

## 621

### UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W WĘGLIŃCU NR 187/XXVII/08

z dnia 30 grudnia 2008 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kościelna Wieś

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

#### § 1

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

### R o z d z i a ł I

#### § 2

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Kościelna Wieś.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ustalenia planu nie obejmują terenu kolejowego uznanego za teren zamknięty Decyzją nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000 r., którego granice oznaczono na rysunku planu.

#### § 3

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) Granica obszaru objętego planem.
  - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
  - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.

- 4) Granice stref ochronnych oraz ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów od nadpowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV oraz od terenu zamkniętego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Zmiana nazw własnych oraz numerów działek oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

#### § 4

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **Terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. **Przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. **Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. **Liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. **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, schody i okapy.

7. **Wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
8. **Istniejąca zwarta zabudowa** – zabudowa kubaturowa istniejąca w dniu wejścia w życie planu, usytuowana bezpośrednio na granicy działki lub w odległościach mniejszych niż wynikają z obowiązujących przepisów szczególnych, obejmująca co najmniej 2 sąsiadujące działki.
9. **Zabudowa zagrodowa** – budynki mieszkalne i gospodarcze, budowle oraz urządzenia i instalacje służące prowadzeniu działalności rolniczej przez rolnika, w tym przetwórstwa rolno-spożywczego i indywidualnej produkcji biopaliw na potrzeby własne rolnika, w sposób i w zakresie określonym w przepisach odrębnych.
10. **Usługach** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w szczególności: handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, obsługi turystyki (hotelu, motelu, schronisk itp.) i rekreacji, siedzib jednostek i instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych (w tym przedstawicielstw), gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, mających charakter publiczny lub komercyjny.
11. **Produkcji** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania, przetwórstwa surowców i materiałów itp.
12. **Infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
13. **Zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
14. **Urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

## R o z d z i a ł I I

### Ustalenia ogólne

#### § 5

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:

1. Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwej służby ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za zezwoleniem właściwej służby ochrony zabytków.

#### § 6

#### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. **Napowietrzne linie elektroenergetyczne:**
  - 1) W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości do 5 m od osi linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów (gospodarczych, garaży itp.) wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
  - 2) W przypadku skablowania lub przełożenia linii elektroenergetycznych SN 20 kV oznaczona na rysunku planu strefa ochronna ulega zmniejszeniu lub przestaje obowiązywać, stosownie do zaistniałej zmiany i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. **Tereny zamknięte:**
  - 1) W oznaczonych na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, w odległości do 20 m od granicy terenu zamkniętego, ustala się:
    - a) Obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami kolejowymi wszelkich inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.
    - b) Obowiązek uzgadniania wszelkich robót ziemnych.
    - c) Zakaz prowadzenia wzdłuż linii kolejowej magistralnych przewodów wodociągowych o średnicy większej niż 1620 mm.
    - d) Zakaz lokalizacji masztów (konstrukcji wieżowych) w odległości mniejszej niż wynosi ich planowana wysokość.
    - e) Zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru, z wyłączeniem możliwości sadzenia gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m.
  - 2) Wzdłuż granicy z terenem zamkniętym, licząc od zewnętrznej granicy rowu odwadniającego teren kolejowy, podtorza lub podstawy nasypu kolejowego, należy zachować pas terenu o szerokości min. 3,0 m służący jako awaryjna droga technologiczna dla potrzeb służb kolejowych, straży pożarnej lub służb ratunkowych.

#### § 7

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

1. **Obszar Natura 2000.**

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków sieci Natura

2000 „Bory Dolnośląskie” (kod obszaru PLB020005) – obowiązują szczególne warunki realizacji inwestycji określone w przepisach odrębnych.

## 2. Główny Zbiornik Wód Podziemnych – GWZP nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec”.

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

### § 8

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

1. Działalność usługowa, rzemieślnicza lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej **RM/MN** oraz ogrodów i sadów przydomowych **RO** ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz usługowych i rzemieślniczych stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, zdrowia i życia ludzi oraz składowania na otwartym powietrzu pyłających lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych.
3. Na terenach rolnych z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem **Rm** dopuszcza się lokalizowanie obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP), z zastrzeżeniem zgodności z wymogami przepisów odrębnych.
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
  - 1) Na terenach **MN** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 2) Na terenach **RM/MN, MN/U** – jak dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oraz zabudowy wielorodzinnej.
  - 3) Na terenach **ML** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem.
5. Docelowo należy dążyć do realizacji kompleksowego systemu odprowadzenia ścieków bytowych odprowadzającego ścieki do komunalnej oczyszczalni ścieków w Węglińcu.
6. Docelowo należy dążyć do realizacji kompleksowego systemu odprowadzenia wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg publicznych, uwzględniającego oczyszczenie wód z zanieczyszczeń ropopochodnych przed odprowadzeniem do odbiornika wód.

7. Ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów.

### § 9

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

##### 1. Komunikacja:

- 1) Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
- 2) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.
- 3) W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
- 4) W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
- 5) Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
- 6) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
- 7) Wzdłuż dróg i ulic zaleca się wprowadzać nasadzenia szpalerów zieleni wysokiej.
- 8) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni, nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 9) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny **RM/MN, MN, MN/U**) – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolno stojącego lub wbudowanego).
  - b) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny **MW**), wliczając miejsca postojowe na terenie wydzielonych zespołów boksów garażowych – do czasu uzyskania docelowego wskaźnika dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych do 75% ilości docelowej.

- c) 1 stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska – w przypadku lokalizacji funkcji usługowych jako towarzyszących funkcji podstawowej (**MN/U**, **MW/U**).
  - d) 15 stanowisk na 100 zatrudnionych na terenach zabudowy usługowej (**U**) lub 1 stanowisko postojowe dla klientów na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (tereny **U**).
- 10) W zależności od charakteru działalności na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej (**P/U**) w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędny plac manewrowy.
- 11) Warunki dotyczące zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych uznaje się za spełnione, jeżeli w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów, w liniach rozgraniczających ulic publicznych, istnieje możliwość wyznaczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych lub parkowania zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych (w szczególności przepisów o ruchu drogowym).
- 2. Infrastruktura techniczna – zasady ogólne:**
- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
  - 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
  - 3) Dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3. Zaopatrzenie w wodę:**  
Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 4. Kanalizacja sanitarna:**
- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Węglińcu.
  - 2) Odprowadzenie ścieków z poszczególnych budynków przyłączami wpiętymi do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
    - a) Szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcą posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych,
- b) Indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
- 4) Na terenach zabudowy o charakterze rozproszonym, gdzie brak możliwości technicznych lub uzasadnienia ekonomicznego wpięcia do istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stałe stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub indywidualnych oczyszczalni ścieków, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 5) Ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora.
- 6) W zabudowie produkcyjno-usługowej oznaczonej symbolem **P/U** dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów gromadzenia i utylizacji ścieków o charakterze bytowym lub przemysłowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych. 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) Docelowo odprowadzenie wód opadowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
  - 2) Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora, otwartych zbiorników odparowująco-retencyjnych lub do kanalizacji deszczowej.
  - 3) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
  - 4) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 6. Elektroenergetyka:**
- 1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną siecią niskiego napięcia.
  - 2) Przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie średniego napięcia: SN 20 kV; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w § 6 ust. 1.
  - 3) Zaleca się docelowo kablowanie napowietrznych odcinków sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.
  - 4) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów oraz na terenach publicznych (np. na terenach zieleni urządzonej).

**7. Zaopatrzenie w gaz:**

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

**8. Zaopatrzenie w ciepło:**

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

**9. Telekomunikacja:**

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

**10. Usuwanie odpadów komunalnych:**

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

**11. Melioracje:**

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

§ 10

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

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

**R o z d z i a ł III****Ustalenia szczegółowe**

§ 11

**1.1 – 1.38 RM/MN** – przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

**1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Nieuciążliwe usługi (w tym agroturystyka), drobna nieuciążliwa produkcja.
- 2) Powierzchnia użytkowa towarzyszących usług, drobnej produkcji lub rzemiosła nie może przekraczać 40% całkowitej po-

wierzchni zabudowy, lecz nie więcej niż 150 m<sup>2</sup> dla każdej z działek. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową, produkcyjną lub rzemieślniczą.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu, symetrii i rodzaju pokrycia dachów budynków powstałych przed 1945 r. – wymóg ten nie dotyczy budynków, w których dachy uległy przebudowie i zmianie kąta nachylenia połaci dachowych po 1945 r.
- 2) Ustala się obowiązki stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); kąt nachylenia połaci dachowej 35°–45° (nie dotyczy lukarn), pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałami o podobnej fakturze.
- 3) Wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy.
- 4) Wolno stojące garaże należy realizować jako budynki jednokondygnacyjne o wysokości nie większej niż 6 m od poziomu terenu do kalenicy.
- 5) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 6) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

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

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5.

**4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 8–10 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
  - b) 6–8 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
  - c) 5–10 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych **KDg**.
  - d) 5–6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych **KDX**.
- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy, odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) W granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania od terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

- 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 warunkowo:
    - a) Nawiązanie do linii zabudowy od strony drogi publicznej wyznaczonej przez istniejące, sąsiadujące budynki, wymagane jest uzgodnienie lokalizacji obiektu z zarządcą drogi.
    - b) Lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
    - c) Adaptację na cele mieszkaniowe istniejących budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
  - 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,35 – warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium
  - 7) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50% powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod:
    - a) Zabudowę zagrodową na terenach **RM/MN**: 3000 m<sup>2</sup>
    - b) Zabudowę mieszkaniową, jednorodziną na terenach **RM/MN**:
      - Wolno stojącą : 900 m<sup>2</sup>
      - Bliźniaczą : 450 m<sup>2</sup>
  - 2) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
    - a) W zabudowie zagrodowej na terenach **RM/MN**: 24 m,
    - b) W zabudowie mieszkaniowej, jednorodzinnej na terenach **RM/MN**:
      - Wolno stojącej : 18 m
      - Bliźniaczej : 12 m
  - 3) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowo wydzielanych działek nie więcej niż o 10% wartości wskazanych w planie.
  - 4) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszojezdny o szerokości min. 5 m (w liniach podziału geodezyjnego).
  - 5) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w

przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

- 6) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji drogi wojewódzkiej nr 296 oznaczonej symbolem **7 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się na terenach **RM/MN** możliwość pozyskania niezbędnego pasa terenu przyległego i włączenia do drogi publicznej.

## § 12

### **2.1 – 2.10 MN – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.**

#### **1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Nieuciążliwe usługi nieprzekraczające 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub wolno stojących. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, skupu i składowania surowców wtórnych, stacji paliw oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna).
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) W odniesieniu do nowo realizowanych budynków oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połaci dachowych 35°–45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej, gontem lub łupkiem itp.
- 2) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu, symetrii i rodzaju pokrycia dachów budynków powstałych przed 1945 r. – wymóg ten nie dotyczy budynków, w których dachy uległy przebudowie i zmianie kąta nachylenia połaci dachowych po 1945 r.
- 3) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych” tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie.

- 4) Wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
  - 5) Wolno stojące garaże należy realizować jako budynki jednokondygnacyjne o wysokości nie większej niż 6 m od poziomu terenu do kalenicy.
  - 6) Ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych zaleca się wykonywać jako ażurowe (min. 50% prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,8 m.
  - 7) Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych wykonanych z wykorzystaniem widocznych materiałów naturalnych lub ceramicznych (kamień, cegła licowa itp.).
  - 8) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
  - 9) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
- 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**  
Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.
- 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
    - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
    - b) 6–8 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
    - c) 5–10 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych **KDg**.
    - d) 5–6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych **KDX**.
  - 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy, odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
  - 3) 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.
  - 4) Na działkach, na których ze względu na już istniejącą zabudowę nie jest możliwe spełnienie wymagań przepisów odrębnych w zakresie odległości od granic działki dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych i garaży na granicy z działkami sąsiadującymi, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiadującej.
  - 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,25 – warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium
  - 6) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50% powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Dopuszcza się podział terenów na odrębne działki budowlane z zachowaniem następujących parametrów:
    - a) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę:
      - Wolno stojącą = 1000 m<sup>2</sup>.
      - Bliźniaczą = 500 m<sup>2</sup>.
    - b) Minimalna szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy) dla zabudowy
      - Wolno stojącej = 20 m.
      - Bliźniaczej = 12 m.
  - 2) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowo wydzielanych działek nie więcej niż o 10% wartości wskazanych w planie.
  - 3) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m (w liniach podziału geodezyjnego).
  - 4) W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane w drugiej linii zabudowy, dostępne z jednego dojazdu, do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić drogę wewnętrzną, wykonaną i utrzymywaną przez właściciela lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.
  - 5) Dla dróg wewnętrznych wytyczanych na zasadach określonych w ust. 3 należy przyjąć następujące parametry:
    - a) Szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
    - b) Szerokość jezdni utwardzonej – minimum 3,0 m.
    - c) Wydzielane drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
  - 6) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji drogi wojewódzkiej nr 296 oznaczonej symbolem **7 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczny, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) dopuszcza się na terenach **MN** możliwość pozyskania niezbędного pasa terenu przyległego i włączenia do drogi publicznej.

## § 13

**3.1, 3.2 MN/U – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.****1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

Obiekty usługowe lub nieuciążliwe, drobnej produkcji – lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w po-

mieszczeniach dobudowanych lub obiektach wolnostojących (w tym na wydzielonych działkach). Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub produkcyjną.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

## 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**.
  - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej **KDL 1/2**.
  - c) 7–8 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.

- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy, odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.

- 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomego terenu do rzędnej kalenicy.

- 4) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4.

- 5) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

## 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek

- a) W zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 1200 m<sup>2</sup>.

- b) W wolno stojącej zabudowie usługowej: 500 m<sup>2</sup>.

- c) W wolno stojącej zabudowie nieuciążliwej, drobnej produkcji : 1000 m<sup>2</sup>.

- 2) Dopuszcza się podziały geodezyjne z zachowaniem minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy) wynoszącej 20 m.

- 3) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowo wydzielanych działek nie więcej niż o 10% wartości wskazanych w planie.

- 4) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszojezdny o szerokości min. 5 m (w liniach podziału geodezyjnego).

- 5) W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane w drugiej linii zabudowy, dostępne z jednego dojazdu, do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić drogę wewnętrzną, wykonaną i utrzymywaną przez właściciela lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.

- 6) Dla dróg wewnętrznych wytyczanych na zasadach określonych w ust. 3 należy przyjąć następujące parametry:

- a) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

- b) Szerokość jezdni utwardzonej – minimum 3,0 m.

- 7) Wydzielane drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

- 8) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji drogi wojewódzkiej nr 296 oznaczonej symbolem **7 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się na terenach **MN/U** możliwość pozyskania niezbędnego pasa te-



renu przyległego i włączenia do drogi publicznej.

#### § 14

### 4.1 – 4.8 ML – przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

#### 1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych wyłącznie o charakterze obsługi turystyki i rekreacji (kempingi, pola biwakowe itp.), z wyłączeniem możliwości lokalizacji handlu paliwami (stacji paliw).
- 2) Dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację trwale i nietrwale związanych z gruntem indywidualnych domków kempingowych wykorzystywanych dla celów pobytu okresowego.
- 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych przeznaczonych do czasowego przechowywania koni wykorzystywanych w ramach rekreacji indywidualnej.
- 5) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem stałej hodowli zwierząt.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połączeń dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach połączeń dachowych od 20° do 40°.
- 2) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęsł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekazywanymi telekomunikacji.

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

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych **KDD 1/2** i **KDg**, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy, odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku.
- 4) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2.
- 5) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 80% powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

#### 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki, pod warunkiem że minimalna po-

wierzchnia wydzielanych samodzielnych działek będzie nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

- 2) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek nie więcej niż o 10% wartości wskazanych w planie.
- 3) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszojazdny o szerokości min. 5 m (w liniach podziału geodezyjnego).
- 4) W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane w drugiej linii zabudowy, dostępne z jednego dojazdu, do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić drogę wewnętrzną, wykonaną i utrzymywaną przez właściciela lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.
- 5) Dla dróg wewnętrznych wytyczanych na zasadach określonych w ust. 3 należy przyjąć następujące parametry:
  - a) Szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
  - b) Szerokość jezdni utwardzonej – minimum 3,0 m.
  - c) Wydzielane drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

#### § 15

### 5.1 – 5.3 U – przeznaczenie podstawowe – tereny usług z urządzeniami towarzyszącymi.

#### 1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Lokale mieszkalne.
- 2) Usługi o charakterze publicznym lub komercyjnym, z wyłączeniem możliwości lokalizacji handlu detalicznego paliwami (stacji paliw).
- 3) Urządzenia infrastruktury technicznej.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach od 35° do 45°.

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

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
  - a) 10–15 m od linii rozgraniczających drogi głównej **KDG 1/2**
  - b) 6–8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych **KDD 1/2**
  - c) 8 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej **KDg**.

- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy, odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m.
- 4) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,5.
- 5) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- 6) W przypadkach uzasadnionych koniecznością modernizacji drogi wojewódzkiej nr 296 oznaczonej symbolem **7 KDG 1/2** (poszerzenia jezdni, poboczy, budowy chodników, zatok autobusowych itp.) oraz innych dróg publicznych dopuszcza się możliwość pozyskania niezbędnego pasa terenu przyległego i włączenia do drogi publicznej.

## § 16

**6 P/U – przeznaczenie podstawowe – tereny produkcyjno-usługowe, z urządzeniami towarzyszącymi.****1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Składy materiałów masowych (opatu, materiałów budowlanych itp.).
- 2) Handel hurtowy.
- 3) Urządzenia infrastruktury technicznej.

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

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5 ust. 2.

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych w granicach terenu obiektów dozoru (portierni), bram wjazdowych itp..
- 2) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego **KDX** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
- 3) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy, odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 4) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m – warunek ten nie dotyczy urządzeń, które ze względów technologicznych wymagają większych wysokości.
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6.
- 6) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20% powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- 7) W zagospodarowaniu należy przewidzieć nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż granic wydzielonych terenów inwestycyjnych.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki przeznaczone na cele produkcyjne lub usługowe z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek:
  - a) W zabudowie produkcyjnej = 5000 m<sup>2</sup>.

b) W zabudowie usługowej = 1000 m<sup>2</sup>.

- 2) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
- 3) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrzną drogą dojazdową o szerokości min. 10 m w liniach podziału geodezyjnego
- 4) Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

## § 17

**7.1-7.3 E – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe)****1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

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

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

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

## § 18

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

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

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

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

## § 19

**RO – przeznaczenie podstawowe – sady i ogrody przydomowe.****1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

Napowietrzne i podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) W obiektach gospodarczych ustala się stosowanie dachów spadowych o nachyleniu połaci 30°–40°.
- 2) Wysokość zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu do kalenicy.

- 3) Dopuszcza się zabudowę terenów **RO** obiektami gospodarczymi związanymi z działalnością rolniczą na powierzchni nie więcej niż 30% powierzchni działki lub działek objętych inwestycją; odległości zabudowy od granic działek zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
  - 4) W granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania od terenu zamkniętego obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
  - 5) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji.
- 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**  
Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

## § 20

**R – przeznaczenie podstawowe – tereny rolne.****1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
  - 2) Dopuszcza się lokalizację hodowlanych stawów rybnych oraz innych zbiorników wodnych służących rolnictwu, małej retencji oraz ochronie przeciwpowodziowej, niekubaturowych obiektów i urządzeń służących rolnictwu (np. płyty do składowania obornika).
  - 3) Dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych – z wyłączeniem terenów wskazanych pod proponowany, orientacyjny przebieg obwodnicy wsi Stary Węgliniec na drodze wojewódzkiej nr 296.
  - 4) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej – po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów sieci – w zasięgu oznaczonego na rysunku planu proponowanego orientacyjnego przebiegu obwodnicy wsi Stary Węgliniec na drodze wojewódzkiej nr 296 przebiegu projektowanych sieci i urządzeń napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej należy uzgodnić z zarządcą drogi wojewódzkiej nr 296 (Dolnośląskim Zarządem Dróg Wojewódzkich)
  - 5) Dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach **R** zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
  - 6) Wzdłuż rowów melioracyjnych (**W**) zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków w celach konserwacyjnych.
- 2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**  
Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

## § 21

**Rm – przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej.****1. Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Zabudowa zagrodowa.
- 2) Dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej – po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów sieci.
- 4) Dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach **R** zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.
- 5) Wzdłuż rowów melioracyjnych (**W**) zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków w celach konserwacyjnych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) W nowo realizowanych budynkach ustala się obowiązek stosowania dachów stromych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą (dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe); o spadkach połaci dachowych 30°–45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej, gontem lub łupkiem itp.
  - 2) Ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych” tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie.
  - 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
  - 4) Ogrodzenia posesji od strony dróg zaleca się wykonywać jako ażurowe (min. 50% przeszwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,8 m.
  - 5) Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych wykonanych z wykorzystaniem widocznych materiałów naturalnych lub ceramicznych (kamień, cegła licowa itp.).
  - 6) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
  - 7) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji.
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów zabudowy zagrodowej w odległości 6 – 20 m (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) od linii rozgraniczających przyległych dróg dojazdowych (**KDD 1/2**), gospodarczych (**KDg**) lub granic działek geo-

dezyjnych dróg gospodarczych niewydzielonych liniami rozgraniczającymi.

- 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,35.
  - 3) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50% powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**  
Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

§ 22

**WS – przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej (rowy melioracyjne itp.).**

§ 23

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

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

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

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

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

3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

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

§ 24

**9.1 – 9.8 KDD 1/2 – przeznaczenie podstawowe – ulice dojazdowe, z urządzeniami towarzyszącymi.**

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie

w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

- 2) Dopuszcza się, za zgodą zarządcy ulicy, lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

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

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

3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10–12 m, z lokalnymi przewężeniami.
- 2) Szerokość utwardzonej jezdni – min. 4,5 m.
- 3) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, zalecane chodniki na terenie zabudowy.

§ 25

**10.1 – 10.2 KDX – przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo-jezdne, z urządzeniami towarzyszącymi.**

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

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

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 5–10 m, z lokalnymi przewężeniami.
- 2) Szerokość utwardzonej jezdni – min. 3,0 m.
- 3) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, ewentualne mijanki.

§ 26

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

**Przeznaczenie dopuszczalne:**

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

§ 27

W granicach obszaru objętego planem nie występują: obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zglądy wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie

ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów  
byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**R o z d z i a ł   I V**

**Ustalenia końcowe**

**§ 28**

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 prze-  
strzennym – w wysokości 15%.

**§ 29**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmi-  
strzowi Gminy i Miasta Węgliniec .

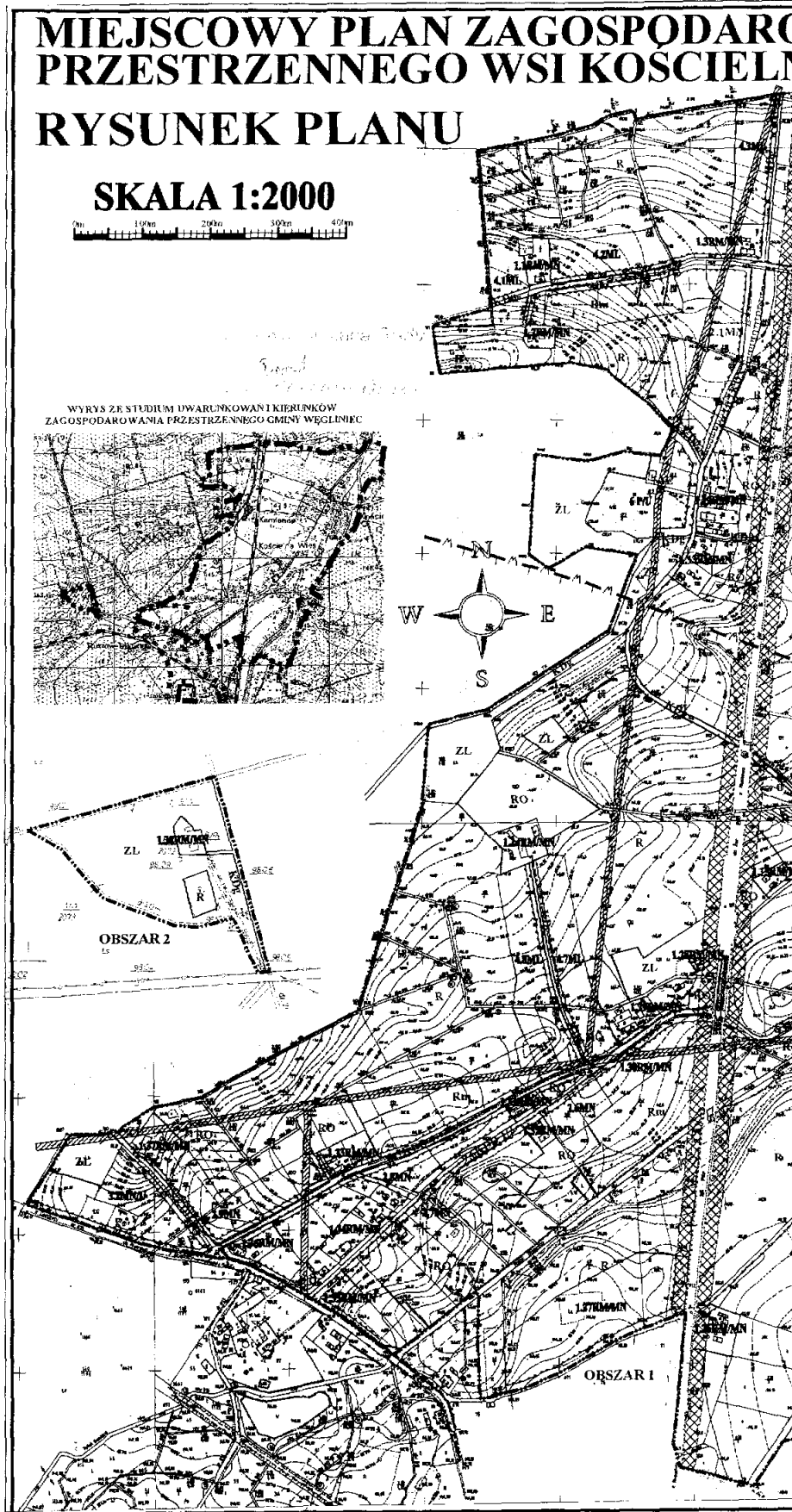
**§ 30**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od  
daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Woje-  
wództwa Dolnośląskiego.

**PRZEWODNICZĄCA RADY**

***BARBARA DROZD***

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej  
w Węglińcu nr 187/XXVII/08 z dnia  
30 grudnia 2008 r. (poz. 621)





**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej  
w Węglińcu nr 187/XXVII/08 z dnia  
30 grudnia 2008 r. (poz. 621)**

### **ROZSTRZYGNIECIE**

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

#### **§ 1**

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

#### **§ 2**

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

#### **§ 3**

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węglińca.

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej  
w Węglińcu nr 187/XXVII/08 z dnia  
30 grudnia 2008 r. (poz. 621)**

### **ROZSTRZYGNIECIE**

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

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

1. **Wnoszący uwagę:** Aleksandra i Jan Wasyluk, Kościelna Wieś 37, 59-950 Ruszów.
  - 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 96 i 97, obręb Kościelna Wieś.
  - 2) Symbol terenu w projekcie planu: 5.1 U.
  - 3) Treść uwagi: nie wyrażam zgody na przekształcenie (...) na działalność pozarolniczą dz. nr 97 i 96 o pow. 1,59 ha. Prośbę swoją motywuję tym, że jesteśmy dzierżawcami łąki od dziesięciu lat, jest to nasze jedyne pastwisko ogrodzone, i w tym roku chcemy wykupić na własność celem powiększenia gospodarstwa.
  - 4) **Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.
  - 5) **Uzasadnienie:**

Działki nr 97 i 96 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 296 Właścicielem dz. 97 i 96 jest Skarb Państwa, w którego imieniu nieruchomością tą zarządza Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa, Oddział Terenowy we Wrocławiu, Sekcja Terenowa w Jeleniej Górze. Na etapie składania wniosków do planu ANR pismem nr SGZ.III-4212-p.z.p/27/04/89/05/RWC z dnia 5 stycznia 2005 r. podtrzymała swój wcześniejszy wniosek złożony pismem nr SGZ.III/4212-p.z.p./35/33/90/9135/03/RWC z dnia 18 listopada 2003 o zmianę przeznaczenia m.in. dz. 97 na cele usługowe. Burmistrz Gminy Miasta Węglińca



rozpatrzył ten wniosek pozytywnie, czego skutkiem jest przeznaczenie dz. 97 oraz sąsiadującej dz. 96 na cele zabudowy usługowej.

2. **Wnoszący uwagę:** Elżbieta Deluga, ul. Wójtowska 7, 59-950 Ruszów.
  - 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 69/2, obręb Kościelna Wieś
  - 2) Symbol terenu w projekcie planu: R.
  - 3) Treść uwagi: zakwalifikować dz. 69/2 na funkcje mieszkaniową o oznaczeniu RM/MN.
  - 4) **Rozstrzygnięcie:** Uwaga uwzględniona na części dz. 69/2, na części dz. 69/2 od strony obniżenia potoku Gumnica nieuwzględniona.
  - 5) **Uzasadnienie:**

Działka 69/2 znajduje się w południowej części obrębu Kościelna Wieś między potokiem Gumnica. Wniosek o zakwalifikowanie dz. 69/2 w całości pod funkcję zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej został uwzględniony w części przylegającej do granicy obrębu Ruszów ze względu na korzystniejsze warunki fizjograficzne (teren położony wyżej niż obniżenie potoku Gumnica) oraz sąsiedztwo drogi gruntowej znajdującej się w obrębie Ruszów. Pozostałą część dz. 69/2 pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolnym bez możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej ze względu na uzgodniony z zarządcą drogi wojewódzkiej nr 296 pas terenu, przez który możliwe jest docelowo przeprowadzenie odcinka obejścia drogowego wsi Kościelna Wieś. Rezerwa ta ma swoją kontynuację na terenach położonych na południe i północ od dz. 69/2 oraz jest połączona z podobną rezerwą zabezpieczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Ruszów.
3. **Wnoszący uwagę:** Jan Bodzianny, Kościelna Wieś 28, 59-950 Ruszów.
  - 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: w obrębie Kościelna Wieś dz. 130/3.
  - 2) Symbol terenu w projekcie planu:
    - a) dz. 72/1165 obręb Okrąglica – położona poza obszarem objętym planem,
    - b) 130/3 – R.
  - 3) **Treść uwagi:** zmienić przeznaczenie działek zgodnie z oznaczeniami na załączonych mapach:
    - a) dz. 130/3 – wzdłuż drogi 321 pod zabudowę letniskową oraz wzdłuż drogi (...) pod budownictwo mieszkaniowe,
    - b) ponadto wnoszę o objęcie planem zagospodarowania dz. 72/1165 w obrębie geodezyjnym Okrąglica oraz proponuję zmianę w pasie wzdłuż drogi leśnej na zabudowę letniskową.
  - 4) **Rozstrzygnięcie.**
    - a) dz. 130/3 – w części przylegającej do drogi 321 uwaga uwzględniona, w części przylegającej do linii kolejowej (teren zamknięty) uwaga nieuwzględniona,
    - b) wniosek o objęcie planem zagospodarowania dz. 72/1165 w obrębie geodezyjnym Okrąglica – uwaga nieuwzględniona
  - 5) **Uzasadnienie:**
    - a) dz. 130/3 w części przylegającej do linii kolejowej – wnioskowany teren położony jest w oddaleniu od istniejącej zwartej zabudowy i bezpośrednio przylega do torów kolejowych. Położenie takie może skutkować znacznymi uciążliwościami i zagrożeniami wynikającymi z ruchu kolejowego. Ponadto do tej części dz. 130/3 brak jest wydzielonej drogi dojazdowej umożliwiającej dojazd oraz realizację niezbędnej infrastruktury technicznej.
    - b) wniosek o objęcie planem zagospodarowania dz. 72/1165 w obrębie geodezyjnym Okrąglica – granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Kościelna Wieś została określona na wstępnym etapie procedury planistycznej w oparciu o istniejące materiały geodezyjne spełniające wymogi art.16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami) tj. na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000. Dla wnioskowanego dz. 72/1165 pokrycia taką mapą nie ma. Wobec powyższego nie ma możliwości włączenia wnioskowanego terenu do mpzp wsi Kościelna Wieś.