* ustala się:
      - zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów,
      - zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
      - lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
      - zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem;
  - 2) elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna: zagospodarowanie terenów oraz odległości obiektów budowlanych od pozostałych napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
2. Tereny zamknięte: w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego ustala się:
  - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
  - b) zakaz prowadzenia wzdłuż linii kolejowej magistralnych przewodów wodociągowych o średnicy większej niż 1620 mm,
  - c) zakaz lokalizacji masztów (konstrukcji wieżowych) w odległości mniejszej niż wynosi ich planowana wysokość,
  - d) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru i z wyłączeniem możliwości sadzenia gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m.
3. Cmentarz:
  - 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe;
  - 2) w odległościach mniejszych niż 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.
4. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 23.1R do 23.51R.
5. Zagospodarowanie terenów wzdłuż granic terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 9.

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec”* oraz nr 315 *„Chocianów-Gozdnica”* ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów).

2. W granicach terenów zaopatrzenia w wodę oznaczonych symbolami od 17.1W do 17.3W obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

#### § 10.

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Obszary NATURA 2000:
  - 1) w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk – Dyrektywa Siedliskowa „Uroczyska Borów Dolnośląskich” - kod obszaru PLH080027, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych;
  - 2) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków – Dyrektywa Ptasia „Bory Dolnośląskie” – kod obszaru PLB020005, obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.
2. Pomniki przyrody: w odniesieniu do pomnika przyrody (dębu szypułkowego - *Quercus robur*) „Gniewko” znajdującego się na terenie 6.3MW/U obowiązują wymagania ochronne określone w przepisach odrębnych;
3. Działalność usługowa, produkcyjna lub rzemieślnicza nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
4. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
  - 1) 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) - na terenach zabudowy zagrodowej (RM) i terenach rolnych z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej (Rm);
  - 2) 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) - na terenach zabudowy wiejskiej (M);
  - 3) 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) - na terenach sadów i ogrodów (RO).
5. Na terenach zabudowy wiejskiej (M), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) ustala się zakaz prowadzenia działalności stwarzającej 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.
6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) ustala się zakaz prowadzenia działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i dróg oraz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, skupu i składowania surowców wtórnych, stacji paliw oraz zakładów stolarskich i kamieniarskich.
7. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
  - 1) na terenach RM i Rm – jak dla zabudowy zagrodowej;
  - 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) na terenach M, MN/U, MW, MW/U, U, UP, 12.1UZL, 12.3UZL i 12.4UZL – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy wielorodzinnej;
  - 4) na terenach UO – jak dla na terenach zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 5) na terenach US i UT – jak dla na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych.

## § 11.

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych, monolitycznych przęseł betonowych.

## § 12.

**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 dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni urządzonej, wiat przystankowych i urządzeń reklamowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż:
  - a) w granicach terenów: RM, Rm, M, MN, MN/U, MW, MW/U, U, UZL - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie; warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego) lub wiaty garażowej,
  - b) w granicach terenów: M, MN, MN/U, MW, MW/U, U – co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - c) minimum po 2 miejsca parkingowe na terenach oznaczonych symbolem UP,
  - d) minimum po 2 miejsca parkingowe na terenach oznaczonych symbolami UO i US,
  - e) w granicach terenów zabudowy produkcyjno-usługowej P/U co najmniej 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- 6) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 7) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) do 2 działek budowlanych:
    - nie mniej niż 5 m szerokości w liniach rozgraniczających,
    - nie mniej niż 3,0 m szerokości jezdni utwardzonej,
    - obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m;
    - przy drodze wewnętrznej bez możliwości przejazdu jednokierunkowego należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m.
  - b) do 3 – 8 działek budowlanych:
    - nie mniej niż 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,
    - nie mniej niż 3,0 m szerokości jezdni utwardzonej,
    - obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m.



- c) do więcej niż 8 działek budowlanych:
  - nie mniej niż 10 m szerokości w liniach rozgraniczających,
  - nie mniej niż 3,5 m szerokości jezdni utwardzonej,
  - obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m.
- 8) wskazany na rysunku planu proponowany orientacyjny przebieg postulowanego obejścia drogowego ma wyłącznie znaczenie informacyjne.
- 2. **Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:**
  - 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach inwestorów.
- 3. **Zaopatrzenie w wodę:**
  - 1) zaopatrzenie w wodę z dystrybucyjnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody na działkach inwestorów wyłącznie dla zaspokojenia gospodarczych potrzeb gospodarstwa domowego, z wyłączeniem terenów położonych w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza (ZC).
- 4. **Kanalizacja sanitarna:**
  - 1) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
  - 2) dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń i systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z warunkami przepisów odrębnych;
  - 3) na terenach zabudowy o charakterze rozproszonym gdzie brak możliwości technicznych lub uzasadnienia ekonomicznego wpięcia do istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stałe stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub indywidualnych oczyszczalni ścieków, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) w zabudowie produkcyjno-usługowej (P/U) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów gromadzenia i utylizacji ścieków o charakterze bytowym lub przemysłowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się powiązanie systemów odprowadzania ścieków z tych terenów z systemami służącymi obsłudze terenów o podobnych przeznaczeniu znajdujących się poza obszarem objętym planem.
- 5. **Kanalizacja deszczowa:**
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową lub rowami odwadniającymi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora, do otwartych zbiorników odparowująco-retencyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
  - 3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować.
- 6. **Elektroenergetyka:**
  - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
  - 2) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NN 220kV(400kV) oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 20kV; w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w § 8;
  - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej linii NN 220kV oraz jej modernizację i przebudowę na linię 400kV, lub na linię wielotorową wielonapięciową;

- 4) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów oraz na terenach publicznych (na terenach dróg i zieleni urządzonej).
7. **Zaopatrzenie w gaz:**
  - 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dystrybucyjną sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, w chodnikach, poboczach i pasach zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. **Zaopatrzenie w ciepło:** z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, należy stosować urządzenia o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.
9. **Telekomunikacja:** dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. **Usuwanie odpadów komunalnych:** obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.
11. **Melioracje:** dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### § 13

#### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

### § 14.

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenach zabudowy wiejskiej (M), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) = 450 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW/U) = 500 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach zabudowy usługowej (U), usług publicznych (UP), kultu religijnego (UKr), usług oświaty (UO), usług sportu i rekreacji (US), produkcyjno-usługowych (P/U) = 500 m<sup>2</sup>,
  - d) na cele parkingów = 100 m<sup>2</sup>,
  - e) 4 m<sup>2</sup> w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleni urządzoną w granicach terenów M, MN, MN/U, MW, MW/U, U, UP, UO, US, UKr i P/U;
- 2) minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenach zabudowy wiejskiej (M), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW/U), usługowej (U), usług publicznych (UP), kultu religijnego (UKr), usług oświaty (UO), usług sportu i rekreacji (US), produkcyjno-usługowych (P/U) = 20 m,
  - b) na cele parkingów = 15 m,
  - c) 2 m w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz,

zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów M, MN, MN/U, MW, MW/U, U, UP, UO, US, UKr i P/U;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego  $90^\circ$  z tolerancją  $\pm 20^\circ$ .

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe**

##### **§ 15.**

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1.1RM** do **1.13RM**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 2) urządzenia towarzyszące.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 15 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDZ, lecz nie mniej niż 20 m od krawędzi jezdni,
    - b) 6 -10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - d) 8 - 12 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego KDg;
  - 3) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,55; minimalny 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40 %;
  - 6) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachowych  $30^\circ$  -  $45^\circ$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 9) w wiatkach i garażach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie wielkości spadków oraz rodzaju pokrycia;
  - 10) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) budynków: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m,
    - b) budowli: nie więcej niż 14 m.
5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do  $20^\circ$ .
6. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

## 8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę zagrodową = 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) pod infrastrukturę techniczną = 4 m<sup>2</sup>.

## § 16

Wyznacza się tereny zabudowy wiejskiej oznaczone na rysunku planu symbolami od **2.1M** do **2.69M**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa zagrodowa;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) nieuciążliwe usługi;
  - 2) drobna nieuciążliwa produkcja lub rzemiosło;
  - 3) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług, drobnej produkcji lub rzemiosła nie może przekraczać 40 % całkowitej powierzchni zabudowy, lecz nie więcej niż 150 m<sup>2</sup> dla każdej z działek;
  - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 5) urządzenia towarzyszące;
  - 6) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
  - 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
    - b) 6 - 14 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
    - c) 4 – 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - d) 5 – 10 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego KDg,
    - e) 4- 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX;
  - 3) w miejscach, w 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 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 lub usługowe istniejących budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
  - 6) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,45; minimalny 0; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium oraz garaży, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 %; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium oraz garaży, budynków

- gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
- 8) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych;
  - 9) kąty nachylenia połąci dachowych:
    - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego:  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),
    - b) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego:  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 10) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 11) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14 m;
    - c) dla zabudowy usług, drobnej nieuciążliwej produkcja lub rzemiosła: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m;
  - 12) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia,
  - 13) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 8 - 11 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do  $20^{\circ}$ .
  5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
  6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
  7. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
  8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - 1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
    - 2) w odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
    - 3) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
  9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 1) pod zabudowę zagrodową  $1500\text{ m}^2$ ;
    - 2) pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną:
      - a) wolno stojącą  $= 900\text{ m}^2$ ,
      - b) bliźniaczą  $= 450\text{ m}^2$ ;
    - 3) pod zabudowę wielorodzinną  $= 1500\text{ m}^2$ ;
    - 4) pod usługi  $= 500\text{ m}^2$ ;
    - 5) pod drobną nieuciążliwą produkcję lub rzemiosło  $= 1000\text{ m}^2$ ,
    - 6) pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną  $= 4\text{ m}^2$ .

## § 17

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **3.1MN** do **3.30MN**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) nieuciążliwe usługi;
  - 2) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 40 % całkowitej powierzchni zabudowy, lecz nie więcej niż 80 m<sup>2</sup> dla każdej z działek;
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) urządzenia towarzyszące;
  - 5) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego, bliźniacze lub szeregowe;
  - 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 4 - 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
    - b) 3 - 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczych KDZ,
    - c) 5 - 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - d) 3 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX;
  - 3) w miejscach, w 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 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 lub usługowe istniejących budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
  - 6) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,35; minimalny 0; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50 %; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;
  - 8) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych;
  - 9) kąty nachylenia połączeń dachowych:
    - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego: 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),
    - b) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego: 30° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 10) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 11) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m;

- 12) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia,
- 13) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 8 - 11 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 20°.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
  - 2) w odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
  - 3) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
  - 4) w zakresie ochrony stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.
9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną:
    - a) wolno stojącą = 900 m<sup>2</sup>,
    - b) bliźniaczą = 450 m<sup>2</sup>;
  - 2) pod usługi = 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) pod infrastrukturę techniczną i zielen urządzoną = 4 m<sup>2</sup>.

## § 18

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **4.1MN/U** do **4.27MN/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) usługi;
  - 3) drobna nieuciążliwa produkcja lub rzemiosło.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzenia towarzyszące;
  - 3) zielen urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
  - 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 - 15 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
    - b) 6 – 10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
    - c) 0 – 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - d) 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
    - e) 0 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX.

- 3) w miejscach, w 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 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 lub usługowe istniejących budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
  - 6) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,50; minimalny 0; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 %; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;
  - 8) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych;
  - 9) kąty nachylenia połączeń dachowych:
    - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego:
      - w budynkach mieszkalnych:  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),
      - w budynkach usługowych lub produkcyjnych oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków o tym charakterze dopuszcza się stosowanie dachów o spadkach od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;
    - b) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego:
      - w budynkach mieszkalnych:  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),
      - w budynkach usługowych lub produkcyjnych oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków o tym charakterze dopuszcza się stosowanie dachów o spadkach od  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;
  - 10) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 11) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m;
    - b) dla zabudowy usług, drobnej nieuciążliwej produkcja lub rzemiosła: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m;
  - 12) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
  - 13) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 8 - 11 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle



- lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 10°.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
  6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
  7. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
  8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - 1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
    - 2) w odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
    - 3) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;
    - 4) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.
  9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
      - a) wolno stojącą = 900 m<sup>2</sup>,
      - b) bliźniaczą = 450 m<sup>2</sup>;
    - 2) pod usługi = 500 m<sup>2</sup>;
    - 3) pod drobną nieuciążliwą produkcję lub rzemiosło = 1000 m<sup>2</sup>;
    - 4) pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzoną = 4 m<sup>2</sup>.

## § 19

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **5.1MW** do **5.13MW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) nieuciążliwe usługi - powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 50 % całkowitej powierzchni zabudowy;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) urządzenia towarzyszące;
  - 4) zielenią urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 - 24 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
    - b) 3 - 11 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
    - c) 0 - 14 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - d) 5 - 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX;
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 1,5; minimalny 0,01; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium oraz garaży, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 %; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium oraz garaży,

- budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
- 5) ustala się strefę zagospodarowania terenu zielenią urządzoną w ramach funkcji podstawowej, w której obowiązuje zakaz lokalizacji garaży; w strefie tej dopuszcza się lokalizację ogrodów, obiektów małej architektury, plenerowych urządzeń sportu i rekreacji oraz utwardzonych dojeżdż i dojazdów;
  - 6) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych;
  - 7) kąty nachylenia połączeń dachowych:  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 9) wysokość zabudowy: nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych i nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych, lecz nie więcej niż 14 m;
  - 10) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
  - 11) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5 - 8 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do  $10^{\circ}$ ,
  5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
  6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
  7. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
  8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - 1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
    - 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
  9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 1) pod zabudowę wielorodzinną =  $1500 \text{ m}^2$ ;
    - 2) pod usługi =  $500 \text{ m}^2$ ;
    - 3) pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną =  $4 \text{ m}^2$ .

## § 20

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **6.1MW/U** do **6.3MW/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) nieuciążliwe usługi lub rzemiosło.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzenia towarzyszące;

- 3) zieleni urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 2 - 6 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
    - b) 0 - 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD;
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 1,5; minimalny 0,01; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium oraz garaży, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 %; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium oraz garaży, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
  - 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych;
  - 6) kąty nachylenia połaci dachowych:  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 8) wysokość zabudowy: nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych i nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych, lecz nie więcej niż 14 m;
  - 9) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
  - 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5 - 8 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do  $10^{\circ}$ ,
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
  - 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniową wielorodzinną z usługami =  $1500\text{ m}^2$ ;
  - 2) pod nieuciągliwe usługi lub rzemiosło =  $500\text{ m}^2$ ;

- 3) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m<sup>2</sup>.

## § 21

Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami od **7.1U** do **7.6U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi lub rzemiosło;
  - 2) obsługa turystyki, sportu i rekreacji;
  - 3) obsługa komunikacji (w tym stacje paliw) – wyłącznie na terenach 7.1U i 7.6U.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) urządzenia towarzyszące;
  - 4) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 0 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
    - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
    - c) 4 - 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - d) 5 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX;
  - 3) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,70; minimalny 0,01; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 %; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;
  - 6) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych;
  - 7) kąty nachylenia połaci dachowych: 30° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 9) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m;
  - 10) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 10°.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
- 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod usługi lub rzemiosło, obsługę turystyki, sportu i rekreacji, obsługę komunikacji = 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) pod zabudowę mieszkaniową = 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną = 4 m<sup>2</sup>.

## § 22

Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **8.1UP** i **8.2UP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych:
  - 1) teren 8.1UP – usługi kultury i oświaty;
  - 2) teren 8.2UP – ochrona przeciwpożarowa (remiza OSP).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) sport i rekreacja;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) urządzenia towarzyszące;
  - 4) zieleni urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi głównej KDG,
    - b) 0 -5 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,80; minimalny 0,01; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 %; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;
  - 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych;
  - 6) kąty nachylenia połaci dachowych: 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m;
  - 9) dopuszcza się stosowanie w wiatlach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia,
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 10°.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia

lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

7. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod usługi publiczne = 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną = 4 m<sup>2</sup>.

### § 23

Wyznacza się tereny kultu religijnego oznaczone na rysunku planu symbolami od **9.1UKr** do **9.3UKr**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzenia towarzyszące;
  - 3) zieleni urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo jezdnych KDX;
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,70; minimalny 0,01;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 %;
  - 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych – należy zachować kąta nachylenia połaci dachowych oraz układ i geometrię historycznie udokumentowanych dachów obiektów kultu religijnego;
  - 6) kąty nachylenia połaci dachowych: 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 7) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub blachą - należy zachować kolorystykę i fakturę historycznie udokumentowanych pokryć dachów obiektów kultu religijnego;
  - 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m, przy czym wysokość wieży kościelnej nie może przekroczyć 18 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 10°.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2;
  - 2) w odniesieniu do terenów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
  - 3) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

## 8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) pod obiekty kultu religijnego = 500 m<sup>2</sup>;
- 2) pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną = 4 m<sup>2</sup>.

## § 24

Wyznacza się tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem **10.1UO** i **10.2UO**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi oświaty;
  - 2) sport i rekreacja.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi publiczne;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) urządzenia towarzyszące;
  - 4) zieleni urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
    - b) 7 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD;
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,60; minimalny 0,01;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40 %;
  - 5) ustala się obowiązek stosowania w budynkach:
    - a) na terenie 10.1UO – dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
    - b) na terenie 10.2UO – dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych lub płaskich,
  - 6) kąty nachylenia połączeń dachów stromych: 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 7) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej;
  - 8) pokrycie dachów stromych dachówką w kolorze ceglonym;
  - 9) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) na terenie 10.1UO – 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m,
    - b) na terenie 10.2UO – 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w odniesieniu do terenów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
  - 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) pod usługi oświaty i usługi publiczne =  $500\text{ m}^2$ ;
- 2) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną =  $4\text{ m}^2$ .

## § 25

Wyznacza się tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami od **11.1US** do **11.3US**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi publiczne;
  - 2) usługi handlu, gastronomii (w tym obiekty sezonowe, tymczasowe);
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) urządzenia towarzyszące;
  - 5) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
    - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg;
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,30; minimalny 0;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60 %;
  - 5) ustala się obowiązek stosowania w budynkach dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych; na halach przeznaczonych na cele sportowe dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
  - 6) kąty nachylenia połaci dachów stromych:  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków); na halach przeznaczonych na cele sportowe dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
  - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej; na halach przeznaczonych na cele sportowe dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej;
  - 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod obiekty sportu i rekreacji =  $500\text{ m}^2$ ;
  - 2) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną =  $4\text{ m}^2$ .



## § 26

Wyznacza się tereny obsługi gospodarki leśnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **12.1UZL** do **12.4UZL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) obsługa gospodarki leśnej;
  - 2) składy, magazyny, przetwórstwo drewna;
  - 3) usługi i rzemiosło,
  - 4) obsługa komunikacji: stacja paliw - wyłącznie na terenie 12.2UZL;
  - 5) zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją podstawową obsługi gospodarki leśnej – wyłącznie na terenach 12.1UZL, 12.3UZL i 12.4UZL.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 2) parkingi;
  - 3) urządzenia towarzyszące.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
    - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
    - c) 10 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,40; minimalny 0,01;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 %;
  - 5) ustala się obowiązek stosowania w budynkach dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych;
  - 6) kąty nachylenia połaci dachowych: 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 8) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
  - 9) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 10°.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2;

- 2) w odniesieniu do terenów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
- 3) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę obsługi gospodarki leśnej, składy, magazyny, przetwórstwo drewna, usługi i rzemiosło = 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) pod zabudowę mieszkaniową = 900 m<sup>2</sup>;
  - 3) parkingi = 100 m<sup>2</sup>;
  - 4) pod infrastrukturę techniczną = 4 m<sup>2</sup>.

### § 27

Wyznacza się teren obsługi rekreacji i turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem **13UT**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren obsługi rekreacji i turystyki, w tym obiekty rekreacji trwale i nietrwale związane z gruntem.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi handlu, gastronomii (w tym obiekty sezonowe, tymczasowe);
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) urządzenia towarzyszące;
  - 4) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 14 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,30; minimalny 0,01;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50 %;
  - 5) dopuszcza się stosowanie dachów o nietradycyjnych formach, w tym obiektów z dachami jednospadowymi lub płaskimi;
  - 6) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
  - 7) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej;
  - 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnej, lecz nie więcej niż 12 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.
5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod obiekty sportu i rekreacji, usługi handlu lub gastronomii = 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m<sup>2</sup>.

### § 28

Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **14.1P/U** do **14.8P/U**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) produkcja;

- 2) usługi;
  - 3) handel hurtowy i detaliczny;
  - 4) stacje paliw;
  - 5) stacje demontażu pojazdów mechanicznych;
  - 6) bazy obsługi transportu i logistyki;
  - 7) składy materiałów masowych (opału, materiałów budowlanych);
  - 8) rzemiosło.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzenia towarzyszące;
  - 3) parkingi;
  - 4) zieleń urządzona.
3. 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,
    - b) 6 - 15 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - c) 6 - 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX,
    - d) 10 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego KDg;
  - 3) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,60; minimalny 0,01;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 %;
  - 6) kąty nachylenia połaci dachowych: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
  - 7) pokrycie dachów: dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej;
  - 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) wysokość budynków: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m,
    - b) wysokość budowli: 14 m.
  - 9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 4 - 8 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.
5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
6. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) pod zabudowę produkcyjną = 2 000 m<sup>2</sup>;
  - 2) pod stacje paliw, stacje demontażu pojazdów mechanicznych, bazy obsługi transportu i logistyki, składy materiałów masowych = 1 000 m<sup>2</sup>;
  - 3) pod zabudowę usługową, handel detaliczny i rzemiosło = 500 m<sup>2</sup>;
  - 4) pod parkingi = 100 m<sup>2</sup>;
  - 5) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m<sup>2</sup>.

## § 29

Wyznacza się teren produkcji i obsługi rolnictwa oznaczony na rysunku planu symbolem **15RU/U**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) produkcja rolna i obsługa rolnictwa;
  - 2) usługi;
  - 3) rzemiosło, nieuciążliwa produkcja.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzenia towarzyszące.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
    - b) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX;
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,80; minimalny 0,01;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5 %;
  - 5) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych oraz dachów jednospadowych lub płaskich;
  - 6) kąty nachylenia połaci dachowych:  $10^0 - 45^0$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m;
  - 9) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do  $10^0$ .
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod produkcję rolną i obsługę rolnictwa, usługi, rzemiosło lub nieuciążliwą produkcję =  $500 \text{ m}^2$ ;
  - 2) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną =  $4 \text{ m}^2$ .

## § 30

Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **16KSU**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 3) obsługa komunikacji, w tym: garaże, parking;
- 4) budynki gospodarcze.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzenia towarzyszące;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,40; minimalny 0,01; wskaźnik ten dotyczy zabudowy w granicach terenu, a nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 %; wskaźnik ten dotyczy zabudowy w granicach terenu, a nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;
  - 5) ustala się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połąci dachowych oraz dachów jednospadowych lub płaskich;
  - 6) kąty nachylenia połąci dachowych:  $10^0 - 45^0$ ;
  - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej, lecz nie więcej niż 6 m;
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do  $10^0$ .
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod garaże i budynki gospodarcze =  $10 \text{ m}^2$ ;
  - 2) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną =  $4 \text{ m}^2$ .

### § 31

Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami od **17.1W** do **17.3W**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w wodę.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzenia towarzyszące;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) odległości zabudowy od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,40; minimalny 0;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60 %;
  - 4) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
  - 5) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
  - 6) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej;
  - 7) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.
  5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
  6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych = 4 m<sup>2</sup>.

### § 32

Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami od **18.1E** do **18.3E**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka – stacje transformatorowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzenia towarzyszące;
  - 3) zieleń urządzone.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów elektroenergetyki na granicy działki lub w odległości 1,5 od granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 1,0; minimalny 0;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0;
  - 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
  - 6) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
  - 7) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej;
  - 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 8 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.
5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych = 4 m<sup>2</sup>.

### § 33

Wyznacza się tereny telekomunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **19.1T** i **19.2T**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: telekomunikacja.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzenia towarzyszące;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) odległości obiektów telekomunikacji na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,50; minimalny 0;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 %;
  - 4) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
  - 5) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
  - 6) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej;
  - 7) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) wysokość budynków: 8 m,
    - b) wysokość budowli: 70 m.
7. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.
8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych = 4 m<sup>2</sup>.

#### § 34

Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem **20K**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja - oczyszczalnia ścieków, przepompownia ścieków.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzenia towarzyszące;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) odległości zabudowy od granic działki należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,40; minimalny 0;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40 %;
  - 4) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
  - 5) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
  - 6) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej;
  - 7) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.
5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia

lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych = 4 m<sup>2</sup>.

### § 35

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od **21.1ZP** do **21.12ZP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) plenerowe urządzenia sportu i rekreacji;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury (w tym: pomników, obelisków), oczek wodnych;
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) urządzenia towarzyszące.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60 %;
4. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w odniesieniu do terenów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
  - 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 4 m<sup>2</sup>.

### § 36

Wyznacza się tereny sadów i ogrodów oznaczone na rysunku planu symbolami od **22.1RO** do **22.31RO**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: sady i ogrody przydomowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa gospodarcza związana z działalnością rolniczą, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem terenu 22.5RO, dla którego ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu oraz zbiorniki służące rekreacji, małej retencji oraz ochronie przeciwpowodziowej;
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 4) urządzenia towarzyszące;
  - 5) zieleń urządzonej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDg,
    - b) 6 – 10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - d) 6 - 10m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego KDg,
    - e) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX.



- 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,10; minimalny 0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70 %;
- 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych:  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie wielkości spadków oraz rodzaju pokrycia;
- 9) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 6 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do  $10^{\circ}$ .
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w odniesieniu do terenów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
  - 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę gospodarczą związaną z działalnością rolniczą =  $500 \text{ m}^2$ ;
  - 2) pod infrastrukturę techniczną =  $4 \text{ m}^2$ .

### § 37

Wyznacza się tereny rolne z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od **23.1R** do **23.51R**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu oraz zbiorniki służące rekreacji, małej retencji oraz ochronie przeciwpowodziowej;
  - 2) lasy;
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 4) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
4. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.

### § 38

Wyznacza się tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **24.1Rm** do **24.27Rm**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa zagrodowa;
  - 2) stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu oraz zbiorniki służące rekreacji, małej retencji oraz ochronie przeciwpowodziowej;
  - 3) lasy;
  - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 5) urządzenia towarzyszące.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 15 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
    - b) 6 – 10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ,
    - c) 6 – 15 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
    - d) 6 – 10 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego KDg,
    - e) 6 – 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX;
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,45; minimalny 0;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50 %;
  - 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych;
  - 6) kąty nachylenia połaci dachowych:  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 8) dopuszcza się stosowanie w wiatach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
  - 9) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) budynków: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m.
    - b) budowli: nie więcej niż 14 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do  $20^{\circ}$ .
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę zagrodową =  $1500\text{ m}^2$ ;
  - 2) pod infrastrukturę techniczną =  $4\text{ m}^2$ .

## § 39

Wyznacza się tereny rolne – hodowla ryb, oznaczone na rysunku planu symbolami **25.1Rw** i **25.2Rw**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne – hodowla ryb.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa gospodarcza związana z hodowlą ryb;
  - 2) zbiorniki wodne służące rolnictwu oraz zbiorniki służące rekreacji, małej retencji oraz ochronie przeciwpowodziowej;
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 4) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,10; minimalny 0;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70 %;
  - 4) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych;
  - 5) kąt nachylenia połaci dachowych:  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
  - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie wielkości spadków oraz rodzaju pokrycia;
  - 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 6 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości..
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę gospodarczą związaną z hodowlą ryb =  $200 \text{ m}^2$ ;
  - 2) pod infrastrukturę techniczną =  $4 \text{ m}^2$ .

## § 40

Wyznacza się tereny cmentarza oznaczone na rysunku planu symbolami **26.1ZC** i **26.2ZC**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzenia towarzyszące;
  - 3) parkingi;
  - 4) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ciąg pieszo-jezdny KDX (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);

- 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działki należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,10; minimalny 0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60 %;
- 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych;
- 6) kąty nachylenia połaci dachowych:  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków);
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m;
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w odniesieniu do terenów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
  - 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych =  $4 \text{ m}^2$ .

#### § 41

Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami od **27.1ZL** do **27.31ZL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 2) dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych, organizowanie ścieżek edukacyjnych z wiatami i planszami informacyjno-edukacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
4. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

#### § 42

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **28.1WS** do **28.53WS**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) wody płynące (rowy melioracyjne, cieki), zbiorniki wodne;
  - 2) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) zieleń urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

#### § 43

Wyznacza się tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolami **29.1KK i 29.2KK**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi w istniejącym budynku dworca kolejowego;
  - 2) lokale mieszkalne w istniejącym budynku dworca kolejowego;
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) urządzenia towarzyszące,
  - 5) zielenią urządzoną.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) odległości zabudowy od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,50; minimalny 0,01;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 %;
  - 4) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych;
  - 5) kąty nachylenia połaci dachowych:  $10^0 - 35^0$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 6) dopuszcza się stosowanie w wiatkach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
  - 7) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) budynków: 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m.
    - b) budowli: nie więcej niż 14 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do  $20^0$ .
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
  - 2) w odniesieniu do terenów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
  - 3) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

#### § 44

Wyznacza się tereny drogi głównej oznaczone na rysunku planu symbolami od **30.1KDG do 30.6KDG**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, w ciągu *dróg wojewódzkich nr 296 (30.1KDG i 30.2KDG) i 350 (30.3KDG - 30.6KDG)*.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zielenią urządzoną.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m. do 20 m, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami;
  - 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki na odcinkach istniejącej i planowanej zabudowy.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
  - 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

#### § 45

Wyznacza się tereny dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **31KDZ**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleń urządzona.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m. do 36 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami;
  - 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki na odcinkach istniejącej i planowanej zabudowy.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
  - 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

#### § 46

Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **32.1KDD** do **32.36KDD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleń urządzona.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7 m. do 20 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami;
  - 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki na odcinkach istniejącej i planowanej zabudowy.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
- 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

#### § 47

Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami od **33.1KDX** do **33.24KDX**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleń urządzona.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4 m. do 11 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
  - 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

#### § 48

Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od **34.1KDg** do **34.37KDg**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 49

Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **35 KDW**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział IV** **Ustalenia końcowe**

#### § 50

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 %.

#### § 51

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węgliniec .

§ 52

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

-----



**Załącznik nr 2**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Węglińcu**  
**z dnia ..... r.**

**WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTEKÓW**  
**NA TERENIE WSI RUSZÓW**

<b>L.p.</b>	<b>Adres</b>	<b>Numer</b>	<b>Rodzaj, nazwa obiektu</b>	<b>Numer rejestru zabytków</b>	<b>data rejestru zabytków</b>
1.	Ruszów	-	Kościół parafialny pw. Zmartwychwstania Pańskiego	A/1032	30.10.2007
2.	Ruszów	-	Kościół ewangelicki pw. Zmartwychwstania Pańskiego-ruina	A/5460/1269	2.04.1965

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Węglińcu**  
**z dnia ..... r.**

**WYKAZ OBIEKTÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW  
 NA TERENIE WSI RUSZÓW**

<b>Lp.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Adres</b>	<b>nr</b>	<b>Rodzaj obiektu</b>
1.	Ruszów	budynek mieszkalno - gospodarczy	II Armii WP	8	dom mieszkalno- gospodarczy
2.	Ruszów	dom mieszkalny	II Armii WP	10	dom mieszkalny
3.	Ruszów	dom mieszkalny	II Armii WP	12	dom mieszkalny
4.	Ruszów	dom mieszkalny	II Armii WP	18	dom mieszkalny
5.	Ruszów	dom mieszkalny	II Armii WP	22	dom mieszkalny
6.	Ruszów	dom mieszkalny	Dworcowa	1	dom mieszkalny
7.	Ruszów	dom mieszkalny	Dworcowa	3	dom mieszkalny
8.	Ruszów	dom mieszkalny	Dworcowa	4	dom mieszkalny
9.	Ruszów	dom mieszkalny	Dworcowa	7	dom mieszkalny
10.	Ruszów	budynek dworca kolejowego	Dworcowa		stacja kolejowa
11.	Ruszów	szalety przy dworcu	Dworcowa		stacja kolejowa
12.	Ruszów	dom mieszkalny	Jeleniogórska	6	dom mieszkalny
13.	Ruszów	dom mieszkalny	Jeleniogórska	7	dom mieszkalny
14.	Ruszów	dom mieszkalny	Jeleniogórska	10	dom mieszkalny
15.	Ruszów	internat	Jeleniogórska		inne
16.	Ruszów	dom mieszkalny	Kantowicza	1	dom mieszkalny
17.	Ruszów	dom mieszkalny	Kantowicza	2	dom mieszkalny
18.	Ruszów	dom mieszkalny	Koszarowa	1	dom mieszkalny
19.	Ruszów	budynek fabryczny	Koszarowa	2	przemysłowy
20.	Ruszów	dom mieszkalny	pl. Partyzantów	3	dom mieszkalny
21.	Ruszów	budynek gospodarczy	pl. Partyzantów	3	gospodarczy
22.	Ruszów	budynek gospodarczy	pl. Partyzantów	4	gospodarczy
23.	Ruszów	dom mieszkalny	Ratuszowa	1	dom mieszkalny
24.	Ruszów	budynek mieszkalno - gospodarczy, ob. przedszkole	Ratuszowa	2	dom mieszkalny
25.	Ruszów	dom mieszkalny	Ratuszowa	3-5	dom mieszkalny
26.	Ruszów	dom mieszkalny	Ratuszowa	4-6	dom mieszkalny
27.	Ruszów	dom mieszkalny	Ratuszowa	7-9	dom mieszkalny
28.	Ruszów	dom mieszkalny	Ratuszowa	8-10	dom mieszkalny
29.	Ruszów	dom mieszkalny	Ratuszowa	11-13	dom mieszkalny
30.	Ruszów	dom mieszkalny	Ratuszowa	12-14	dom mieszkalny
31.	Ruszów	dom mieszkalny	Ratuszowa	15-17	dom mieszkalny
32.	Ruszów	budynek mieszkalno - gospodarczy	Ratuszowa	16-18	dom mieszkalny
33.	Ruszów	nastawnia, budka dróżnicza	Ratuszowa		stacja kolejowa
34.	Ruszów	dom mieszkalny	Sobieskiego	1	dom mieszkalny
35.	Ruszów	dom mieszkalny	Sobieskiego	2	dom mieszkalny
36.	Ruszów	dom mieszkalny	Sobieskiego	4	dom mieszkalny

37.	Ruszów	dom mieszkalny	Sobieskiego	12	dom mieszkalny
38.	Ruszów	budynek użyteczności publicznej	Strzelecka	3	publiczne
39.	Ruszów	dom mieszkalny	Strzelecka	5	dom mieszkalny
40.	Ruszów	budynek gospodarczy	Strzelecka	5	gospodarczy
41.	Ruszów	dom mieszkalny	Szopena	1	dom mieszkalny
42.	Ruszów	budynek gospodarczy	Szopena	1	gospodarczy
43.	Ruszów	dom mieszkalny	Szopena	5	dom mieszkalny
44.	Ruszów	dom mieszkalny	Szopena	7	dom mieszkalny
45.	Ruszów	dom mieszkalny	Szopena	9	dom mieszkalny
46.	Ruszów	dom mieszkalny	Szopena	17-20	dom mieszkalny
47.	Ruszów	dom mieszkalny	Szopena	19	dom mieszkalny
48.	Ruszów	dom mieszkalny	Szopena	22	dom mieszkalny
49.	Ruszów	dom mieszkalny	Śródmiejska	3	dom mieszkalny
50.	Ruszów	pocztą	Śródmiejska	4	publiczne
51.	Ruszów	dom mieszkalny	Śródmiejska	5	dom mieszkalny
52.	Ruszów	dom mieszkalny	Śródmiejska	6	dom mieszkalny
53.	Ruszów	willa	Świerczewskiego	7	dom mieszkalny
54.	Ruszów	dom mieszkalny	Świerczewskiego	9	dom mieszkalny
55.	Ruszów	willa	Świerczewskiego	15	dom mieszkalny
56.	Ruszów	budynek gospodarczy	Świerczewskiego	15	gospodarczy
57.	Ruszów	dom mieszkalny	Świerczewskiego	21	dom mieszkalny
58.	Ruszów	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	2	dom mieszkalny
59.	Ruszów	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	8	dom mieszkalny
60.	Ruszów	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	10	dom mieszkalny
61.	Ruszów	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	12	dom mieszkalny
62.	Ruszów	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	18	dom mieszkalny
63.	Ruszów	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	22	dom mieszkalny
64.	Ruszów	dom mieszkalny	Wójtowska	3	dom mieszkalny
65.	Ruszów	budynek gospodarczy	Wójtowska	3	gospodarczy
66.	Ruszów	dom mieszkalny	Wójtowska	4	dom mieszkalny
67.	Ruszów	dom mieszkalny	Wójtowska	7	dom mieszkalny
68.	Ruszów	dom mieszkalny	Wójtowska	11	dom mieszkalny
69.	Ruszów	budynek nadleśnictwa	Zgorzelecka	1	publiczne
70.	Ruszów	szkoła	Zgorzelecka	2	szkoła
71.	Ruszów	dom mieszkalny	Zgorzelecka	7	dom mieszkalny
72.	Ruszów	zespół klasztorny	Zgorzelecka	8	zespół
73.	Ruszów	mur wokół zabudowań klasztornych	Zgorzelecka	8	mur
74.	Ruszów	budynek bramny w murze, w zespole	Zgorzelecka	8	inne
75.	Ruszów	stodoła w zespole	Zgorzelecka	8	gospodarczy
76.	Ruszów	oficyna mieszkalno - gospodarcza w zespole	Zgorzelecka	8	dom mieszkalny
77.	Ruszów	dom mieszkalny	Zgorzelecka	9	dom mieszkalny
78.	Ruszów	dom mieszkalny	Zgorzelecka	10	dom mieszkalny
79.	Ruszów	cmentarz komunalny	Żagańska	-	cmentarz
80.	Ruszów	dom mieszkalny	Żagańska	1	dom mieszkalny
81.	Ruszów	willa	Żagańska	2	dom mieszkalny
82.	Ruszów	dom mieszkalny	Żagańska	3	dom mieszkalny
83.	Ruszów	willa, ob. przychodnia	Żagańska	6	dom mieszkalny
84.	Ruszów	dom mieszkalny	Żagańska	9	dom mieszkalny

85.	Ruszów	dom mieszkalny	Żagańska	10	dom mieszkalny
86.	Ruszów	oficyna mieszkalno - gospodarcza	Żagańska	10	dom mieszkalny
87.	Ruszów	dom mieszkalny	Żagańska	11	dom mieszkalny
88.	Ruszów	dom mieszkalny	Żagańska	13	dom mieszkalny
89.	Ruszów	remiza strażacka	Żagańska	14	remiza strażacka
90.	Ruszów	budynek gospodarczy	Żagańska	14	gospodarczy
91.	Ruszów	dom mieszkalny	Żagańska	17	dom mieszkalny
92.	Ruszów	dom mieszkalny	Żagańska	24-27	dom mieszkalny
93.	Ruszów	budynek gospodarczy	Żagańska	24-27	gospodarczy
94.	Ruszów	dom mieszkalny	Żagańska	28-31	dom mieszkalny
95.	Ruszów	budynek gospodarczy	Żagańska	28-31	gospodarczy

**Załącznik nr 4**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Węglińcu**  
**z dnia ..... r.**

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w zmianach miejscowego planu**  
**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 Węglińiec.

**Załącznik nr 5**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Węglińcu**  
**z dnia ..... r.**

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

-----  
-----  
-----  
-----

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Węglińcu**  
**z dnia ..... r.**  
**zgodnie z art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu**  
**przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778)**

1. Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów sporządzony został na podstawie uchwał nr 496/XXIV/13 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów i nr 497/XXIV/13 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów.
2. Uchwały nr 496/XXIV/13 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów i nr 497/XXIV/13 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów podjęta została przed 11.09.2015 r. tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), wobec czego zgodnie z art. 12 ust. 3 tej ustawy do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.
3. Projektem zmian planu miejscowego objęta jest część obrębu geodezyjnego wsi Ruszów, obejmująca obszar o powierzchni ok. 400 ha.
4. Obszar zmian planu miejscowego jest aktualnie objęty ustaleniami:
  - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów zatwierdzonego uchwałą nr 25/V/07 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 23 stycznia 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 94/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r. poz. 1109.
  - 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów zatwierdzonego uchwałą nr 153/XXIII/08 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 27 sierpnia 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 266/2008 z dnia 2 października 2008 r. poz. 2852.Pozostały obszar obrębu geodezyjnego Ruszów znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów leśnych i rolnych gminy Węglińca zatwierdzonego uchwałą nr 186/XXVII/08 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 30 grudnia 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 25/2009 z dnia 18 lutego 2009 r. poz. 620.
4. Projekt zmian planu miejscowego wsi Ruszów przewiduje generalnie zachowanie dotychczas obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów zatwierdzonego uchwałą nr 25/V/07 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 23 stycznia 2007 r. oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów zatwierdzonego uchwałą nr 153/XXIII/08 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 27 sierpnia 2008 r. Plan jednocześnie scala ustalenia 2 obowiązujących mpzp. Zmiany polegają na uzupełnieniu luk w istniejącej i planowanej zabudowie, wyznaczeniu nowych terenów związanych z kanalizacją oraz zmiany ustaleń w zakresie docelowego systemu kanalizacji sanitarnej. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane do aktualnie obowiązujących wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778). W

opracowanym projekcie zmian planu uwzględniono również wymagania dotyczące wyznaczania miejsc parkingowych dla pojazdów z karta parkingową. Na pozostałych terenach użytkowanych rolniczo i jako lasy, plan zachowuje dotychczasowy sposób użytkowania terenów. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Opracowany projekt zmian planu miejscowego nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węglińca przyjętym uchwałą nr 123/X/2015 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 29 września 2015 r.
6. Projekt zmian planu miejscowego został sporządzony zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) z wykorzystaniem kopii map zasadniczych i map ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Projekt zmian planu miejscowego sporządzony został w skali 1:2000 czyli w takiej samej skali jak obowiązujący dotychczas plan miejscowy, ze względu na rozległy obszar objęty planem, co zapewnia prawidłowe warunki korzystania z załącznika graficznego.
7. Projekt zmian planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
8. Projekt zmian planu miejscowego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778).
9. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: plan miejscowy zachowuje podstawowe funkcje terenów ustalone w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów. Zmiany polegają na uzupełnieniu luk w istniejącej i planowanej zabudowie, wyznaczeniu nowych terenów związanych z kanalizacją oraz zmiany ustaleń w zakresie docelowego systemu kanalizacji sanitarnej. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane do aktualnie obowiązujących wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778). Ustalenia zmian planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Ruszów.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Do projektu zmian planu miejscowego nie ma potrzeby uzyskania dodatkowej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty



leśne znajdujące się w granicach obszaru objętego planem pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wykazie zabytków/ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru objętego planem oraz warunków ochrony archeologicznej obszaru. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego części wsi Ruszów ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy wprowadza szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu oraz określa granice strefy ochronnej terenu zamkniętego (teren kolejowy). Plan określa również ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w granicy strefy ochronnej od cmentarza. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan określa granice terenu zamkniętego (teren kolejowy) oraz granice jego strefy ochronnej..
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zachowanie istniejącej zabudowy usług publicznych oraz ogólnodostępnych usług sportu i rekreacji, a także przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) plan został udostępniony do publicznego wglądu zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353),
  - b) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wojewódzka” z dn. 1.10.2013 r.
  - c) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów wraz ze strategiczną oceną

- oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 24 września do 31 października 2013 r.
- d) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778).
  - e) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: "Gazeta Wojewódzka" z dn. 12 lipca 2016 r.;
  - f) *obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 12 lipca do ..... 2016 r.*
  - g) projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów został również udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Węglińca.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej przewidują możliwość jej rozbudowy.
- 13) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Węglińca oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów.
- 14) struktura przestrzenna wsi Ruszów została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 17) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
10. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) – Gmina Węglińca nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.
11. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) projekt planu miejscowego obejmuje obszar, dla którego obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów zatwierdzony uchwałą nr 25/V/07 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 23 stycznia 2007 r. oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów zatwierdzona uchwałą nr 153/XXIII/08 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 27 sierpnia 2008 r.

- 3) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
- 4) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
- 5) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.