

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego osady Polana**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 504/XXIV/13 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osady Polana 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 osady Polana zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) wykaz obiektów ujętych w ewidencji zabytków - załącznik nr 2;
 - 2) 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 3;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego - załącznik nr 4.

§ 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 lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) budynki ujęte w ewidencji zabytków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 3) przeznaczeniu podstawowym - 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 wiejska – oznaczona symbolem M;
- 2) zabudowa letniskowa – oznaczona symbolem ML;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa - oznaczona symbolem MN/U;
- 4) tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem Rm;
- 5) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 6) lasy - oznaczone symbolem ZL;
- 7) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS;
- 8) drogi dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;
- 9) 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 budynków ujętych w ewidencji zabytków (wykaz obiektów ujętych w ewidencji zabytków znajduje się w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały) ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
 - 1) działania inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) należy zachować ich bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
 - 3) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

- 4) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć wygląd oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym;
 - 5) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne, tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - 6) ustala się zakaz stosowania elewacji z tworzyw sztucznych typu „sidding”;
 - 7) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachów dachówką w kolorze ceglastym; w obiektach, które posiadały inny rodzaj pokrycia niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - 8) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu;
 - 9) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.
3. 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 terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §22 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;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej, na następujących warunkach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy tymczasowego obiektu usługowo-handlowego nie przekroczy 12 m²,
 - b) maksymalna wysokość tymczasowego obiektu usługowo-handlowego nie przekroczy 5 m.

§ 8.

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

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: zagospodarowanie terenów oraz odległości obiektów budowlanych od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
2. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 5.1R do 5.6R.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

1. Ze względu na położenie części 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. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszary NATURA 2000:
 - 1) w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków – Dyrektywa Ptasia „Bory Dolnośląskie” (kod obszaru PLB020005) obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych;
 - 2) w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk – Dyrektywa Siedliskowa „Wspólnota Przygiełkowska koło Gozdnicy” (kod obszaru PLH080055) obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.
2. Pomniki przyrody:
 - 1) w odniesieniu do pomnika przyrody (dębu szypułkowego - *Quercus robur*) znajdującego się na terenie 1.10M obowiązują wymagania ochronne określone w przepisach odrębnych;
 - 2) w odniesieniu do pomnika przyrody (wiąz szypułkowego – *Ulmus laevis*) znajdującego się na terenie 5.5R obowiązują wymagania ochronne określone w przepisach odrębnych.
3. 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.
4. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - 1) 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) - na terenach rolnych z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej (Rm);
 - 2) 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) - na terenach zabudowy wiejskiej (M).
5. 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.
6. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - 1) na terenach Rm – jak dla zabudowy zagrodowej;
 - 2) na terenach MN i ML – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 3) na terenach M i MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 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: M, ML, MN/U 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, ML i MN/U – co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² 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 połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora, do otwartych zbiorników odparowująco-retencyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
- 3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować;
- 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) i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) = 450 m²,
 - b) na terenach zabudowy letniskowej (ML) = 500 m²,
 - c) 4 m² w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleń urządzonej w granicach terenów M, ML i MN/U;
- 2) minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach zabudowy wiejskiej (M), zabudowy letniskowej (ML) i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) = 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 zabudowy wiejskiej (M), zabudowy letniskowej (ML) i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U);
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 20^\circ$.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§ 15.

Wyznacza się tereny zabudowy wiejskiej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1.2M** do **1.18M**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa zagrodowa;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) nieuciążliwe usługi,
 - 2) agroturystyka;
 - 3) drobne nieuciążliwe rzemiosło;
 - 4) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług lub rzemiosła nie może przekraczać 40 % całkowitej powierzchni zabudowy, lecz nie więcej niż 150 m^2 dla każdej z działek;
 - 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) urządzenia towarzyszące;
 - 7) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - b) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego KDg.
 - 3) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
 - 4) 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;
 - 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;
 - 7) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci 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) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia,
- 11) 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;
- 12) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 7 - 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. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2;
 - 2) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) pod zabudowę zagrodową 1500 m²;
 - 2) pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną:
 - a) wolno stojącą = 900 m²,
 - b) bliźniaczą = 450 m²;
 - 3) pod usługi lub rzemiosło = 500 m²;
 - 4) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m².

§ 16

Wyznacza się tereny zabudowy lotniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **2.1ML** do **2.3ML**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa lotniskowa;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi - wyłącznie w zakresie obsługi turystyki i rekreacji (kempingi, pola biwakowe lub namiotowe);
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych przeznaczonych do czasowego przechowywania zwierząt wykorzystywanych w ramach rekreacji indywidualnej;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) urządzenia towarzyszące;
 - 5) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - b) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego KDg;

- 3) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,20; minimalny 0;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80 %;
- 6) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych;
- 7) kąty nachylenia połaci dachowych: 20° - 40° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 9) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia,
- 10) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 6 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wysokość budowli: nie więcej niż 10 m.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 10° .
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) pod zabudowę letniskową i mieszkaniową jednorodzinną: 1000 m^2 ;
 - 2) pod usługi = 500 m^2 ;
 - 3) pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną = 4 m^2 .

§ 17

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **3MN/U**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) urządzenia towarzyszące;
 - 3) zieleni urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniacze;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 11 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD (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 0,35; minimalny 0;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 %;

- 6) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych;
- 7) kąty nachylenia połaci dachowych: 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 9) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia,
- 10) 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) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 6 - 10 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 10° .
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 900 m^2 ,
 - 2) pod usługi = 500 m^2 ;
 - 3) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m^2 .

§ 18

Wyznacza się tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **4.1Rm** do **4.8Rm**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa zagrodowa;
 - 2) agroturystyka;
 - 3) stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu oraz zbiorniki służące rekreacji, małej retencji oraz ochronie przeciwpowodziowej;
 - 4) lasy;
 - 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 6) urządzenia towarzyszące.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - b) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego KDg;
 - 2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,35; 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° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 8) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia,
- 9) 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 równoległe 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^2 ;
 - 2) pod infrastrukturę techniczną = 4 m^2 .

§ 19

Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od **5.1R** do **5.6R**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

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

§ 20

Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami od **6.1ZL** do **6.29ZL**, 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 tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **7.1WS** do **7.8WS**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) wody płynące (rowy melioracyjne, cieki), zbiorniki wodne;
 - 2) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

§ 22

Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **8.1KDD** do **8.3KDD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
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: od 9 m do 15 m., z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23

Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od **9.1KDg** do **9.24KDg**, 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 4m do 10 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 24

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 %.

§ 25

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węgliniec .

§ 26

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

WYKAZ OBIEKTÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
NA TERENIE OSADY POLANA

L. p.	Miejscowość	Obiekt	Adres	nr	Rodzaj obiektu
1.	Polana	budynek mieszkalno - gospodarczy	Polana	1	dom mieszkalny
2.	Polana	siedziba nadleśnictwa	Polana	9	publiczne
3.	Polana	szkoła, ob. dom mieszkalny	Polana	12	szkoła

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

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Osady Polana 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 4
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Węglińcu
z dnia

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego Osady Polana
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

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