Projekt

z dnia 18 września 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ WĘGLIŃCA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026r. poz. 662), art. 3 ust 1 i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 538) w związku z art. 64 ust 2, art. 67 ust. 3 pkt 4 oraz ust. 4 pkt 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą nr 1066/LXIV/23 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węgliniec przyjętej uchwałą Nr 125/XI/2019 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 27 czerwca 2019 r., z uwzględnieniem art. 67 ust 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska Węglińca uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z symbolami i oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) zieleń izolacyjna w ramach funkcji podstawowej;
5) linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach;

6) granica strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza 50m i 150m;

7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;

9) obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków;

10) granica strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego;

11) strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 220kV(400kV) i linii elektroenergetycznych WN 110 kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego.

3. Wymiary linii zabudowy oraz szerokości dróg określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;

2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;

4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe;

5) istniejącej zwartej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę kubaturową istniejącą w dniu wejścia w życie planu miejscowego, usytuowaną bezpośrednio na granicy działki lub w odległościach mniejszych niż wynikają z obowiązujących przepisów odrębnych, obejmująca co najmniej 2 sąsiadujące bezpośrednio działki;

6) dachach stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe oraz mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy (nie dotyczy dachów mansardowych);

7) usługach turystyki - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków niemieszkalnych czasowego zakwaterowania turystów, takich jak hotele, motele i pensjonaty oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych, a także kempingi, pola biwakowe lub namiotowe;

8) elektrowni słonecznej - należy przez to rozumieć instalacje do przetwarzania energii promieniowania słonecznego w energię elektryczną o mocy elektrycznej zainstalowanej większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną; w granicach terenów elektrowni słonecznych dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych wysokiego napięcia lub średniego napięcia, inwerterów, magazynu energii, Głównego Punktu Odbioru wysokiego napięcia, średniego napięcia, szaf elektroenergetycznych, sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia, średniego napięcia, niskiego napięcia (w tym: podziemnych kabli elektroenergetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia, niskiego napięcia, napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia, niskiego napięcia, rozdzielnic napięcia), sieci teletechnicznej, oświetlenia terenu i innych infrastrukturalnych obiektów budowlanych;

9) dystrybucyjnej infrastrukturze techniczne – należy przez to rozumieć ogół obiektów budowlanych służących zaopatrzeniu odbiorców w zakresie: elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa (stacja

gazowa), wodociągów (pompownia wody, ujęcie wody), kanalizacji (pompownia ścieków) lub ciepłownictwa;

10) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

11) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;

12) terenach rolnictwa z zakazem zabudowy - należy przez to rozumieć tereny gruntów ornych, upraw oraz łąk i pastwisk, na których obowiązuje zakaz realizacji budynków.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej - oznaczony symbolem MN-RZM;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - oznaczony symbolem MNW;

3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony symbolem MW;

4) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - oznaczony symbolem ML;

5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług - oznaczony symbolem MNW-U;

6) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług - oznaczony symbolem MW-U;

7) teren usług - oznaczony symbolem U;

8) teren usług turystyki - oznaczony symbolem UT;

9) teren usług zdrowia i pomocy społecznej - oznaczony symbolem UZ;

10) teren usług edukacji - oznaczony symbolem UE;

11) teren usług sportu i rekreacji - oznaczony symbolem US;

12) teren usług kultury i rozrywki - oznaczony symbolem UK;

13) teren usług kultu religijnego - oznaczony symbolem UR;

14) teren usług lub infrastruktury technicznej – oznaczony symbolem U-I;

15) teren usług lub produkcji - oznaczony symbolem U-P;

16) teren produkcji - oznaczony symbolem P;

17) teren elektrowni słonecznej - oznaczony symbolem PEF;

18) teren górnictwa i wydobycia - oznaczony symbolem G;

19) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego - oznaczony symbolem KDR;

20) teren drogi zbiorczej - oznaczony symbolem KDZ;

21) teren drogi lokalnej - oznaczony symbolem KDL;

22) teren drogi dojazdowej - oznaczony symbolem KDD;

23) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczony symbolem KR;

24) teren komunikacji kolejowej– oznaczony symbolem KKK;

25) teren parkingu – oznaczony symbolem KOP;

26) teren elektroenergetyki – oznaczony symbolem IE;

27) teren wodociągów – oznaczony symbolem IW;

28) teren kanalizacji – oznaczony symbolem IK;

29) teren rolnictwa z zakazem zabudowy - oznaczony symbolem RN;

30) teren zabudowy zagrodowej - oznaczony symbolem RZM;

31) teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony symbolem WS;

32) teren lasu - oznaczony symbolem L;

33) teren zieleni naturalnej - oznaczony symbolem ZN;

34) teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP;

35) teren cmentarza czynnego - oznaczony symbolem CC.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń, w tym technologicznych, pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;

4) wśród istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się:

   a) lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki lub w odległosci minimum 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej,

   b) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe istniejących budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i dróg;

2) działalność realizowana w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW oraz mieszkaniowej wielorodzinnej MW ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, skupu i składowania surowców wtórnych, stacji paliw oraz zakładów stolarskich i kamieniarskich;

4) ustala się w ramach zabudowy zagrodowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej MN-RZM zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);

5) ustala się na terenach zabudowy zagrodowej RZM zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);

6) na terenach elektrowni słonecznych należy:

a) stosować rozwiązania zmniejszające „efekt olśnienia” przez dzielenie pól ogniw fotowoltaicznych na mniejsze, wyraźnie oddzielone segmenty,

b) stosować płaszczyzny paneli fotowoltaicznych o zmniejszonym poziomie odbicia światła (powłoki antyrefleksyjne),

c) pozostawić w granicach terenu miejsca dla swobodnego wzrostu krzewów i niewysokich drzew w celu stworzenia korzystnych warunków bytowych dla ptaków i owadów,

d) pozostawić minimalną odległość 20cm od dolnej krawędzi ogrodzenia do poziomu gruntu w celu ograniczenia potencjalnie negatywnego wpływu na warunki przemieszczania się płazów i gadów;

7) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

a) na terenach MNW– jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach MW– jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) na terenach MNW-U, MW-U, U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

d) na terenie UZ – jak dla terenów domów opieki społecznej,

e) na terenach UE i UK – jak dla na terenach zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

f) na terenach ML, US i UT – jak dla na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych,

g) MNW-RZM – w przypadku przeznaczenia pod zabudowę zagrodową, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, w przypadku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

h) na terenach RZM – jak dla zabudowy zagrodowej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej;

2) ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych;

3) w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

L.p.	Adres	Numer	Rodzaj, nazwa obiektu	Numer rejestru zabytków	data rejestru zabytków
1	Czerwona Woda	2	zespół kościelny	A/1050/1-1	18.03.2009
2	Czerwona Woda	2	kościół ewangelicki, ob. parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP	A/1050/1-2	18.03.2009
3	Czerwona Woda	-	mur kościelny, cmentarny z płytami nagrobnymi	A/1050/1-2	18.03.2009

4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) działania inwestycyjne w obrębie zabytkowego kościoła zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obowiązuje priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,

c) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia,

d) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę,

e) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

f) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;

5) w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się następujące obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Adres	nr	Rodzaj obiektu
1.	Czerwona Woda	zespół kościelny		2	zespół
2.	Czerwona Woda	cmentarz ewangelicki przykościelny	Kościuszki		cmentarz
3.	Czerwona Woda	magazyn przy murze kościelnym	Kościuszki		gospodarczy
4.	Czerwona Woda	kaplica protestancka, ob. budynek gospodarczy	Górna		kaplica
5.	Czerwona Woda	plebania, ob. dom mieszkalny	3 Maja	2	plebania
6.	Czerwona Woda	budynek gospodarczy przy plebanii	3 Maja	2	gospodarczy
7.	Czerwona Woda	stajnia przy plebanii	3 Maja	2	gospodarczy
8.	Czerwona Woda	remiza strażacka	3 Maja	4	remiza strażacka
9.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	6	dom mieszkalny
10.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	8	dom mieszkalny
11.	Czerwona Woda	budynek gospodarczy	3 Maja	8	gospodarczy
12.	Czerwona Woda	poczta, ob. dom mieszkalny	3 Maja	10	publiczne
13.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	12a	dom mieszkalny
14.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	14	dom mieszkalny
15.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	15	dom mieszkalny
16.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	16	dom mieszkalny
17.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	17	dom mieszkalny
18.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	20	dom mieszkalny
19.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	21	dom mieszkalny
20.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	22	dom mieszkalny
21.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	24	dom mieszkalny
22.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	26	dom mieszkalny
23.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	27	dom mieszkalny
24.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	3 Maja	45	dom mieszkalny
25.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	5 Grudnia	3	dom mieszkalny
26.	Czerwona Woda	budynek gospodarczy	5 Grudnia	3	gospodarczy
27.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	5 Grudnia	8	dom mieszkalny
28.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	5 Grudnia	10	dom mieszkalny
29.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	5 Grudnia	11	dom mieszkalny
30.	Czerwona Woda	bank	5 Grudnia	12	publiczne
31.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Górna	20	dom mieszkalny
32.	Czerwona Woda	szkoła	Górna	22	szkoła
33.	Czerwona Woda	willa	Górna	27	dom mieszkalny
34.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Kolejowa	1	dom mieszkalny
35.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Kolejowa	2	dom mieszkalny
36.	Czerwona Woda	budynek mieszkalno - gospodarczy	Kolejowa	8	dom mieszkalny
37.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Kościuszki	3	dom mieszkalny
38.	Czerwona Woda	szkoła, ob. przedszkole	Kościuszki	4	szkoła

39.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Kościuszki	5	dom mieszkalny
40.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Kościuszki	6	dom mieszkalny
41.	Czerwona Woda	budynek gospodarczy	Kościuszki	6	gospodarczy
42.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Kościuszki	10	dom mieszkalny
43.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Kościuszki	11	dom mieszkalny
44.	Czerwona Woda	stodoła	Kościuszki	11	gospodarczy
45.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Kościuszki	12	dom mieszkalny
46.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Kościuszki	22	dom mieszkalny
47.	Czerwona Woda	hala gorzelni	Kościuszki	22	przemysłowy
48.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Leśna	26	dom mieszkalny
49.	Czerwona Woda	kuźnia	Lubańska	8	gospodarczy
50.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Lubańska	10	dom mieszkalny
51.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Lubańska	12	dom mieszkalny
52.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Lubańska	16	dom mieszkalny
53.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Lubańska	17	dom mieszkalny
54.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Lubańska	18	dom mieszkalny
55.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Lubańska	22	dom mieszkalny
56.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Lubańska	24	dom mieszkalny
57.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Lubańska	28	dom mieszkalny
58.	Czerwona Woda	karczma (Gasthaus), ob.swietlica	Świerczewskiego	1	karczma
59.	Czerwona Woda	budynek mieszkalno - gospodarczy	Świerczewskiego	1	dom mieszkalny
60.	Czerwona Woda	budynek gospodarczy	Świerczewskiego	1	gospodarczy
61.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Świerczewskiego	3	dom mieszkalny
62.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Świerczewskiego	4	dom mieszkalny
63.	Czerwona Woda	budynek mieszkalno - gospodarczy	Świerczewskiego	5	dom mieszkalny
64.	Czerwona Woda	budynek gospodarczy	Świerczewskiego	5	gospodarczy
65.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Świerczewskiego	7	dom mieszkalny
66.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Świerczewskiego	13	dom mieszkalny
67.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Świerczewskiego	15	dom mieszkalny
68.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Świerczewskiego	16	dom mieszkalny
69.	Czerwona Woda	budynek gospodarczy	Świerczewskiego	16	gospodarczy
70.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Świerczewskiego	18	dom mieszkalny
71.	Czerwona Woda	budynek mieszkalno - gospodarczy	Świerczewskiego	21	dom mieszkalny
72.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Świerczewskiego	26	dom mieszkalny
73.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Zgorzelecka	6	dom mieszkalny
74.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Zgorzelecka	8	dom mieszkalny
75.	Czerwona Woda	budynek gospodarczy	Zgorzelecka	8	gospodarczy
76.	Czerwona Woda	budynek mieszkalno - gospodarczy	Zgorzelecka	12	dom mieszkalny
77.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Zgorzelecka	13	dom mieszkalny
78.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Zgorzelecka	20	dom mieszkalny
79.	Czerwona Woda	dom mieszkalny	Zgorzelecka	23	dom mieszkalny

6) dla obiektów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

a) działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) należy zachować ich bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć wygląd oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym,

e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne, tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,

f) ustala się zakaz stosowania elewacji z tworzyw sztucznych typu „sidding”,

g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym; w obiektach, które posiadały inny rodzaj pokrycia niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu,

i) ustala się zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachu widocznych z ciągów komunikacyjnych,

j) na budynkach ujętych w ewidencji zabytków ustala się zakaz montażu reklam, tablic informacyjnych w postaci urządzeń technicznych, tablic, płacht itp. zaburzających wygląd bryły i elewacji budynku poprzez przesłanianie otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego i innych elementów tworzących podziały i wystrój elewacji,

k) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;

7) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla zabytkowego układu przestrzennego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,

b) obiekty o walorach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

c) 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,

d) 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,

e) nowa zabudowa winna nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie użytego materiału elewacyjnego oraz pokrycia i geometrii dachów,

f) formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do istniejących historycznych ogrodzeń na terenie miejscowości Czerwona Woda,

g) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

h) 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,

i) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

j) należy stosować dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 40°, z dopuszczeniem wzbogacenia form dachu przez wprowadzenie świetlików lub lukarn,

k) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym (czerwonym), łupkiem naturalnym bądź sztucznym, blachą na rąbek stojący lub układanej w karo, z wykluczeniem stosowania papy, gontu bitumicznego, blachodachówki lub strzech; w obiektach historycznych, które posiadały inny rodzaj pokrycia niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

l) kolorystyka obiektów winna uwzględniać historyczne walory otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miejscowości,

m) 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,

n) ustala się zakaz stosowania elewacji z tworzyw sztucznych typu „sidding",

o) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

p) ustala się zakaz lokalizacji farm fotowoltaicznych,

q) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne oraz zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;

8) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW" dla ochrony zabytków archeologicznych, w której granicach ustala się wymóg przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

9) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zlokalizowanych w obszarze występowania stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośredniego otoczenia, obowiązuje wymóg przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w § 34 - 37:

1) lokalizacja infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) lokalizacja zieleni w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym brak:

a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

b) obszarów osuwania się mas ziemnych,

c) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) ze względu na położenie obszaru objętego planem miejscowym w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec" ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów);

3) w granicach terenu wodociągów oznaczonego symbolem 1IW oraz terenu rolniczego z zakazem zabudowy oznaczonego symbolem 23RN obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych w zakresie stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody;

4) w granicach terenu górniczego „*Łucjan*" wyznaczonego dla udokumentowanego złoża piasków formierskich i żwirów „*Łucjan*" (*nr KN 1203*) obowiązują następujące ustalenia:

a) w granicach obszaru górniczego przedsiębiorca dysponujący koncesją na prowadzenie prac wydobywczych jest uprawniony do wydobywania kopaliny na zasadach określonych w koncesji z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych, w szczególności *Prawa geologicznego i górniczego*,

b) podczas prowadzenia eksploatacji złoża oraz po jej zakończeniu należy zabezpieczyć skarpy wyrobiska przed procesami osuwiskowymi i erozyjnymi,

c) masy ziemne stanowiące nadkład oraz przerosty złożowe należy zagospodarować w obrębie kopalni w celu ich wykorzystania do rekultywacji terenu,

d) ustala się po zakończeniu eksploatacji leśny lub wodny kierunek rekultywacji terenu poeksploatacyjnego;

5) w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajduje się nieeksploatowane udokumentowane złoże surowców kaoliniowych, glin ceramicznych i kamionkowych „*Zofia*" (*KA1095*).

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

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

a) na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej MN-RZM (tylko pod zabudowę nierolniczą i nieleśną), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U, usług U, usług zdrowia i pomocy społecznej UZ, usług edukacji UE, usług sportu i rekreacji US, usług kultury i rozrywki UK, usług kultu religijnego UR: 500 m^2, z zastrzeżeniem lit. e,

b) na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej ML oraz usług turystyki UT: 300 m^2, z zastrzeżeniem lit. e,

c) na terenach produkcji P: 5000 m^2, z zastrzeżeniem lit. e,

d) na terenach usług lub produkcji U-P i elektrowni słonecznej PEF: 2000 m^2, z zastrzeżeniem lit. e,

e) na pozostałych terenach przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia dystrybucyjnej infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja), parkingi i zieleń urządzoną: 4 m^2;

2) minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej MN-RZM (tylko pod zabudowę nierolniczą i nieleśną), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U, usług lub produkcji U-P, produkcji P, elektrowni słonecznej PEF: 20 m, z zastrzeżeniem lit. d,

b) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej ML, usług U, usług zdrowia i pomocy społecznej UZ, usług edukacji UE, usług sportu i rekreacji US, usług kultury i rozrywki UK, usług kultu religijnego UR: 14 m, z zastrzeżeniem lit. d,

c) na terenach usług turystyki UT: 12 m, z zastrzeżeniem lit. d,

d) na pozostałych terenach przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia dystrybucyjnej infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja), parkingi i zieleń urządzoną; 2 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ±20°.

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

1) napowietrzne linie elektroenergetyczne:

a) w granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów, od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NN 220kV(400kV) relacji *Leśniów-Mikułowa (D-221),* o szerokości wynoszącej po 25 m licząc od osi linii (łączna szerokość strefy wynosi 50 m), oraz

b) w granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów od napowietrznej linii elektroenergetycznej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji *Pieńsk–Czerwona Woda (LS-329),* o szerokości wynoszącej po 11 m licząc od osi linii (łączna szerokość strefy ochronnej wynosi 22 m),obowiązuje:

- zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów,
- zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
- lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie wymaganiami przepisów odrębnych,
- zakaz lokalizacji budowli zwierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem,

c) zagospodarowanie terenów oraz odległości obiektów budowlanych od pozostałych napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

2) gazociągi:

a) przez obszar objęty planem miejscowym przebiegają następujące gazociągi:

- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia *DN 700 PN 8,4 MPa relacji Węzeł Lasów tłocznia Jeleniów,*
- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia *DN 500 PN 8,4 MPa* relacji *Granica Państwa-Jeleniów-Dziwiszów,*
- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia *DN 200 PN 6,3 MPa* relacji *Załęcze-Zgorzelec,*
- gazociąg średniego ciśnienia *DN 300,*

b) zagospodarowanie terenów oraz odległości zabudowy od osi gazociągów w strefach kontrolowanych gazociągów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

3) cmentarz: w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów od cmentarza, w odległościach 50m i 150m, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych w zakresie lokalizacji cmentarzy;

4) zagospodarowanie terenów wzdłuż granic terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów od obszaru kolejowego, o szerokości 20m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:

a) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych,

b) wykonywania prac ziemnych,

c) sadzenia drzew i krzewów.

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

1. Komunikacja:

1) obszar objęty planem miejscowym jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez przyległe drogi publiczne i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:

a) co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny; warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego) lub wiaty garażowej,

b) w granicach terenów: MNW-U, MW-U, U i U-I (dla obiektów usługowych) - co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni obiektów usług,

c) w granicach terenów ML - co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 35 m^2 powierzchni obiektów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

d) w granicach terenów: UZ i UE - co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 35 m^2 powierzchni obiektów usług lub 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,

e) w granicach terenów: UT, US i UK - co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 45 m^2 powierzchni obiektów usług lub 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,

f) w granicach terenów UR - co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 10 osób mogących jednocześnie przebywać w obiektach usług kultu religijnego, z zastrzeżeniem lit. g i h,

g) dla terenu 1UR dopuszcza się wyznaczenie do 50% wymaganej liczby miejsc do parkowania w granicach parkingu dla terenu cmentarza czynnego 1CC oraz w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych,

h) dla terenu 2UR dopuszcza się wyznaczenie wymaganych miejsc do parkowania w granicach parkingu 1KOP,

i) w granicach terenów: U-P, P i G - co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni obiektów usług lub produkcji lub obiektów górnictwa i wydobycia, lub 1 miejsce do parkowania na 7 zatrudnionych,

j) w granicach terenów PEF, U-I (dla obiektów infrastruktury technicznej), IE, IW i IK - co najmniej 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,

k) w granicach terenu CC - co najmniej 1 miejsce do parkowania na 900 m^2 powierzchni terenu cmentarza czynnego,

l) nie ustala się obowiązku wyznaczenia miejsc do parkowania dla terenów: ZN i ZP;

3) naziemne miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;

4) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:

a) do 2 działek budowlanych:

- nie mniej niż 5 m szerokości w liniach rozgraniczających,
- nie mniej niż 3,0 m szerokości jezdni utwardzonej,
- obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m,
- przy drodze wewnętrznej bez możliwości przejazdu jednokierunkowego należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m,

b) do 3 – 8 działek budowlanych:

- nie mniej niż 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,
- nie mniej niż 3,0 m szerokości jezdni utwardzonej,
- obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m,

c) do więcej niż 8 działek budowlanych:

- nie mniej niż 10 m szerokości w liniach rozgraniczających,
- nie mniej niż 3,5 m szerokości jezdni utwardzonej,
- obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m;

5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna:

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 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 dystrybucyjnej infrastruktury technicznej Gminy Węgliniec z systemami przyległych gmin.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wody;

2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna:

1) odprowadzenie ścieków komunalnych: do systemu kanalizacji sanitarnej, lub z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń do gromadzenia i utylizacji ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie i utylizacja ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych alternatywnie: powierzchniowo, do innych odbiorników wód, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do rowów odwadniających dróg publicznych i kolei;

2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.

6. Elektroenergetyka:

1) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym z odnawialnych źródeł, z zastrzeżeniem ust 11;

2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) przez obszar objęty planem przebiegają następujące gazociągi:

a) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 700 PN 8,4 MPa relacji Węzeł Lasów tłocznia Jeleniów,

b) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 500 PN 8,4 MPa relacji Granica Państwa-Jeleniów-Dziwiszów,

c) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6,3 MPa relacji Załęcze-Zgorzelec,

d) gazociąg średniego ciśnienia DN 300;

2) oznaczony na rysunku planu przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną ma charakter orientacyjny, nieobowiązujący;

3) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

5) rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, w chodnikach, poboczach i pasach zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw wynikających z przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem ust 11.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarka odpadami:

1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

11. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2 - 4;

2) maksymalna moc elektryczna zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500 kW, z zastrzeżeniem pkt. 3;

3) w granicach terenów: U-P, P, PEF i G dopuszczalna maksymalna moc elektryczna zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii większa niż 500 kW;

4) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,

b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN-RZM do 133MN-RZM, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – dopuszcza się zachowanie funkcji obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

b) usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji;

c) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 40 % całkowitej powierzchni zabudowy, lecz nie więcej niż 150 m^2 dla każdej z działek;

d) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków;

e) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;

2) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, obiektów gospodarczych lub garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

3) dopuszcza się przebudowy z zachowaniem obecnych gabarytów i wskaźników intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

4) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,35; minimalna 0,01;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;

7) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

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

8) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych,

b) kąty nachylenia połaci dachowych:

- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 40° - 45^{0} (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),

- poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej: 30^{0} - 45^{0} (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), z zastrzeżeniem tiret trzecie;

- dopuszcza się stosowanie w wiatach, budynkach gospodarczych i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;

9) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.

3. 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°.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 6;

2) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 7;

3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8;

4) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 9.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę zagrodową: zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną:

a) wolnostojącą: 900 m^2,

b) bliźniaczą: 450 m^2;

3) pod usługi: 500 m^2.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MNW do 105MNW, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji,

b) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 40% całkowitej powierzchni zabudowy, lecz nie więcej niż 80 m^2 dla każdej z działek,

c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

d) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,35; minimalna 0,01;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

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

5) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych,

b) kąty nachylenia połaci dachowych:

- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 40° - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),

- poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 30^0 - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), z zastrzeżeniem tiret trzecie,

- dopuszcza się stosowanie w wiatach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.

3. 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°.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § pkt 6;

2) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 7;

3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 900 m^2;

2) pod usługi: 500 $m^{2,}$.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MW do 3MW, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji,

b) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 50 % całkowitej powierzchni zabudowy,

c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

d) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 1,5; minimalna 0,01;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25, z zastrzeżeniem pkt. 4;

4) dla wydzielonych na odrębnych działkach: garaży, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

6) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 40° - 45^{0} (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), zastrzeżeniem lit. c,

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

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

3. 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°.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 6;

2) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 7;

3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę wielorodzinną: 1500 m^2;

2) pod usługi: 500 m^2.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ML do 11ML, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi turystyki (kempingi, pola biwakowe lub namiotowe),

c) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych przeznaczonych do czasowego przechowywania zwierząt wykorzystywanych w ramach rekreacji indywidualnej,

d) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

e) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego;

2) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,20; minimalna 0,01;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,80;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, zastrzeżeniem lit. c,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 20^0 - 40^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),

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

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.

3. 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°.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8;

2) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 9.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 1000 m^2;

2) pod usługi: 500, m^2.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MNW-U do 25MNW-U, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

b) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego;

2) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,50; minimalna 0,01;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: maksymalnie 10m,

b) zabudowa usług: maksymalnie 12m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

6) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, z zastrzeżeniem lit. d,

b) kąty nachylenia połaci dachowych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- w budynkach mieszkalnych: 40° - 45^{0} (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),

- w budynkach usługowych oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków o tym charakterze: od 40° do 45°,

c) kąty nachylenia połaci dachowych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- w budynkach mieszkalnych: 30^0 - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),

- w budynkach usługowych oraz w przypadkach przebudowy istniejących budynków o tym charakterze: od 20° do 45°,

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

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

3. 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°.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 6;

2) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 7;

3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW" dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 900 m^2;

2) pod usługi: 500 m^2.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW-U i 2MW-U, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) usługi: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, biurowe i administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

b) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 1,5; minimalna 0,01;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %; z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dla wydzielonych na odrębnych działkach: garaży, budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

6) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, z zastrzeżeniem lit. c,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 40^{o} - 45^{0} (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),

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

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

3. 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°.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 6;

2) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 7;

3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW" dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowa wielorodzinną z usługami: 1500 m^2;

2) pod usługi: 500 m^2.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 6U, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi - handlu detalicznego, handlu hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

c) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego;

2) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,70; minimalna 0;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

a) kąty nachylenia połaci dachowych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 40° - 45^{0} (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),

b) kąty nachylenia połaci dachowych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: od 20° do 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),

c) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszcza się stosowanie w wiatach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.

3. 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°.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 7;

b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych pod usługi lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: $500\cdot m^2$.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UT do 3UT, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej,

b) usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem możliwości lokalizacji handlu paliwami - stacji paliw) oraz usługi gastronomii, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych przeznaczonych do czasowego przechowywania koni wykorzystywanych w ramach rekreacji indywidualnej,

d) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

e) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,30; minimalna 0;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania w budynkach dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, z zastrzeżeniem lit. c,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 20^0 - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),

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

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.

3. 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°.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW" dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8;

2) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 9.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę usług turystyki: 500, m^2;

2) pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej: 300, m^2.

§ 24. 1. Wyznacza się teren usług zdrowia i pomocy społecznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ, w którego granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia i pomocy społecznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokale mieszkalne,

b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

c) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,60; minimalna 0,01;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

5) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, z zastrzeżeniem lit. c,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 40° - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),

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

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.

3. 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°.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 7;

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW" dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny usług edukacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1UE i 2UE, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług edukacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

b) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,50; minimalna 0,01;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;

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

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) na terenie 1UE – maksymalnie 14m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) na terenie 2UE – maksymalnie 10m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

5) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania w budynkach dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych; na halach przeznaczonych na cele sportowe dopuszcza się dowolną geometrię dachu, z wyłączeniem dachów płaskich,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 35^0 - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków); na halach przeznaczonych na cele sportowe dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem dachów płaskich;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej; na halach przeznaczonych na cele sportowe dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej.

3. 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.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 6;

2) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 7;

3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1US i 2US, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, edukacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego,

b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

c) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,30; minimalna 0;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;

4) gabaryty i wysokość zabudowy

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania w budynkach dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych; na halach przeznaczonych na cele sportowe dopuszcza się dowolną geometrię dachu, z wyłączeniem dachów płaskich,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 35^0 - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków); na halach przeznaczonych na cele sportowe dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem dachów płaskich;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej; na halach przeznaczonych na cele sportowe dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej.

3. 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.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny usług kultury i rozrywki oznaczone na rysunku planu symbolami 1UK i 2UK, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi: handlu detalicznego, gastronomii, biurowe i administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego,

b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

c) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,70; minimalna 0,01;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, z zastrzeżeniem lit. c,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 40° - 45^{0} (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),

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

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.

3. 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°.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 7;

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

§ 28. 1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1UR, w którego granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) lokale mieszkalne związane z przeznaczeniem podstawowym,

b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

c) cmentarz nieczynny,

d) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,25; minimalna 0,1;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m (ograniczenie nie dotyczy wieży kościelnej).

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

5) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych – należy zachować kąta nachylenia połaci dachowych oraz układ i geometrię historycznie udokumentowanego dachu obiektu kultu religijnego,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 40° - 45^{0} (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);

6) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub blachą - należy zachować kolorystykę i fakturę historycznie udokumentowanego pokrycia dachu obiektu kultu religijnego.

3. 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°.

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

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 4;

2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 6;

3) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 7;

4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

§ 29. 1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 2UR, w którego granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

b) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,45; minimalna 0,01;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 7 m,

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

5) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, z zastrzeżeniem lit. c,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 20^0 - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), z zastrzeżeniem lit. c,

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

3. 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°.

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

§ 30. 1. Wyznacza się teren usług lub infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem od 1U-I, w którego granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi: usługi sportu i rekreacji, biurowe i administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego,

b) infrastruktura techniczna w zakresie elektroenergetyki, wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parking,

b) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 1,0, minimalna 0,0,

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 8m,

b) wysokość budowli: maksymalnie 12m;

5) zasady kształtowania dachów: ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW" dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U-P do 8U-P, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) produkcja w tym: produkcja przemysłowa, produkcja energii – elektrownia słoneczna, składy i magazyny,

b) usługi, w tym: handlu detalicznego, handlu hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

b) parkingi,

c) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,80; minimalna 0;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 14 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

5) geometria dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych.

3. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę produkcji: 2000 m^2;

2) pod zabudowę usług: 500 m^2;

3) pod parkingi: 100 m^2.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami od 1P do 10P, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: produkcja, w tym: produkcja przemysłowa, produkcja energii – elektrownia słoneczna, składy i magazyny;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi, w tym: handlu detalicznego, handlu hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji,

b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

c) parkingi,

d) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,80; minimalna 0;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 14 m, z zastrzeżeniem lit. c,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,

c) wysokość budowli:

- wolnostojących masztów antenowych i odgromowych: maksymalnie 30 m,

- wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych: maksymalnie 6 m;

5) geometria dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych;

6) w granicach terenów: 1P, 5P, 6P i 8P ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej, o szerokości 15m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w którym:

a) należy zrealizować nasadzenia drzew i krzewów, w tym zimozielonych, stanowiących co najmniej 70% powierzchni tej strefy zieleni,

b) ustala się zakaz lokalizacji budynków i urządzeń technologicznych.

3. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę produkcji: 5000 m^2;

2) pod zabudowę usług: 1000 m^2;

3) pod parkingi: 100 m^2.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny elektrowni słonecznej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1PEF do 4PEF, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: elektrownia słoneczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

b) parkingi,

c) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,80; minimalna 0;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,80;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m, z zastrzeżeniem lit. c,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,

c) wysokość budowli:

- wolnostojących masztów antenowych i odgromowych: maksymalnie 30 m,

- wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych: maksymalnie 6 m;

5) geometria dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych.

3. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych pod elektrownie słoneczne: 2000 m^2.

§ 34. 1. Wyznacza się teren górnictwa i wydobycia oznaczony na rysunku planu symbolem 1G, w którego granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: górnictwo i wydobycie;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) produkcja energii – elektrownia słoneczna, składy i magazyny,

b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 :

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,20; minimalna 0;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,

c) wysokość budowli: maksymalnie 20 m, z zastrzeżeniem lit. d,

d) wysokość:

- wolnostojących masztów antenowych i odgromowych: maksymalnie 30 m,

- wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych: maksymalnie 6 m;

5) geometria dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia połaci dachowych.

§ 35. Wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDR, w którego granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: droga główna ruchu przyspieszonego;

2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów, kanalizacji;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, w którego granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: droga zbiorcza;

2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów, kanalizacji;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDL do 3KDL, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: droga lokalna;

2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów, kanalizacji;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 36KDD, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów, kanalizacji;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KR do 125KR, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (drogi wewnętrzne);

2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów, kanalizacji;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KKK, w którego granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej;

2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej;

3) dla budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej ustala się:

a) maksymalna wysokość: 12m, z zastrzeżeniem lit. b;

b) maksymalna wysokość wiat: 5m.

§ 41. 1. Wyznacza się teren parkingu oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KOP, w którego granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów, kanalizacji,

b) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1IE do 7IE, dla których obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren 1IE: elektroenergetyka - Główny Punkt Zasilania,

b) tereny 2IE – 71E: elektroenergetyka – stacje transformatorowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów, kanalizacji,

b) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) teren 1IE: maksymalna 0,40, minimalna 0,0,

b) tereny 2IE – 71E: maksymalna 1,0, minimalna 0,0;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) teren 1IE: 0,40,

b) tereny 2IE – 71E: 1,0;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) teren 1IE: 0,20,

b) tereny 2IE – 71E: 0,0;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) teren 1IE: 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) wysokość wolnostojących masztów antenowych i odgromowych: maksymalnie 30 m,

c) tereny 2IE: 7IE: 8 m.

3. Dopuszcza się na terenach 2IE – 7IE sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 8 pkt 7;

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW" dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 8 pkt 8.

§ 43. 1. Wyznacza się teren wodociągów oznaczony na rysunku planu symbolem 1IW, w którego granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wodociągów w tym: ujęcie wód, obiekt stacji uzdatniania wody;

2) przeznaczenie dopuszczalne: dystrybucyjna infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,30; minimalna 0;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

§ 44. 1. Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1IK, w którego granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: kanalizacja - oczyszczalnia ścieków, przepompownia ścieków;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów,

b) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,40; minimalna 0;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy czynnej: 0,40;

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

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;

6) dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej lub trapezowej.

§ 45. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1RN do 39RN, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

c) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, budowę nowych lub likwidację istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych,

d) szerokość wydzielanych geodezyjnie nowych dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych minimum 4m, z zapewnieniem miejsc do mijania się pojazdów oraz w przypadku dróg nieprzelotowych zapewnienie planu manewrowego do zawracania pojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RZM do 42RZM, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) budynki mieszkalne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;

2) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,55, minimalna: 0,01;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

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

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

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

6) geometria dachów: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30^0 - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), z zastrzeżeniem pkt 8;

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

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

3. 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°.

§ 47. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 29WS, w których granicach obowiązuje przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

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

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

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 7;

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

§ 48. 1. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami od 1L do 46L, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych, organizowanie ścieżek edukacyjnych z wiatami i planszami informacyjno-edukacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZN do 15ZN, w których granicach obowiązuje.

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji – wyłącznie w formie wiat rekreacyjnych oraz plenerowych, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji (place zabaw, siłownie na wolnym powietrzu),

b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

c) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne służące rekreacji i małej retencji.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,10; minimalna 0,0;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70;

5) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 6 m;

6) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych,

b) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 30^0 - 45^0,

c) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 20^0 - 45^0;

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

§ 50. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZP do 3ZP, w których granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi sportu i rekreacji – wyłącznie w formie wiat rekreacyjnych oraz plenerowych, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji (place zabaw, siłownie na wolnym powietrzu),

b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,20; minimalna 0,0;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70;

5) gabaryty i wysokość budowli: maksymalnie 6 m;

6) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania w wiatach dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 30^0 - 45^0;

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

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 8 pkt 7;

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW" dla ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 8 pkt 8.

§ 51. 1. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 1CC, w którego granicach obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz czynny;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów,

b) parking,

c) zieleń urządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,02; minimalna 0;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy czynnej: 0,02;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

a) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych,

b) kąty nachylenia połaci dachowych: 40^0 - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków);

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.

3. 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.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 52. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Węglińca.

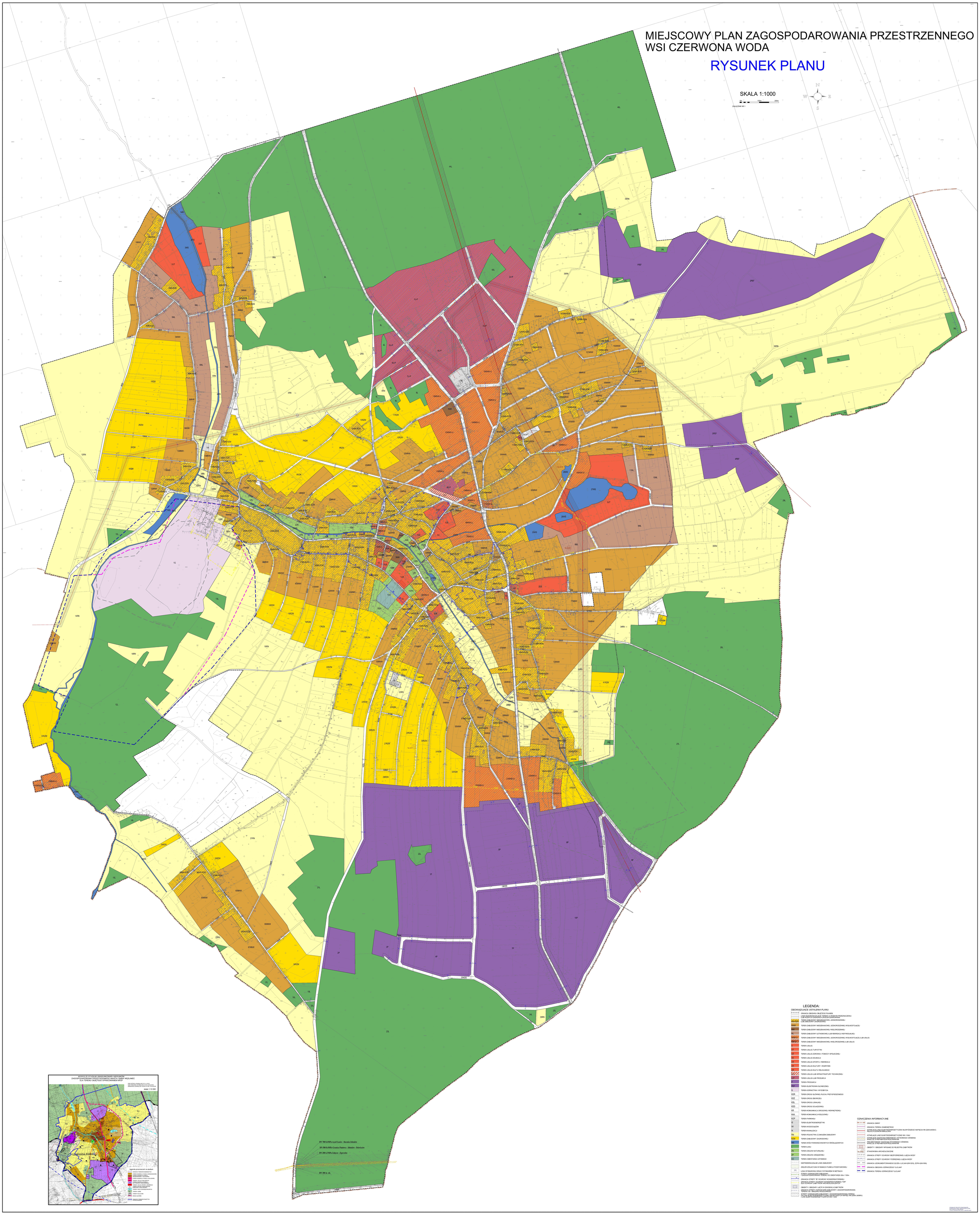
§ 53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CZERWONA WODA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1



WYPIS Z ST. UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WĄGLINIEC DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP

PRZYSTĘPUJE SIĘ DO SPORZĄDZENIA MPZP NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XXV/ 151 / 2016 RADY GMINY WĄGLINIEC Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2016 ROKU

skala 1:10 000

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MNJ/ZJN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ
- MNJ — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- NL — TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- MNW/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ/LUB USŁUG
- MW/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U — TEREN USŁUG
- UT — TEREN USŁUG TURYSTYKI
- UZ — TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
- UE — TEREN USŁUG EDUKACJI
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UK — TEREN USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- UR — TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- UI — TEREN USŁUG LUB INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- PU — TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- P — TEREN PRODUKCJI
- PEF — TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- G — TEREN GÓRNICTWA I WYDOBYCIA
- KDGP — TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KS — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KKK — TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDP — TEREN PARKINGU
- IE — TEREN ELEKTROENERGETYKI
- IW — TEREN WODOCIĄGÓW
- IK — TEREN KANALIZACJI
- RN — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZL — TEREN LASU
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- CC — TEREN CMENTARZA CZYNNEGO
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZIELEŃ IZOLACYJNA W RAMACH FUNKCJI PODSTAWOWEJ
- 20 m — LINIA WYMIAROWA WRAZ Z WYMIAREM W METRACH
- STREFY OGRANICZEŃ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD CMENTARZA 50m I 100m
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFY OGRANICZEŃ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA NAPIĘCIA 400kV
- STREFY OGRANICZEŃ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA NAPIĘCIA 220kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 3W, 4 S WE — GRANICA GMINY
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA NN 220kV/400kV) WRAZ Z STREFĄ OGRANICZEŃ
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WN 110kV
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA STREFA 28 STREFA KONTROLOWANA
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA STREFA 28 STREFA KONTROLOWANA
- OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA -U.CJAN (KW/1203), ZOFIA (KA/1006)
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "U.CJAN"
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "U.CJAN"

OPRACOWANIE: BIURO PROJEKTOWANIA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEGO
Grzegorz Kaczmarek, Przemysław Kaczmarek, Jan Kaczmarek
ul. Kościuszki 4, 59-700 Bolesławiec
tel. 75 732 20 00, fax 75 732 20 01
e-mail: biuro@kaczmarek.pl, www.kaczmarek.pl

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

RADY MIEJSKIEJ WĘGLIŃCA

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu, rozpatrzone przez Burmistrza Węglińca jako nieuwzględnione:

Lp	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Gminy i Miasta Węgliniec		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	02.07.2026r.	Krystyna Kozłowska	Dz. 1956/11	nieuwzględniona	**X**	Uwaga nieuwzględniona. Działka nr 1956/11, będąca aktualnie własnością Skarbu Państwa w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, jest położona między działką nr 1956/19 i częścią działki 1956/13 przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW). Zmiana przeznaczenia dz. 1956/11 na cele zabudowy zagrodowej w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może generować potencjalne konflikty sąsiedztwa. Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie skutkuje automatycznie zagrożeniem likwidacji zieleni znajdującej się na sąsiadujących działkach.
2.	06.07.2026r.	Paweł Bodzianny	Dz. 323/3	nieuwzględniona	**X**	Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia projektu mpzp przeznaczają teren 1PEF na dz. 323/3 na cele elektrowni słonecznej o mocy elektrycznej zainstalowanej większej niż 500kW z magazynem energii stanowiącym integralny element elektrowni słonecznej - wniesiona uwaga o możliwości lokalizacji magazynu energii jako inwestycji samodzielnej nie zostaje uwzględniona, ponieważ wymagała by uzupełnienia przeznaczenia podstawowego o tereny produkcji, składów i magazynów lub infrastruktury technicznej innej niż obiekty i urządzenia dystrybucyjne. W tym zakresie stanowiło by to niezgodność z ustaleniami obowiązującego studium ponieważ brak obowiązku stwierdzenia zgodności ze studium wskazany w art. 67 ust 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) w brzmieniu „*uchwalając plan miejscowy w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium”* dotyczy lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, a nie samodzielnych obiektów produkcji, składów lub magazynów.
3.	09.07.2026r.	Anna i Daniel	Dz. 1143/2	nieuwzględniona	**X**	Uwaga nieuwzględniona.

		Włoszczyk				Podział przeznaczeń dla działki wynika z zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględnienie wniosku skutkowałoby niezgodnością planu ze studium a tym samym stwierdzeniem przez Nadzór Prawny Wojewody Dolnośląskiego naruszenia prawa przy uchwalaniu przedmiotowego planu miejscowego.
4.	16.07.2026r.	Łukasz Borowczak	Dz. 258/2707, Dz. 258/2708, Dz. 258/2709	nieuwzględniona	**X**	Uwaga nieuwzględniona. Projekt mpzp wsi Czerwona Woda uwzględnia zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy umożliwiające przeznaczenie wskazanych terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, natomiast w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków projekt mpzp uzyskał pozytywne uzgodnienie Konserwatora Zabytków.
5.	16.07.2026r.	Marta Kubicz	Dz. 36/1 Dz. 37/2	nieuwzględniona	**X**	Uwaga nieuwzględniona. Działki nr 36/1 i 37/2 zostały przeznaczone na cele zabudowy letniskowej 2ML (dopuszczającej również w przeznaczeniu uzupełniającym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi turystyki) ze względu na sąsiedztwo terenu usług turystyki (2UT), w celu wyeliminowanie potencjalnego źródła konfliktów sąsiedztwa. Ta część wsi Czerwona Woda ma duży potencjał rozwoju funkcji turystycznych, w tym również zabudowy letniskowej. W obecnym stanie prawnym wynikającym z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404) w nowoopracowywanych planach miejscowych nie ma możliwości łączenia funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową zagrodową – jedynym dopuszczalnym rozwiązaniem jest przeniesienie ustaleń dla takich terenów jeżeli występowały w obecnie obowiązujących planach miejscowych. Tereny dz. 36/1 i 37/2 w obecnie obowiązującym planie miejscowym z 2016r. są przeznaczone na cele rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej Rm, co wyklucza możliwość wprowadzenia połączonych funkcji MN i RZM. Przeznaczenie ww działek na cele zabudowy letniskowej ML dopuszczającej również w przeznaczeniu uzupełniającym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi turystyki nie obniża wartości nieruchomości w odniesieniu do obecnego ich przeznaczenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

RADY MIEJSKIEJ WĘGLIŃCA

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda 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 4 do uchwały nr .....

RADY MIEJSKIEJ WĘGLIŃCA

z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda sporządzony został na podstawie uchwały nr 1066/LXIV/23 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda.
2. Projektem planu objęto część obrębu geodezyjego Czerwona Woda, o łącznej o powierzchni ok. 1596 ha. W odniesieniu do granic obszaru objętego planem zgodnie z załącznikiem do uchwały nr 1066/LXIV/23 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda obszar ten został pomniejszony o ok. 34,83 ha tj. o obszar objęty odrębnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czerwona Woda sporządzonym został na podstawie uchwały Nr 1299/LXXV/24 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 21 marca 2024 r. (wyznaczającego głównie tereny elektrowni słonecznej).
3. W granicach projektu planu obowiązują ustalenia:
   1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda uchwalonego uchwałą Nr 210/XVI/16 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 23 lutego 2016r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego dnia 29 lutego 2016 r. poz. 1021,
   2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów leśnych i rolnych gminy Węgliniec uchwalony 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. W obowiązującym planie miejscowym tereny są przeznaczone na cele rolne (rola z zakazem zabudowy).
4. Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węgliniec przyjętej uchwałą Nr 125/XI/2019 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 27 czerwca 2019 r. – w związku z art. 64 ust 2, art. 67 ust. 3 pkt 4 oraz ust. 4 pkt 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) i został sporządzony na mapie zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego (układ współrzędnych 2000 strefa 5 - licencja nr GK.6642.363.2023_0225_P).
5. Zgodnie z art. 67 ust 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) uchwalając plan miejscowy w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538) 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 2026r., poz. 670); zakres opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).
7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2026r. poz. 538). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,

istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych; ani dokonania uzgodnień w zakresie: lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

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: ustalenia planu miejscowego adaptują w większości ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda uchwalonego uchwałą Nr 210/XVI/16 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 23 lutego 2016r. dostosowując je do wymagań nowego Rozporządzenia Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404), a dodatkowo wyznaczają nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, zagrodowej położone w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Czerwona Woda oraz tereny elektrowni słonecznych.
   2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: ustalenia projektu planu miejscowego wyznaczają nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz tereny elektrowni słonecznych na gruntach niskich klas bonitacyjnych, oznaczonych ewidencyjnie jako grunty zabudowane lub grunty rolne klas IV – V położone w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Czerwona Woda z dostępem do dróg publicznych oraz podstawowej infrastruktury technicznej;
   3) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia projektu 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;
   4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:
      a) ustalenia planu miejscowego określają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczania ścieków.
      b) w projekcie planu miejscowego przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, zabudowy zagrodowej oraz dróg publicznych i wewnętrznych oznaczone ewidencyjnie jako grunty niskich klas bonitacyjnych, oznaczonych ewidencyjnie jako grunty zabudowane lub grunty rolne klas IV – V nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
      c) w granicach obszaru objętego planem występuje udokumentowane złoże piasków formierskich i żwirów „Łucjan” (KN1203) dla którego wyznaczono obszar górniczy i teren górniczy „Łucjan”,
   5) w granicach obszaru objętego planem występują tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji zabytków, dla historycznej zabytkowej zabudowy centrum wsi wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej, dla ochrony udokumentowanych stanowisk archeologicznych wskazano ich lokalizację oraz wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej „OW dla ochrony zabytków archeologicznych.
   6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731):

a) w planie miejscowym określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
b) plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

7) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczanie ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć wpływ na wzrost zagrożenia powstawaniem poważnych awarii mających wpływ dla zdrowie ludzi i środowisko;
8) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie planu miejscowego przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz zabudowy zagrodowej grunty niskich klas bonitacyjnych, oznaczonych ewidencyjnie jako grunty rolne klas IV – V,
9) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy grunty położone w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Czerwona Wieś, z dostępem do dróg publicznych oraz podstawowej infrastruktury technicznej,
10) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z wnioskami właściciela terenu oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
11) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
12) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
13) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
14) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
    a) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej z dnia 11 października 2023 r. (Gazeta Wrocławska) i wywieszone na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniach od 11.10.2023r. do 1.11.2023r. zgodnie z wymaganiami art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538) 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 2026r., poz. 670),
    b) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj do dnia 1.11.2023 r.) nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538),
    c) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego zostało zamieszczone w prasie lokalnej: ”Gazeta Regionalna” z dn. 10 czerwca 2026 r., a obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 10 czerwca do 23 lipca 2026 r. Projekt planu miejscowego został również udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Węgliniec,
    d) projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 czerwca do 9 lipca 2026r.. Uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko można było składać do dnia 23 lipca 2026 r.. W trakcie wyłożenia, w dniu 30 czerwca 2026 r., zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji obecni uczestnicy zadawali pytania dotyczące przeznaczenia określonych działek. Projektant planu, Lesław Witkowski wyjaśniał, że przeznaczenie terenów jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, a przeznaczenie ich niezgodnie z ustaleniami studium skutkować będzie

zaskarżeniem uchwały w sprawie planu miejscowego i uchyleniem co najmniej części ustaleń tego planu w zakresie dotyczącym danej działki.

W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie, tj. do dnia 23 lipca 2026r., złożono 5 uwag do ustaleń projektu planu miejscowego, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Węglińca jako nieuwzględnione. Nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

15) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu miejscowego w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
16) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowania planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
17) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie (do 1 listopada 2023 r.) nie zostały złożone wnioski osób fizycznych; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Węgliniec, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu oraz ustaleniami obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda,
18) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, przy czym ze względu na charakter planowanej zabudowy dominujące znaczenie będzie miał transport indywidualny.
19) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym jest uwarunkowana przeznaczeniem terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, położone w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Czerwona Woda oraz z dostępem do dróg publicznych, co zapewnia minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego,
20) rozwiązania przestrzenne zmiany planu miejscowego nie wpływają negatywnie na warunki przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
21) nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza oraz mieszkaniowa jednorodzinna lub usług nie naruszają wykształconej i planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Czerwona Woda; planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538) – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Węgliniec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Węgliniec".
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
    1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy finansowej jest spełnienie przyjętych założeń w oparciu o które została ona sporządzona,
    2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji. Wprowadzenie w życie ustaleń projektu planu umożliwi również w niedalekiej przyszłości wybudowanie farm fotowoltaicznych. Po ich wybudowaniu, w okresie eksploatacji, należy się spodziewać znaczących wpływów do budżetu gminnego z tytułu podatku od nieruchomości, przy czym będzie to zarówno podatek od budowli, jak i od gruntów. Efektywność ewentualnych inwestycji w ten rodzaj aktywności

gospodarczej wiąże się jednak z dużym ryzykiem po stronie inwestora. Z punktu widzenia budżetu gminnego może to skutkować brakiem spodziewanych dochodów lub ich niższym od założeń poziomów. Realizacja elektrowni słonecznych w przyszłości zabezpieczy potrzeby lokalnej społeczności w zakresie dostępu do energii elektrycznej,

3) 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.
4) Uchwalenie analizowanego projektu planu nie powinno się wiązać ze znaczącymi wydatkami po stronie budżetu gminy.