

**UCHWAŁA NR 748/XLIII/21
RADY MIEJSKIEJ WĘGLIŃCA**

z dnia 30 grudnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze miasta Węglińca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 późn. zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, ze zm.), w związku z uchwałą Nr 244/XIX/20 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 23 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze miasta Węglińca oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węglińca przyjętej uchwałą Nr 125/XI/2019 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 27 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Węglińcu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze miasta Węglińca zwany dalej planem miejscowym.

2. Integralną częścią planu 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;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan obejmuje 5 wyodrębnionych terenów położonych w granicach obrębu geodezyjnego miasta Węglińca.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu w skali 1: 2000.

§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego;
- 6) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 7) obszary ujęte w ewidencji zabytków;
- 8) zielen izolacyjna w ramach funkcji podstawowej.

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) obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym 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; dla budynków gospodarczych i garaży oraz towarzyszących wolnostojących budynków usługowych linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) 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;
- 8) dachach stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe oraz mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy (nie dotyczy dachów mansardowych);
- 9) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne nadziemne i podziemne obiekty liniowe, obiekty kubaturowe oraz budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu i utylizacji ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 10) 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 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – oznaczona symbolem MN/U;
- 3) tereny rekreacji i wypoczynku – oznaczone symbolem UT;
- 4) zabudowa produkcyjno-usługowa – oznaczona symbolem P/U;
- 5) zabudowa produkcji, usług i/lub gospodarki odpadami – oznaczona symbolem P/U/O;
- 6) kanalizacja - oznaczona symbolem K;
- 7) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem ZP;
- 8) tereny ogrodów działkowych – oznaczone symbolem ZD;
- 9) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL;
- 10) tereny powierzchniowych wód śródlądowych – oznaczone symbolem WS;
- 11) ciąg pieszo-jezdny – oznaczony symbolem KDX;
- 12) teren dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego – oznaczony 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 granicach terenu 1MN/U znajduje się obszar dawnego cmentarza poewangelickiego (miejsce pocmentarne), ujętego w ewidencji zabytków, w którym dla działalności inwestycyjnej obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury.

3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- 2) obiekty o walorach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) przy rozbudowach, przebudowach i remontach obiektów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi; należy stosować materiały elewacyjne zgodne z lokalną, historyczną tradycją budowlaną; należy zachowywać starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg;
- 4) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym: podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów okiennych i drzwiowych oraz nawiązywać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji budowlanej;
- 5) nowa zabudowa winna nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie użytego materiału elewacyjnego oraz pokrycia i geometrii dachów;
- 6) formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do istniejących historycznych ogrodzeń na terenie miejscowości Węgliniec;
- 7) inwestycje związane z modernizacją, rozbudową, przebudową istniejących obiektów wymagają uwzględnienia warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego; budynek po rozbudowie powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 8) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 9) kolorystyka obiektów winna uwzględniać historyczne walory otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej miejscowości;
- 10) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane;
- 11) ustala się zakaz stosowania elewacji z tworzyw sztucznych typu „sidding”;
- 12) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne oraz zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

4. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej - w granicach strefy obserwacji archeologicznej wyznaczonej dla miejscowości o wczesnej metryce historycznej oraz dla obszarów intensywnego osadnictwa mezolitycznego ustala się wymóg przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów ciągu pieszo-jezdnego 1KDX obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego graniczącego z terenem 2ZD, lecz nie mniej niż w odległości 20 m od osi skrajnego toru linii kolejowej, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego

2. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów lasów oznaczonych symbolami od 1ZL i 2ZL.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary: podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec”* oraz nr 315 „*Chocianów-Gozdnica*” ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Działalność realizowana w granicach terenów MN i MN/U, nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej.

2. Teren zabudowy produkcyjno-usługowej 1P/U znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków (Dyrektywa Ptasia) „Bory Dolnośląskie” – kod obszaru PLB020005, obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.

3. Zalicza się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej MN/U – do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) tereny rekreacji i wypoczynku UT - do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

1. Komunikacja:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych klasy lokalnej, dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnich, zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obsługa terenu zabudowy produkcyjno-usługowej 1P/U drogami wewnętrznymi przez sąsiadujące tereny komunikacji kolejowej;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny; warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego) lub wiaty garażowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej podstawowych lub uzupełniających funkcji usługowych na terenach MN i MN/U,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej na terenach UT;
 - d) 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w granicach terenu zabudowy produkcyjno-usługowej P/U i zabudowy produkcji, usług i/lub gospodarki odpadami P/U/O,
 - e) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w granicach terenu kanalizacji K;
- 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

5) miejsca parkingowe należy realizować: jako utwardzone w całości lub w części, w garażach nadziemnych lub podziemnych.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach inwestorów.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z dystrybucyjnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody na działkach inwestorów wyłącznie dla zaspokojenia gospodarczych potrzeb gospodarstwa domowego.

4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych alternatywnie: kanalizacją deszczową, powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, do zbiorników retencyjno-odparowujących, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowi;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) 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 lub zbiorowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

§ 12. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) = 450 m²,
- 2) na terenach rekreacji i wypoczynku (UT) = 500 m²;
- 3) na terenie zabudowy produkcyjno-usługowym (P/U) oraz terenie zabudowy produkcji, usług i/lub gospodarki odpadami (P/U/O) = 1000 m²;
- 4) 4 m² w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolne i nieleśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń urządzoną w granicach terenów MN, MN/U, UT, P/U i P/U/O;

2. Minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) = 18 m;

- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) oraz rekreacji i wypoczynku (UT) = 20 m;
 - 3) na terenie zabudowy produkcyjno-usługowym (P/U) oraz terenie zabudowy produkcji, usług i/lub gospodarki odpadami (P/U/O) = 20 m;
 - 4) 2 m w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolne i nieleśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń urządzoną w granicach terenów MN, MN/U, UT, P/U i P/U/O.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 20^\circ$.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) nieuciążliwe usługi;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) urządzenia towarzyszące;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego, bliźniacze lub szeregowe;
 - 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) teren 1MN: od 3 m do 8 m od linii rozgraniczających terenu od strony przyległych dróg publicznych,
 - b) teren 2MN: 8 m od linii rozgraniczających terenu od strony przyległej drogi publicznej;
 - 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 lub szeregowej 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 = 0,35; minimalny = 0,01;
 - 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,30;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50 %;
 - 8) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych oraz dachów mansardowych;
 - 9) kąty nachylenia połaci dachowych: 30° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), z wyłączeniem dachów mansardowych;
 - 10) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
 - 11) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) wysokość garaży i budynków gospodarczych nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 6 m,
 - c) wysokość budowli: nie więcej niż 10 m;

12) 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°.

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

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną:

a) wolnostojącą = 900 m²,

b) bliźniaczą = 450 m²,

c) szeregową = 250 m²;

2) pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną = 4 m².

§ 15. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

3) usługi;

4) drobna nieuciążliwa produkcja lub rzemiosło.

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 wolnostojącego lub bliźniaczego;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 8 m od linii rozgraniczającej od strony przyległej drogi lokalnej (1DDL) - *ul. Piłsudskiego*,

b) 6 – 8 m od linii rozgraniczających od strony przyległych dróg dojazdowych (KDD);

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 = 0,50; minimalny = 0;

6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,40;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 %;

8) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych;

9) kąty nachylenia połaci dachowych:

- a) w budynkach mieszkalnych: 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),
 - b) w pozostałych budynkach dopuszcza się stosowanie dachów o spadkach od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit c,
 - c) w wiatlach i garażach dachów dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;
- 10) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 11) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
- a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków usługowych, drobnej nieuciążliwej produkcja lub rzemiosła: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m,
 - c) pozostałych budynków: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 6 m,
 - d) wysokość budowli: więcej niż 12 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, niejaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;
- 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - a) wolnostojącą = 900 m²,
 - b) bliźniaczą = 450 m²;
- 2) pod usługi = 500 m²;
- 3) pod drobną nieuciążliwą produkcję lub rzemiosło = 1000 m²;
- 4) pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzoną = 4 m².

§ 16. Wyznacza się tereny rekreacji i wypoczynku oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UT do 3UT, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi rekreacji i wypoczynku, w tym obiekty niestwierdzone związane z gruntem.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi handlu, gastronomii (obiekty sezonowe, tymczasowe);
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia towarzyszące;
- 4) parkingi;
- 5) zielenią urządzoną.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - 1) 4m - 8 m od linii rozgraniczającej od strony ciągu pieszo-jezdnego 1KDX,

- 2) 8 m od linii rozgraniczających od strony przyległej drogi dojazdowej (KDD);
- 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 = 0,30; minimalny = 0,01;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,30;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50 %;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów o nietradycyjnych formach, w tym obiektów z dachami jednospadowymi lub płaskimi;
- 7) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
- 8) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej;
- 9) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnej, lecz nie więcej niż 6 m.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja;
- 2) usługi, z wyłączeniem usług oświaty i ochrony zdrowia;
- 3) handel hurtowy i detaliczny;
- 4) stacje paliw;
- 5) stacje demontażu pojazdów mechanicznych;
- 6) bazy obsługi transportu i logistyki;
- 7) składy materiałów masowych (opału, materiałów budowlanych);
- 8) rzemiosło.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) parkingi;
- 4) bocznice kolejowe;
- 5) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 4 m do 12 m od linii rozgraniczających terenu od strony północnej, południowej i zachodniej (zgodnie z oznaczeniami 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 = 0,80; minimalny = 0,01;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,60;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10 %;
- 6) kąty nachylenia połaci dachowych: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;

- 7) pokrycie dachów: dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej;
- 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) wysokość budynków: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) wysokość budowli: 14 m;
- 9) ustala się wymóg realizacji zieleni o charakterze izolacyjnym w ramach funkcji podstawowej o minimalnej szerokości 25 m w pasie terenu oznaczonym na rysunku planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

§ 18. Wyznacza się teren zabudowy produkcji, usług i/lub gospodarki odpadami oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U/O**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja;
- 2) usługi;
- 3) gospodarka odpadami – punkt selektywnej zbiórki odpadów.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) parkingi;
- 4) zielen urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenu od strony drogi lokalnej (KDL), zgodnie z oznaczeniami 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 = 0,80; minimalny = 0,01;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,60;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10 %;
- 6) kąty nachylenia połaci dachowych: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
- 7) pokrycie dachów: dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej;
- 8) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) budynków: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) budowli: 14 m;
- 9) ustala się wymóg realizacji zieleni o charakterze izolacyjnym i osłonowym w ramach funkcji podstawowej o minimalnej szerokości 5 m w pasie terenu oznaczonym na rysunku planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

§ 19. Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja - oczyszczalnia ścieków, przepompownia ścieków.

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 rozgraniczających terenu od strony drogi lokalnej (KDL), zgodnie z oznaczeniami 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 = 0,40; minimalny = 0;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,40;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40 %;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 7) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;
- 8) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej;
- 9) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) budynków: 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) budowli: 40 m.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

§ 20. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) plenerowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 21. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZD** do **5ZD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe.

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) zieleni urządzonej, 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 nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej (KDD) biegnącej poza zachodnią granicą części obszaru objętego planem,
 - b) 4 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego i leśnego 1KDg;
- 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; lecz nie więcej niż 35 m²;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,10, lecz nie więcej niż 35 m²;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70 %;
- 6) ustala się stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych: 20° - 45°;
- 8) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 9) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie wielkości spadków oraz rodzaju pokrycia;
- 10) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) budynki z dachami stromymi: 5 m,
 - b) budynki z dachami płaskimi: 4 m.

4. W oznaczonym na rysunku planu na terenie 2ZD pasie terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.

§ 22. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL** i **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.

§ 23. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **4WS**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) wody płynące (rowy melioracyjne, ciekі), zbiorniki wodne;
- 2) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

§ 24. Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDX**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny - droga publiczna.

2. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzona.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu

§ 25. Wyznacza się teren drogi gospodarczej transportu rolnego i leśnego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDg**, w której granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi gospodarcze transportu rolnego i leśnego - 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 7 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 26. 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 %.

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węgliniec .

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

Przewodniczący Rady

Marek Wawrzynek

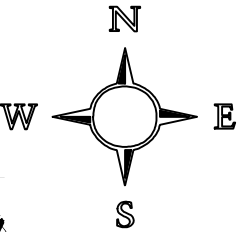
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYODRĘBNIONYCH TERENÓW POŁOŻONYCH NA OBSZARZE
MIASTA WĘGLINIEC

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 748/XLIII/21
RADY MIEJSKIEJ WĘGLINIEC
Z DNIA 30 GRUDNIA 2021 R.

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

0m 100m 200m



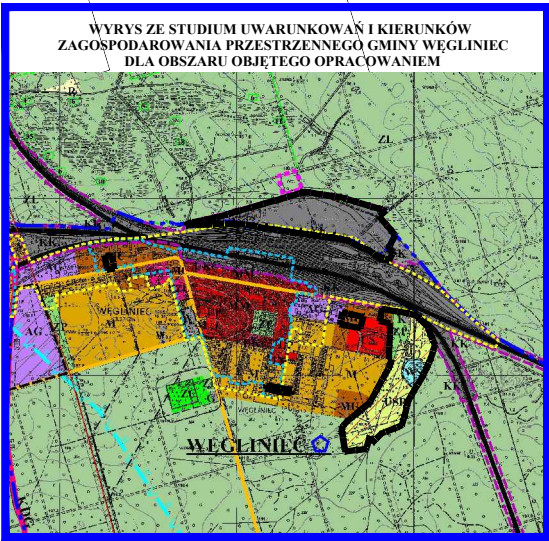
LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- UT TERENY REKREACJI I WYPOCZYNKU
- P/U TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- P/U/O TEREN ZABUDOWY PRODUKCJI, USŁUG I/LUB GOSPODARKI ODPADAMI
- K KANALIZACJA
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZL TERENY LASÓW
- WS TERENY POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDX CIĄG PIESZO - JEZDNY
- KDg DROGI GOSPODARCZE TRANSPORTU ROLNEGO I LEŚNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- OBSZARY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZIELEŃ IZOLACYJNA W RAMACH FUNKCJI PODSTAWOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIE INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU
- PAS TERENU W KTÓRYM OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI
- (KDD) OPISY INFORMACYJNE OKREŚLAJĄCE SĄSIEDNIE FUNKCJE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU
- ul. Partyzancka NAZWY ULIC
- 10,00 WYMIARY W METRACH
- GRANICA REZERWATU "TORFOWISKA POD WĘGLIŃCEM" POZA GRANICĄ OPRACOWANIA
- OBSZAR ZNAJDUJĄCY SIĘ W GRANICACH SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY PTAKÓW DYREKTYWA PTASIA - "BORY DOLNOSŁĄSKIE" - PL.B020005
- OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 317 "NIECKA ŻEWNETRZ-NOSUDECKA BOLESŁAWIEC" ORAZ NR 315 "CHOCIANÓW - GOZDNICA"



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĘGLINIEC
DŁA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

Uchwała o przebiegu w 24/XXX/2021 dnia 22.04.2020.
Zawieszona decyzja o udzieleniu opinii 17.04.2020.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 748/XLIII/21

Rady Miejskiej Węglińca

z dnia 30 grudnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze miasta Węglińca inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 748/XLIII/21

Rady Miejskiej Węglińca

z dnia 30 grudnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie ma podstaw do przeprowadzenia rozstrzygnięcia zgodnie z art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 748/XLIII/21

Rady Miejskiej Węglińca

z dnia 30 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze miasta Węglińca sporządzony został na podstawie uchwały Nr 244/XIX/20 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 23 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze miasta Węglińca.
2. Projektem planu miejscowego objęto 5 wyodrębnionych obszarów położonych w granicach obrębu geodezyjnego miasta Węglińca, o łącznej powierzchni ok. 37 ha.
3. Obszar planu miejscowego jest aktualnie objęty ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Węglińca, uchwalonej uchwałą nr 342/XXI/16 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 30 sierpnia 2016 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 13 września 2016 r., poz. 4191. W obowiązującym planie miejscowym tereny te są przeznaczone: na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej, zabudowy usługowo-mieszkaniowej, rekreacji i wypoczynku, ogrodów działkowych, komunikacji kolejowej, kanalizacji i ciągu pieszo-jezdnego. Projekt planu miejscowego adaptuje ustalenia obowiązującego planu miejscowego w zakresie: części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów rekreacji i wypoczynku, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, kanalizacji i ciągu pieszo-jezdnego oraz przewiduje zmianę funkcji terenów wprowadzając nowe przeznaczenie na cele: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy produkcyjno-usługowej, zabudowy produkcji, usług i/lub gospodarki odpadami oraz lasów.
4. Opracowany projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węglińca przyjętej uchwałą Nr 125/XI/2019 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 27 czerwca 2019 r.
5. Projekt zmian planu miejscowego został sporządzony zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, z późn. zm.) z wykorzystaniem map ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Projekt planu miejscowego sporządzony został w skali 1:2000 tj. w takiej samej skali jak zmieniany plan miejscowy.
6. Projekt 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 2021r. poz. 741, 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 2021 r., poz. 247, 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).
7. Projekt 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 2021r. poz. 741, z późn. zm.).
8. 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: projekt planu miejscowego adaptuje ustalenia obowiązującego planu miejscowego w zakresie: części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów rekreacji i wypoczynku, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, kanalizacji i ciągu pieszo-jezdnego oraz przewiduje zmianę funkcji terenów wprowadzając nowe przeznaczenie na cele: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy produkcyjno-usługowej, zabudowy produkcji, usług i/lub gospodarki odpadami oraz lasów.

- Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta Węgliniec.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego adaptują ustalenia obowiązującego planu miejscowego w zakresie: części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów rekreacji i wypoczynku, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, kanalizacji i ciągu pieszo-jezdnego oraz przewidują zmianę funkcji terenów wprowadzając nowe przeznaczenie na cele: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy produkcyjno-usługowej, zabudowy produkcji, usług i/lub gospodarki odpadami oraz lasów. Do projektu planu miejscowego nie ma potrzeby uzyskania dodatkowej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków ujętych w ewidencji zabytków, położenia terenów w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego miasta Węgliniec oraz w strefie obserwacji archeologicznej OW.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy 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: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby 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:

- a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze miasta Węgliniec wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wojewódzka” z dn. 14.07.2020 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze miasta Węgliniec wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 14 lipca do 5 sierpnia 2020 r.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze miasta Węgliniec nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, z późniejszymi zmianami),
 - d) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wojewódzka” z dn. 28 września 2021 r., a obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 28 września 2021 r. do 10 listopada 2021 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych na obszarze miasta Węgliniec został również udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Węgliniec.
 - e) projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 do 27 października 2021 r.. Uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko można było składać do dnia 10 listopada 2021 r.. W trakcie wyłożenia, w dniu 26 października 2021 r., zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji nie zgłoszono innych uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na brak chętnych do udziału w dyskusji. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie, tj. do dnia 10 listopada 2021 r., nie złożono uwag do ustaleń projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 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) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
- 14) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Węgliniec oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów.
- 15) struktura przestrzenna obszarów objętych planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 16) tereny zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;

- 18) zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej charakteryzującej się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
9. 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 2021r. poz. 741, z późniejszymi zmianami) – Gmina Węgliniec nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.