

**UCHWAŁA NR 354/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 Jagodzin**

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. 1 i art. 67 ust. 3 pkt 2 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 1214/LXX/23 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Jagodzin oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węglińca przyjętej uchwałą Nr 125/XI/2019 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 27 czerwca 2019 r., Rada Miejska Węglińca uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Jagodzin, zwane 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 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;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 3.

**§ 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 miejscowego.

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; ustalone w planie miejscowym klasy przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane łącznie lub zamiennie;

- 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 połączeń dachowych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe oraz mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy (nie dotyczy dachów mansardowych).

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 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 dróg dojazdowych - oznaczony symbolami KDD;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczony symbolami KR;
- 5) teren zabudowy zagrodowej - oznaczony symbolami RZM;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony symbolem WS.

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 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. Ustala się na terenach zabudowy zagrodowej (RZM) zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

7. 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.

8. 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 – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) na terenach RZM – jak dla zabudowy zagrodowej.

**§ 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.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg dojazdowych KDD, o których mowa w § 18 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizacja zieleni w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 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 m<sup>2</sup>,
- b) bliźniaczej: 450 m<sup>2</sup>;

- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na terenach MN-U: 1200 m<sup>2</sup>;

- 3) dla zabudowy usług na terenach MN-U: 500 m<sup>2</sup>;

- 4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleń urządzoną: 4 m<sup>2</sup>;

- 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) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja), drogi i zieleń urządzoną: 2 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

**§ 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.** W strefie ochronnej obszaru kolejowego o szerokości 20m licząc od linii rozgraniczającej terenu, 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.

**§ 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 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych;

- 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 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 połąci 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, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem 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 obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) maksymalna moc elektryczna zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500 kW;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym 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 w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 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 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MNW-MNB do 5MNW-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) 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 m<sup>2</sup> 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. Zagospodarowanie terenów w strefie ochronnej obszaru kolejowego, w tym usytuowanie drzew i krzewów, winno uwzględniać przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

6. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (z wyłączeniem terenu 5MNW-MNB):
  - a) wolno stojącą: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczą: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) pod usługi (z wyłączeniem terenu 5MNW-MNB): 500 m<sup>2</sup>;
- 3) pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną: 4 m<sup>2</sup>.

§ 17. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN-U do 4MN-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) infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków;

- 2) teren parkingu;
- 3) zielen 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 wiatlach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 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 jednorodziną:
  - a) wolno stojącą: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczą: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową: 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) pod usługi: 500 m<sup>2</sup>;
- 4) pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zielen urządzoną: 4 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: 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.

**§ 19.** Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KR do 3KR.



1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: 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.

**§ 20.** Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RZM do 3RZM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;

2) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,55;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja użytkowa w poddaszu;

6) 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;

7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

8) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.

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

5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 20°.

6. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

**§ 21.** Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się budowę budowli związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową;

2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

## **Rozdział 4.**

### **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 Jagodzin sporządzony został na podstawie uchwały nr 1214/LXX/23 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Jagodzin.

2. Projektem planu miejscowego objęto tereny działek położonych w obrębie geodezyjnym Jagodzin, o łącznej o powierzchni 11,86 ha.

3. W granicach projektu planu obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jagodzin uchwalonej uchwałą Nr 302/XX/16 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 28 czerwca 2016 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 lipca 2016 r., poz. 3229).

4. Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węglińca 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).

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Jagodzin 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 Jagodzin 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 zmiany planu miejscowego przeznaczają tereny użytkowane rolniczo (zabudowa zagrodowa, sady i ogrody przydomowe, tereny rolnicze), położone w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Jagodzin na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, zabudowy zagrodowej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz dróg publicznych i wewnętrznych.
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: ustalenia planu miejscowego przeznaczają na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, zabudowy zagrodowej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz dróg publicznych i wewnętrznych, grunty oznaczone ewidencyjnie jako grunty zabudowane lub grunty rolne klas IV – V położone w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Jagodzin, 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 miejscowym 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 przewiduje się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, zabudowy zagrodowej oraz dróg publicznych i wewnętrznych grunty oznaczone ewidencyjnie jako grunty niskich klas bonitacyjnych, oznaczone 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 nie występują tereny złóż kopalin;
- 5) w granicach obszaru objętego planem miejscowym 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, zabudowy zagrodowej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz dróg publicznych i wewnętrznych grunty niskich klas bonitacyjnych, oznaczonych ewidencyjnie jako 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 Jagodzin, 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 Jagodzin wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej z dnia 11 grudnia 2024 r. (Gazeta Wrocławska) i wywieszone na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniach od 11.12.2024r. do 3.01.2025r. 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 3.01.2025 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) konsultacje społeczne dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Jagodzin przeprowadzone zostały w dniach od 6 października do 3 listopada 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Węgliniec, ul. Sikorskiego 3, 59-940 Węgliniec, w godzinach pracy urzędu. W ramach konsultacji przeprowadzono: ·zbieranie uwag do ww projektu planu miejscowego w dniach od 6 października do 3 listopada 2025 r.·zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko od 6 października do 3 listopada 2025 r. ·spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją ww projektu planu miejscowego w dniu 14 października 2025 r. o godz. 15.00 w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Węgliniec, ul. Sikorskiego 3, 59-940 Węgliniec. ·dyżur projektanta w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Węgliniec, ul. Sikorskiego 3, 59-940 Węgliniec w dniu 21 października 2025 r. w godz. 15<sup>00</sup> – 16<sup>00</sup> .Informacje o przeprowadzeniu konsultacji społecznych zostały zgodnie z art. 8h i na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), art. 39 ust. 1 pkt 2-5, w związku z art. 46 pkt 2 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.) upowszechnione przez: ·ogłoszenie w prasie lokalnej – Gazeta Regionalna z dnia 1 października 2025 r. ·wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Węgliniec oraz na tablicy ogłoszeń w Jagodzinie, ·udostępnienie informacji na stronie internetowej i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Węgliniec, ·wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Węgliniec w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Węgliniec. W spotkaniu otwartym w dniu 14 października 2025 r. nie wzięły udziału żadne osoby zainteresowane. Podczas dyżuru projektanta projektu planu miejscowego w dniu 21 października 2025r. nie zgłosiły się żadne zainteresowane osoby. W terminie wskazanym w ogłoszeniu tj. w dniach od 6 października do 3 listopada 2025 r. nie złożono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Jagodzin.
- 15) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia 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 3 stycznia 2025 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 Jagodzin,
- 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, zabudowy zagrodowej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz dróg publicznych i wewnętrznych, położone w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Jagodzin 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, zabudowa zagrodowa i tereny dróg publicznych i wewnętrznych nie naruszają wykształconej i planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Jagodzin; 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) – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Jagodzin 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 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 planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz zabudowy zagrodowej 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 planu miejscowego zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.







Załącznik nr 2 do uchwały nr 354/XXII/2025

Rady Miejskiej Węglińca

z dnia 18 grudnia 2025 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze wsi Jagodzin 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.



Załącznik nr 3 do uchwały nr 354/XXII/2025 Rady  
Miejskiej Węglińca z dnia 18 grudnia 2025 r.  
Zalacznik3.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**