

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

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w rejonie leśniczówki Dębówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 506/XXIV/13 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 28 maja 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie leśniczówki Dębówek oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Węglińca przyjętej uchwałą nr 123/X/2015 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 29 września 2015r., Rada Miejska w Węglińcu uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie leśniczówki Dębówek zwaną dalej planem miejscowym.
2. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego - załącznik nr 3.

**§ 2.**

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

**§ 3.**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

**§ 4.**

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, podziemne części budynków i budowli, schody i okapy oraz budowle, budynki portierni i wag;
- 7) istniejącej zwartej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę kubaturową istniejącą w dniu wejścia w życie planu miejscowego, usytuowana bezpośrednio na granicy działki lub w odległościach mniejszych niż wynikają z obowiązujących przepisów odrębnych, obejmująca co najmniej 2 sąsiadujące działki;
- 8) 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);
- 9) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne.**

#### **§ 5.**

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa zagrodowa – oznaczona symbolem RM;
- 2) zabudowa wiejska – oznaczona symbolem M;
- 3) obsługa gospodarki leśnej - – oznaczona symbolem UZL;
- 4) tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem Rm;
- 5) sady i ogrody - oznaczone symbolem RO;
- 6) lasy - oznaczone symbolem ZL;
- 7) droga zbiorcza - oznaczona symbolem KDZ;
- 8) drogi gospodarcze transportu rolnego i leśnego - oznaczone symbolem KDg.

#### **§ 6.**

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zlokalizowanych w obszarze występowania stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośredniego otoczenia, obowiązuje wymóg przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

#### **§ 7.**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenu dróg publicznych wyszczególnionego w §21, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizacja obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) lokalizacja zieleni oraz nośników reklamowych i informacyjnych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ.

#### § 8.

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

Napowietrzne linie elektroenergetyczne: zagospodarowanie terenów oraz odległości obiektów budowlanych od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

#### § 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 „Chocianów-Gozdnica” ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów).
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

#### § 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszary NATURA 2000: obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków – Dyrektywa Ptasia „Bory Dolnośląskie” – kod obszaru PLB020005, obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.
2. Działalność usługowa lub rzemieślnicza nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
  - 1) 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) - na terenach zabudowy zagrodowej (RM) i terenach rolnych z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej (Rm);
  - 2) 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) - na terenach zabudowy wiejskiej (M),
  - 3) 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) - na terenach sadów i ogrodów (RO).
4. Na terenach zabudowy wiejskiej (M) ustala się zakaz prowadzenia działalności stwarzającej zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, zdrowia i życia ludzi, oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych.
5. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
  - 1) na terenach RM i Rm – jak dla zabudowy zagrodowej.
  - 2) na terenie UZL – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

#### § 11.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

## § 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji  
i infrastruktury technicznej

## 1. Komunikacja:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni urządzonej, wiat przystankowych i urządzeń reklamowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż:
  - a) w granicach terenów: RM, M, UZL i Rm - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie; warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego) lub wiaty garażowej,
  - b) w granicach terenów: M i UZL – co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 6) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 7) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, niewyznaczonych w planie, 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.

## 2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach inwestorów;
- 3) dopuszcza się powiązania istniejących oraz budowę nowych systemów infrastruktury technicznej Gminy Węgliniec z systemami przyległych gmin.

3. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.
4. Kanalizacja sanitarna:
  - 1) docelowo odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń i systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z warunkami przepisów odrębnych.
5. Kanalizacja deszczowa:
  - 1) docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora, do otwartych zbiorników odparowująco-retencyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
  - 3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować;
  - 4) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
6. Elektroenergetyka:
  - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów oraz na terenach publicznych (np. na terenach zieleni urządzonej).
7. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, w chodnikach, poboczach i pasach zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, należy stosować urządzenia o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.
11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### § 13

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

### § 14.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

- 1) minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) na terenach zabudowy wiejskiej (M) = 450 m<sup>2</sup>,
- b) 4 m<sup>2</sup> w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleń urządzoną w granicach terenów M).
- 2) minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenach zabudowy wiejskiej (M) = 20 m,
  - b) 2 m w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleń urządzoną w granicach terenów M.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ±20°.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

#### § 15.

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1RM** i **1.2RM**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

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

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

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

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

## § 16

Wyznacza się teren zabudowy wiejskiej oznaczony na rysunku planu symbolem **2M**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa zagrodowa;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) nieuciążliwe usługi,
  - 2) drobne nieuciążliwe rzemiosło;
  - 3) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług lub rzemiosła nie może przekraczać 40 % całkowitej powierzchni zabudowy, lecz nie więcej niż 150 m<sup>2</sup> dla każdej z działek;
  - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 5) urządzenia towarzyszące;
  - 6) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
  - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego i leśnego KDg, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
  - 4) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
  - 5) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,45; minimalny 0; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium oraz garaży, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 %; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium oraz garaży, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
  - 7) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych;
  - 8) kąty nachylenia połaci dachowych 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 9) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 10) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) wysokość budowli: nie więcej niż 14 m;

- 11) 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;
- 12) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 8 - 11 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 20°;
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę zagrodową 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną:
    - a) wolno stojącą = 900 m<sup>2</sup>,
    - b) bliźniaczą = 450 m<sup>2</sup>;
  - 3) pod zabudowę wielorodzinną = 1500 m<sup>2</sup>;
  - 4) pod usługi lub rzemiosło = 500 m<sup>2</sup>;
  - 5) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m<sup>2</sup>.

## § 17

Wyznacza się teren zabudowy obsługi gospodarki leśnej oznaczony na rysunku planu symbolem **3UZL**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) obsługa gospodarki leśnej, w tym administracja gospodarcza;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa – lokale mieszkalne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzenia towarzyszące;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego i leśnego KDg, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,45; minimalny 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50 %;
  - 6) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych;



- 7) kąty nachylenia połaci dachowych:  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 9) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) wysokość budowli: nie więcej niż 14 m;
- 10) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do  $20^{\circ}$ .
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę obsługi gospodarki leśnej i zabudowę mieszkaniową =  $1000 \text{ m}^2$ ;
  - 2) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną =  $4 \text{ m}^2$ .

## § 18

Wyznacza się teren sadów i ogrodów oznaczony na rysunku planu symbolem **4RO**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: sady i ogrody przydomowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa gospodarcza związana z działalnością rolniczą, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu oraz zbiorniki służące rekreacji, małej retencji oraz ochronie przeciwpowodziowej;
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 4) urządzenia towarzyszące;
  - 5) zieleń urządzona, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego i leśnego KDg, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,10; minimalny 0;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70 %.
  - 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych;

- 6) kąt nachylenia połaci dachowych:  $20^0 - 45^0$ ,
  - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie wielkości spadków oraz rodzaju pokrycia;
  - 9) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do  $10^0$ .
  5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
  6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
  7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
  8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 1) pod zabudowę gospodarczą związaną z działalnością rolniczą =  $500 \text{ m}^2$ ;
    - 2) pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną =  $4 \text{ m}^2$ .

## § 19

Wyznacza się teren rolny z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **5Rm**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa zagrodowa;
  - 2) stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu oraz zbiorniki służące rekreacji, małej retencji oraz ochronie przeciwpowodziowej;
  - 3) zadrzewienia i lasy;
  - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 5) urządzenia towarzyszące.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego i leśnego KDg, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,35; minimalny 0;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50 %;
  - 5) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych;
  - 6) kąty nachylenia połaci dachowych:  $30^0 - 45^0$  (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
  - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
  - 8) 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,

- 9) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) wysokość budowli: nie więcej niż 14 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 20°.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) pod zabudowę zagrodową = 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) pod infrastrukturę techniczną = 4 m<sup>2</sup>.

## § 20

Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **6.1ZL** i **6.2ZL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 2) dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych, organizowanie ścieżek edukacyjnych z wiatami i planszami informacyjno-edukacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną lub turystyką (wiaty turystyczne, zadaszenia).

## § 21

Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **7KDZ**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, w ciągu *drogi wojewódzkiej nr 350*.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 14 m., zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

## § 22

Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.1KDg** i **8.2KDg**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

##### § 23

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 %.

##### § 24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węgliniec.

##### § 25

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

(-----)

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

## **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie leśniczówki Dębówek inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

### **§ 1.**

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

### **§ 2.**

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

### **§ 3.**

*Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węglińca.*

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

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego**  
**planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie leśniczówki Dębówek**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

.....  
.....  
.....