

UCHWAŁA NR 355/XXII/2025
RADY MIEJSKIEJ WĘGLIŃCA

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Stary Węgliniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 3 ust. 1 i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą nr 1120/LXVI/23 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 2 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Stary Węgliniec oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węgliniec przyjętej uchwałą Nr 125/XI/2019 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 27 czerwca 2019 r., z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska Węglińca uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Stary Węgliniec, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1: 1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu w skali 1: 1000.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z symbolami i oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) granica strefy ochronnej obszaru kolejowego.

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

3. Wymiary linii zabudowy oraz szerokości dróg określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe;
- 5) dachach stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe oraz mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy (nie dotyczy dachów mansardowych);
- 6) zieleni naturalnej - należy przez to rozumieć zieleń ukształtowaną się w sposób naturalny lub półnaturalny, bez istotnej ingerencji człowieka w strukturę biologiczną, skład gatunkowy i funkcje ekosystemowe, w szczególności: lasy naturalne i zbliżone do naturalnych, łąki i pastwiska ekstensywne, zarośla, tereny podmokłe oraz inne siedliska przyrodnicze, które pełnią ważne funkcje ekologiczne, klimatyczne i krajobrazowe;
- 7) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

§ 5. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - oznaczony symbolem MNW-MNB;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług - oznaczony symbolem MN-U;
- 3) teren usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony symbolem U-MW;
- 4) teren elektrowni słonecznej - oznaczony symbolem PEF;
- 5) teren zieleni naturalnej - oznaczony symbolem ZN;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczony symbolem KR.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń, w tym technologicznych, pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Obszary NATURA 2000: obszar objęty planem miejscowym 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. Ustala się w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i dróg.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Działalność realizowana w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNW-MNB) 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 i kamieniarskich.

6. W strefie ochronnej obszaru kolejowego obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych pozwalających na dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

7. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach MNW-MNB – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach MN-U i U-MW – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy wielorodzinnej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

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

2. Ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych.

3. Ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:

- 1) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów w granicach planu miejscowego.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

2. Ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem miejscowym:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie ustala się wymagań w powyższym zakresie.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Minimalne powierzchnie działek:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MNW-MNB i MN-U:
 - a) wolnostojącej: 900 m²,
 - b) bliźniaczej: 450 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na terenach MN-U: 1200 m²;
- 3) dla zabudowy usług na terenach MN-U: 500 m²;
- 4) dla zabudowy usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie U-MW: 1500 m²;
- 5) w granicach terenu elektrowni słonecznej PEF: 2000 m²;
- 6) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej: 4 m².

2. Minimalne szerokości frontów działek:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MNW-MNB i MN-U:
 - a) wolnostojącej: 20 m,
 - b) bliźniaczej: 18 m;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz usługowej na terenach MN-U: 20 m;
- 3) dla zabudowy usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie U-MW: 20 m;
- 4) w granicach terenu elektrowni słonecznej PEF: 20 m;
- 5) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, drogi i zieleni urządzonej: 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

§ 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach strefy ochronnej obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

2. Ustala się zakaz zabudowy na terenach zieleni naturalnej 1ZN i 2ZN.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem miejscowym jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez przyległe drogi publiczne i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny; warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego) lub wiaty garażowej,
 - b) co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² powierzchni obiektów usługowych, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) co najmniej 1 miejsce parkingowe na każdych 4 zatrudnionych w obiektach usług oświaty na terenie oznaczonym symbolem U-MW,
 - d) w granicach terenu elektrowni słonecznej PEF 1 miejsce parkingowe na każdych 5 zatrudnionych;
- 3) naziemne miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 4) 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.
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna: ustala się w granicach obszaru objętego planem miejscowym realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z własnego ujęcia wody lub z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych: do systemu kanalizacji sanitarnej, lub z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń do gromadzenia i utylizacji ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie i utylizacja ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych alternatywnie: powierzchniowo, do innych odbiorników wód, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

- 3) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 4) obowiązuje zakaz stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tych celów kolejowych urządzeń odwadniających.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym z wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, z zastrzeżeniem ust 11;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 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: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw wynikających z przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem ust 11.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

11. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) w granicach terenu elektrowni słonecznej 1PEF ustala budowę niezbędnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych wysokiego napięcia lub średniego napięcia, inwerterów, magazynów energii, Głównego Punktu Odbioru wysokiego napięcia, średniego napięcia, szaf elektroenergetycznych, sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia, średniego napięcia, niskiego napięcia (w tym: podziemnych kabli elektroenergetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia, niskiego napięcia, napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia, niskiego napięcia, rozdzielnic napięcia), sieci teletechnicznej, oświetlenia terenu i innych infrastrukturalnych obiektów budowlanych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) maksymalna moc zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w granicach terenów elektrowni słonecznej 1PEF i 2PEF większa niż 500 kW;
- 4) w obszarze planu miejscowego ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

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

§ 15. 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%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu wolnostojącego lub bliźniaczego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji;
- 2) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków;
- 3) teren parkingu;
- 4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 80 m² dla każdej z działek;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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;
- 3) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,50;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja użytkowa w poddaszu;
- 7) geometria dachów: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 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;
- 10) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 3 - 9 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. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - a) wolno stojącą: 900 m²,
 - b) bliźniaczą: 450 m²;
- 2) pod usługi: 500 m²;
- 3) pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną: 4 m².

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) usługi: handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków;
- 2) teren parkingu;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,70;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym druga kondygnacja użytkowa w poddaszu), lecz nie więcej niż 10 m;
 - b) dla zabudowy usług: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) w budynkach mieszkalnych: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),
 - b) w budynkach usługowych i gospodarczych: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 7) 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;

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. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - a) wolno stojącą: 900 m²,
 - b) bliźniaczą: 450 m²;
- 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową: 1200 m²;
- 3) pod usługi: 500 m²;
- 4) pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną: 4 m².

§ 18. Wyznacza się teren usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-MW.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi: nauki, edukacji, sportu i rekreacji, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków;
- 2) teren parkingu;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,60;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 14 m;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
- 6) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej.

4. Zagospodarowanie terenów w zasięgu strefy ochronnej obszaru kolejowego, w tym usytuowanie drzew i krzewów, winno uwzględniać przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego

§ 19. Wyznacza się teren elektrowni słonecznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1PEF.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektrownia słoneczna (farma fotowoltaiczna).

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,80;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,80;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy oraz gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż: 5 m,
 - b) wysokość wolnostojących paneli ogniów fotowoltaicznych nie większa niż 5 m,

- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie więcej niż jedna;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą sytuowania budynków związanych z funkcją podstawową, w szczególności: stacji transformatorowych, magazynów energii i Głównego Punktu Odbioru.

§ 20. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZN i 2ZN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 21. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KR do 5KR.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów, kanalizacji.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Węglińca.

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

Przewodniczący Rady

Marek Wawrzynek

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Stary Węgliniec sporządzony został na podstawie uchwały nr 1120/LXVI/23 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 2 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Stary Węgliniec.

2. Projektem planu miejscowego objęto tereny działek położonych w obrębie geodezyjnym Stary Węgliniec, o łącznej o powierzchni 4,95 ha.

3. W granicach projektu planu miejscowego obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stary Węgliniec uchwalonej uchwałą Nr 209/XVI/16 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 23 lutego 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 29 lutego 2016 r., poz. 1020).

4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węgliniec przyjętej uchwałą Nr 125/XI/2019 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 27 czerwca 2019 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego (układ współrzędnych 2000 strefa 5 - licencja nr GK.6642.363.2023_0225_P). Zgodnie z art. 67 ust 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) uchwalając plan miejscowy w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Stary Węgliniec poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.) 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 2024 r., poz. 1112, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Stary Węgliniec został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r., poz. 1130, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV, 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV, 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV, 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej, 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych; ani dokonania uzgodnień w zakresie: lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

7. 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: ustalenia planu miejscowego przeznaczają tereny użytkowane rolniczo (zabudowa zagrodowa, sady i ogrody przydomowe, tereny rolnicze) oraz usługi oświaty, położone w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Stary

Węgliniec na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług lub mieszkaniowej wielorodzinnej, elektrowni słonecznej oraz zieleni naturalnej.

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: ustalenia planu miejscowego przeznaczają na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług lub mieszkaniowej wielorodzinnej, elektrowni słonecznej oraz zieleni naturalnej grunty niskich klas bonitacyjnych, oznaczonych ewidencyjnie jako grunty zabudowane lub grunty rolne klas IV – V położone w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Stary Węgliniec, z dostępem do dróg publicznych oraz podstawowej infrastruktury technicznej;
- 3) 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;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:
 - a) ustalenia planu miejscowego określają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczania ścieków.
 - b) w projekcie planu miejscowego przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług lub mieszkaniowej wielorodzinnej, elektrowni słonecznej grunty oznaczone ewidencyjnie jako grunty niskich klas bonitacyjnych, oznaczonych ewidencyjnie jako grunty zabudowane lub grunty rolne klas IV – V nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
 - c) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny złóż kopalin;
- 5) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty wymagające ustalenia wymagań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731):
 - a) w planie miejscowym określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.
- 7) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczanie ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć wpływ na wzrost zagrożenia powstawaniem poważnych awarii mających wpływ dla zdrowie ludzi i środowisko;
- 8) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie planu miejscowego przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług lub mieszkaniowej wielorodzinnej, elektrowni słonecznej oraz zieleni naturalnej grunty niskich klas bonitacyjnych, oznaczonych ewidencyjnie jako grunty zabudowane lub grunty rolne klas IV – V,
- 9) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy grunty położone w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Stary Węgliniec, z dostępem do dróg publicznych oraz podstawowej infrastruktury technicznej,
- 10) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z wnioskami właściciela terenu oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 11) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- 12) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 13) 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.
- 14) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- a) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Stary Węgliniec wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej z dnia 11 października 2023 r. (Gazeta Wrocławska) i wywieszone na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniach od 11.10.2023r. do 1.12.2023r. zgodnie z wymaganiami art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) 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 2024 r., poz. 1112, ze zm.),
 - b) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj do dnia 1.12.2023 r.) nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.),
 - c) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego zostało zamieszczone w prasie lokalnej: "Gazeta Regionalna" z dn. 15 października 2025 r., a obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 15 października do 28 listopada 2025 r. Projekt planu miejscowego został również udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Węgliniec,
 - d) projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 października do 14 listopada 2025r.. Uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko można było składać do dnia 28 listopada 2025 r.. W trakcie wyłożenia, w dniu 5 listopada 2025 r., zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji nie zgłoszono innych uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na brak chętnych do udziału w dyskusji. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie, tj. do dnia 28 listopada 2025r., nie złożono uwag do ustaleń projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 15) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia zmiany planu miejscowego w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 16) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
- 17) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie (do 1.12.2023 r.) nie zostały złożone wnioski osób fizycznych; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Węgliniec, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu oraz ustaleniami obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stary Węgliniec,
- 18) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, przy czym ze względu na charakter planowanej zabudowy dominujące znaczenie będzie miał transport indywidualny.

- 19) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym jest uwarunkowana przeznaczeniem terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług lub mieszkaniowej wielorodzinnej, elektrowni słonecznej oraz zieleni naturalnej, położone w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Stary Węgliniec oraz z dostępem do dróg publicznych, w tym przypadku nie ma znaczenia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 20) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego nie wpływają negatywnie na warunki przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 21) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna lub usług, usług lub mieszkaniowa wielorodzinna i elektrowni słonecznej nie narusza wykształconej i planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Stary Węgliniec; planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Stary Węgliniec jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Węgliniec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Węgliniec”.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

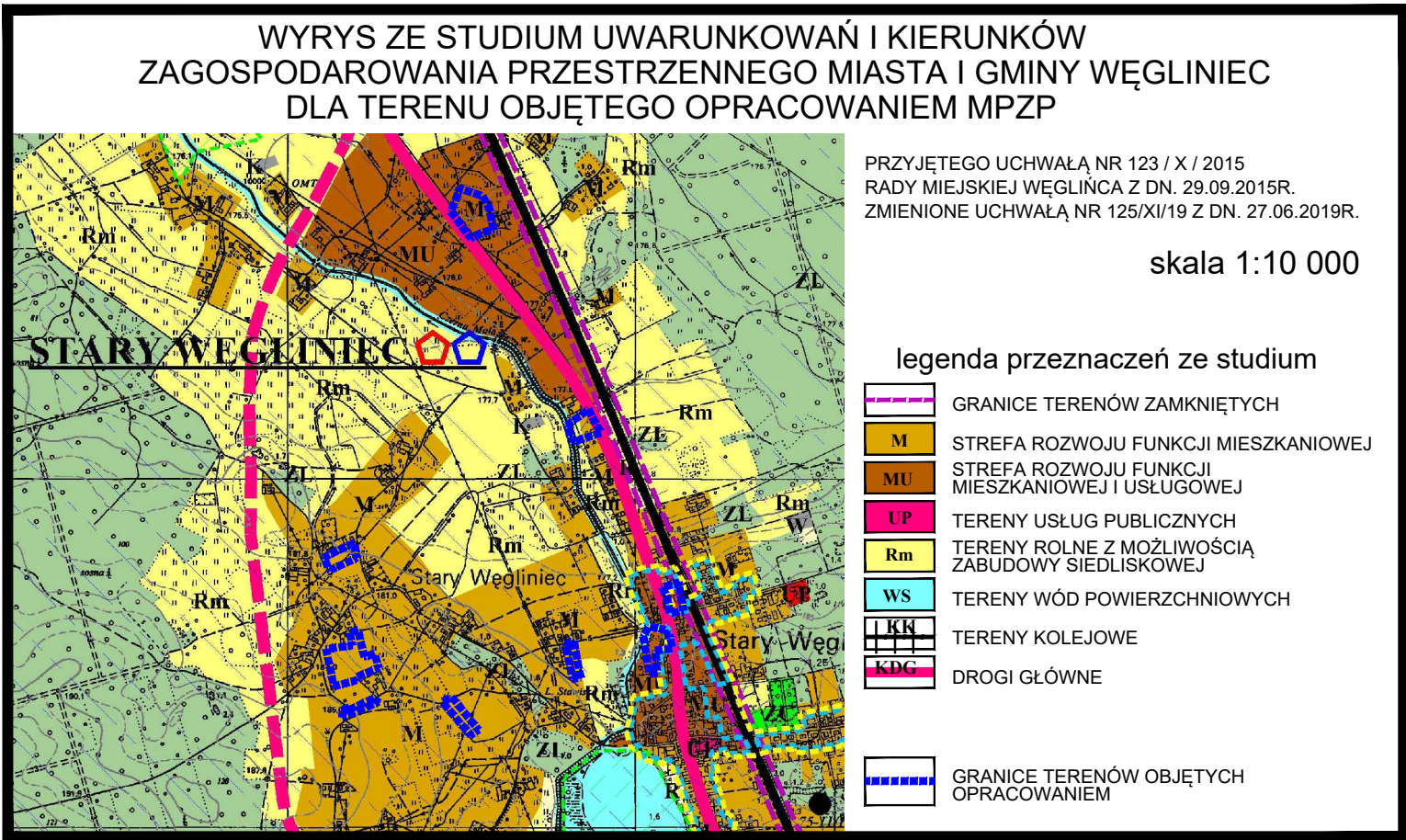
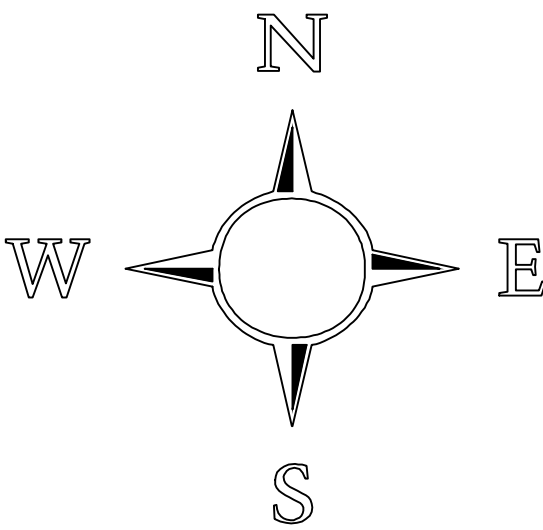
- 1) realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona,
- 2) wprowadzenie w życie ustaleń zmiany planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych o charakterze produkcji energii elektrycznej (elektrownia słoneczna) co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji a także zabezpieczy potrzeby lokalnej społeczności w zakresie dostępu do energii elektrycznej,
- 3) zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH TERENÓW POŁOŻONYCH NA OBSZARZE WSI STARY WĘGLINIEC

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

0m 100m 200m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 355/XXII/2025
RADY MIEJSKIEJ WĘGLINCA
Z DNIA 18 GRUDNIA 2025 R



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- TEREN USŁUG LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIARY W METRACH
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OBSZARU KOLEJOWEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY JEST W OBSZARZE SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 - DYREKTYWA PTASIA; BORY DOLNOSŁĄSKIE - PLB020005

OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY JEST W OBSZARZE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 315 - ZBIORNIK CHOCIANÓW - GOZDNICA



UCHWAŁA NR 1120/LXIV/23 z dnia 2 sierpnia 2023 r.
POWIERZCHNIA TERENU OBJĘTEGO MPZP OK 4,90ha
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
Liczba nr GK 6642.963.023.0225, P, UHLAD 2000, wersja 5

Załącznik nr 2 do uchwały nr 355/XXII/2025

Rady Miejskiej Węglińca

z dnia 18 grudnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Stary Węglińiec podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Stary Węglińiec podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie ma podstaw do przeprowadzenia rozstrzygnięcia zgodnie z art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późniejszymi zmianami) w związku z art. 64 ust 2 i art. 67 ust 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688),

Załącznik nr 3 do uchwały nr 355/XXII/2025

Rady Miejskiej Węglińca

z dnia 18 grudnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Stary Węglińiec inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.