

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 uchwała, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwała 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) 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);
- 8) 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) sady i ogrody - oznaczone symbolem RO;
- 3) lasy - oznaczone symbolem ZL;
- 4) droga zbiorcza - oznaczona symbolem KDZ;
- 5) 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. W ramach inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązują wymagania ochrony zabytków 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-Gozdnicza” 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);
 - 2) 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) - na terenach sadów i ogrodów (RO).
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej.

§ 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 terenu RM odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 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,
 - 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 Węglińiec 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: 4 m² dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleni urządzonej.
- 2) minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 2 m dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleni urządzonej.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 20^\circ$.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§ 15.

Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**, w którego 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 połączeń 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 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 .

§ 16

Wyznacza się teren sadów i ogrodów oznaczony na rysunku planu symbolem **2RO**, 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, 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° - 45° ,
 - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
 - 8) w wiatach 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 równoległe 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. 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 m^2 ;
 - 2) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m^2 .

§ 17

Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **3.1ZL** i **3.2ZL**, 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).

§ 18

Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDZ**, 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.

§ 19

Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.1KDg** i **5.2KDg**, 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**

§ 20

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 %.

§ 21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węgliniec.

§ 22

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

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

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

Uzasadnienie
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Węglińcu
z dnia

zgodnie z art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.)

1. Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie leśniczówki Dębówek sporządzony został na podstawie uchwały podstawie 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.
2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Okraglica, o powierzchni ok. 5,7 ha.
3. Obszar zmian planu miejscowego jest aktualnie objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie leśniczówki Dębówek zatwierdzonego uchwałą nr 144/XXII/08 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 25 czerwca 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 222/2008 z dnia 20 sierpnia 2008 r. poz. 2504. Pozostały obszar obrębu geodezyjnego znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów leśnych i rolnych gminy Węglińca zatwierdzonego uchwałą nr 186/XXVII/08 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 30 grudnia 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 25/2009 z dnia 18 lutego 2009 r. poz. 620.
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 lipca 2015 r. w sprawie ustalenia granic niektórych miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta, ustalenia granic oraz zmiany nazw i siedzib władz niektórych gmin (Dz. U. z 31 lipca 2015 r., poz. 1083) wprowadziło zmiany granic Gminy Węglińca i Gminy Gozdnica (a tym samym województwa dolnośląskiego i województwa lubuskiego) na odcinku leśniczówki Dębówek objętym 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.
5. Po korekcie granicy granic Gminy Węglińca i Gminy Gozdnica projekt zmian planu miejscowego przewiduje w pozostałym w granicach Gminy Węglińca obszarze generalnie zachowanie dotychczas obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie leśniczówki Dębówek, zatwierdzonego uchwałą nr 144/XXII/08 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 25 czerwca 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 222/2008 z dnia 20 sierpnia 2008 r. poz. 2504. Zmiany polegają na korekcie ustaleń w zakresie docelowego systemu kanalizacji sanitarnej. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane do aktualnie obowiązujących wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zmianami). W opracowanym projekcie zmiany planu uwzględniono również wymagania dotyczące wyznaczania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową. Na pozostałych terenach użytkowanych rolniczo i jako lasy, plan zachowuje dotychczasowy sposób użytkowania terenów. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
6. Opracowany projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węglińca przyjętym uchwałą nr 123/X/2015 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 29 września 2015 r.
7. Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.). z wykorzystaniem kopii map zasadniczych i map ewidencyjnych gromadzonych w

- państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Projekt zmian planu miejscowego sporządzony został w skali 1:2000 czyli w takiej samej skali jak obowiązujący dotychczas plan miejscowy, ze względu na rozległy obszar objęty planem, co zapewnia prawidłowe warunki korzystania z załącznika graficznego.
8. Projekt zmiany planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. 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 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
 9. Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).
 10. 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: zmiana planu miejscowego zachowuje podstawowe funkcje terenów ustalone w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie leśniczówki Dębówek zatwierdzonym uchwałą nr 144/XXII/08 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 25 czerwca 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 222/2008 z dnia 20 sierpnia 2008 r. poz. 2504. Pozostały obszar obrębu geodezyjnego znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów leśnych i rolnych gminy Węglińiec zatwierdzonego uchwałą nr 186/XXVII/08 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 30 grudnia 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 25/2009 z dnia 18 lutego 2009 r. poz. 620. Zmiany polegają na korekcie ustaleń w zakresie docelowego systemu kanalizacji sanitarnej. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane do aktualnie obowiązujących wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zmianami). Ustalenia zmian planu miejscowego uwzględniają wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu w rejonie leśniczówki Dębówek.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia zmiany planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Do projektu zmian planu miejscowego nie ma potrzeby uzyskania dodatkowej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty leśne znajdujące się w granicach obszaru objętego planem pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa

kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do warunków prowadzenia prac ziemnych. Plan miejscowy został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych oraz stwarzających zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: zmiana planu miejscowego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: zmiana planu miejscowego w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) 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.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: plan zostanie udostępniony do publicznego wglądu zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. 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 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.).
 - a) plan został udostępniony do publicznego wglądu zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. 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 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.),
 - b) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie leśniczówki Dębówek wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wojewódzka” z dn. 1.10.2013 r.
 - c) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie leśniczówki Dębówek wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 24 września do 31 października 2013 r.
 - d) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie leśniczówki Dębówek nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003

- r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami).
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej przewidują możliwość jej rozbudowy.
 - 13) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Węglińiec oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów.
 - 14) struktura przestrzenna terenów w rejonie leśniczówki Dębówek została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny nowej zabudowy zagrodowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarze charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
11. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami) – Gmina Węglińiec nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.
12. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) regulacyjny w dużej mierze charakter planu powoduje, że nie należy się spodziewać znaczącego przyrostu nowych powierzchni obiektów budowlanych w krótkiej perspektywie czasowej i, co za tym idzie, dużego przyrostu wpływów podatkowych.
 - 2) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 3) projekt zmiany planu miejscowego obejmuje obszar, dla którego obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie leśniczówki Dębówek zatwierdzonego uchwałą nr 144/XXII/08 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 25 czerwca 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 222/2008 z dnia 20 sierpnia 2008 r. poz. 2504.
 - 4) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 5) nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy, jako skutków finansowych uchwalenia zmian planu miejscowego.