

UCHWAŁA NR 211/XXIX/09
RADY MIEJSKIEJ W WĘGLIŃCU
z dnia 27 marca 2009 r

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591 ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy i Miasta Węglińiec nr 47/VIII/03 z dnia 8 maja 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Węglińiec oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Węglińiec” przyjętym przez Radę Gminy i Miasta Węglińiec uchwałą 46/VIII/03 z dnia 8 maja 2003 r., Rada Miejska w Węglińcu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osady Polana zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2.
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Okrąglica.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granica obszaru objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 4) Granice stref ochronnych oraz ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **teren** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. **przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. **przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy.
7. **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
8. **istniejącej zwartej zabudowie** - należy przez to rozumieć zabudowę kubaturową istniejącą w dniu wejścia w życie planu, usytuowaną bezpośrednio na granicy działki lub w odległościach mniejszych niż wynikają z obowiązujących przepisów szczególnych, obejmującą co najmniej 2 sąsiadujące działki.
9. **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne i gospodarcze, budowle oraz urządzenia i instalacje służące prowadzeniu działalności rolniczej przez rolnika, w tym przetwórstwa rolno-spożywczego i indywidualnej produkcji biopaliw na potrzeby własne rolnika, w sposób i w zakresie określonym w przepisach odrębnych.
10. **usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w szczególności: handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, obsługi turystyki (hotele, moteli, schronisk itp.) i rekreacji, obsługi konferencyjno-szkoleniowej, siedzib jednostek i instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych (w tym przedstawicielstw), gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, mających charakter publiczny lub komercyjny.
11. **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
12. **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
13. **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:

1. Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwej służby ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za zezwoleniem właściwej służby ochrony zabytków.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

1. W oznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości do 5 m od osi linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów (gospodarczych, garaży itp.) wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
2. W przypadku skablowania lub przełożenia linii elektroenergetycznych SN 20 kV oznaczona na rysunku planu strefa ochronna ulega zmniejszeniu lub przestaje obowiązywać, stosownie do zaistniałej zmiany i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Obszar Natura 2000.

- 1) Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszarów specjalnej ochrony przyrody sieci Natura 2000:

- a) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk – Dyrektywa Siedliskowa „*Uroczyska Borów Dolnośląskich*” – kod obszaru PLH080027 – w granicy oznaczonej na rysunku planu.
- b) Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków – Dyrektywa Ptasia „*Bory Dolnośląskie*” – kod obszaru PLB020005 – na całym obszarze objętym planem.

- 2) W granicach obszarów specjalnej ochrony NATURA 2000 obowiązują szczególnie procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.

2. Główny Zbiornik Wód Podziemnych – GZWP nr 315 „Chocianów-Gozdnica”.

Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów).

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się ochronę pomników przyrody (drzew) oznaczonych na rysunku planu – wszelkie prace ziemne prowadzone w bezpośrednim sąsiedztwie pomnika przyrody oraz cięcia sanitarne i pielęgnacyjne wymagają zgody *Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody*.
2. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej **RM/MN** ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz usługowych i rzemieślniczych stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, zdrowia i życia ludzi oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych.
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - 1) Na terenach **RM/MN** – jak dla zabudowy zagrodowej.
 - 2) Na terenach **ML** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem.
5. Docelowo należy dążyć do realizacji kompleksowego systemu odprowadzenia ścieków bytowych odprowadzającego ścieki do komunalnej oczyszczalni ścieków w Węglińcu.
6. Docelowo należy dążyć do realizacji kompleksowego systemu odprowadzenia wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg publicznych, uwzględniającego oczyszczenie wód z zanieczyszczeń ropopochodnych przed odprowadzeniem do odbiornika wód.
7. Ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) Do czasu realizacji projektowanych odcinków dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
- 2) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.
- 3) W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
- 4) W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych i urządzeń reklamowych pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi.
- 5) Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
- 6) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
- 7) Wzdłuż dróg i ulic zaleca się wprowadzać nasadzenia szpalerów zieleni wysokiej.
- 8) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 9) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny **RM/MN**) i zabudowy letniskowej (**ML**) – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego).

- b) 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska - w przypadku lokalizacji funkcji usługowych jako towarzyszących funkcji podstawowej.

2. **Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:**

- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
- 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 2) Dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody na działkach inwestorów.

4. **Kanalizacja sanitarna:**

Gospodarka wodno-ściekowa w oparciu o indywidualne systemy gromadzenia i utylizacji ścieków (indywidualne oczyszczalnie ścieków, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych).

5. **Kanalizacja deszczowa:**

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub otwartych zbiorników odparowująco-retencyjnych.
- 2) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.

6. **Elektroenergetyka:**

- 1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną siecią niskiego napięcia.
- 2) Zaleca się docelowo kablowanie napowietrznych odcinków sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.
- 3) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów oraz na terenach publicznych (np. na terenach zieleni urządzonej).

7. **Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
- 2) Rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

8. **Zaopatrzenie w ciepło:**

Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub

płynny itp.) niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł energii.

9. Telekomunikacja:

- 1) Kablową siecią telekomunikacyjną, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.
- 2) Rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) Odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
- 2) Odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych; odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia.

11. Melioracje:

W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Oddział w Lwówku Śląskim* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

§ 10.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 11.

1.1 – 1.17 RM/MN - przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Nieuciążliwe usługi (w tym agroturystyka), drobna nieuciążliwa produkcja.
- 2) Powierzchnia użytkowa towarzyszących usług, drobnej produkcji lub rzemiosła nie może przekraczać 40 % całkowitej powierzchni zabudowy, lecz nie więcej niż 150 m² dla każdej z działek. Obowiązując zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową, produkcyjną lub rzemieślniczą.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu, symetrii i rodzaju pokrycia dachów budynków powstałych przed 1945 r. – wymóg ten nie dotyczy budynków, w których dachy uległy przebudowie i zmianie kąta nachylenia połaci dachowych po 1945 r.
- 2) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); kąt nachylenia połaci dachowej 35° - 45° (nie dotyczy lukarn), pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub materiałami o podobnej fakturze.
- 3) Wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do kalenicy.

- 4) Wolnostojące garaże należy realizować jako budynki jednokondygnacyjne o wysokości nie większej niż 6 m od poziomu terenu do kalenicy.
- 5) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 6) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji.

3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5.

4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
 - b) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych **KDg**.
- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) W przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
- 4) Wśród istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się warunkowo:
 - a) Nawiązanie do linii zabudowy od strony drogi publicznej wyznaczonej przez istniejące, sąsiadujące budynki, wymagane jest uzgodnienie lokalizacji obiektu z zarządcą drogi.
 - b) Lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - c) Adaptację na cele mieszkaniowe istniejących budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,35 - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium
- 6) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50 % powierzchni działki lub terenu przeznaczanego pod inwestycję.
- 7) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 20 kV obowiązują warunki określone w § 6.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych powierzchni samodzielnych działek przeznaczonych pod:
 - a) Zabudowę zagrodową na terenach **RM/MN** : 3000 m²
 - b) Zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną na terenach **RM/MN**:
 - Wolnostojącą : 900 m²
 - Bliźniaczą : 450 m²
- 2) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
 - a) W zabudowie zagrodowej na terenach **RM/MN**: = 24 m,
 - b) W zabudowie mieszkaniowej, jednorodzinnej na terenach **RM/MN**:
 - Wolnostojącej : 18 m.
 - Bliźniaczej : 12 m.
- 3) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.

- 4) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
- 5) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 12.

2.1 – 2.3 ML - przeznaczenie podstawowe - zabudowa letniskowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych wyłącznie o charakterze obsługi turystyki i rekreacji (kempingi, pola biwakowe itp.), z wyłączeniem możliwości lokalizacji handlu paliwami (stacji paliw).
- 2) Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację trwale i nietrwale związanych z gruntem indywidualnych domków kempingowych wykorzystywanych dla celów pobytu okresowego.
- 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych przeznaczonych do czasowego przechowywania koni wykorzystywanych w ramach rekreacji indywidualnej.
- 5) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem stałej hodowli zwierząt.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach połaci dachowych od 20° do 40°.
- 2) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających dróg **KDD 1/2**.
 - b) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych **KDg**.
- 2) Na terenach, na których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku.
- 4) Dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi) maksymalnie do 20 % powierzchni działek przeznaczonych do realizacji przedmiotowej inwestycji, pozostałą część działki należy zagospodarować zielenią urządzoną.
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,15.
- 6) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 80 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- 7) W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 20 kV obowiązują warunki określone w § 6.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki pod warunkiem, że minimalna powierzchnia wydzielanych samodzielnych działek będzie nie mniejsza niż 1 500 m².
- 2) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
- 3) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
- 4) W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki budowlane w drugiej linii zabudowy, dostępne z jednego dojazdu, do działek wydzielonych w głębi terenu należy wydzielić drogę wewnętrzną, wykonaną i utrzymywaną przez właściciela lub współwłaścicieli terenu, możliwość i warunki włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi publicznej.
- 5) Dla dróg wewnętrznych wytyczanych na zasadach określonych w ust. 4 należy przyjąć następujące parametry:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
 - b) Szerokość jezdni utwardzonej – minimum 3,0 m.
 - c) Wydzielane drogi wewnętrzne winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 13.

3 MN/U - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami lub samodzielnej funkcji usługowej. Obiekty usługowe lokalizowane mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub obiektach wolnostojących.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) Ustala się zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz układu i symetrii dachu istniejącego budynku mieszkalnego.
 - 2) W odniesieniu do noworealizowanych budynków ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o spadkach połaci dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, materiałem o fakturze dachówkopodobnej, gontem lub łupkiem itp.
 - 3) Ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych” tzn. takich, w których krawędzie połaci dachowych zbiegają się w jednym punkcie.
 - 4) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
 - 5) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji.
3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.
4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 11 m od linii rozgraniczającej drogi **KDD 1/2**. (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu)
 - 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do rzędnej kalenicy.
 - 3) Wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3.

- 4) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 14.

E - przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa).

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

Sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Eksploatacja urządzeń elektroenergetycznych nie może powodować zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego oraz stwarzać zagrożenia pożarowego.

§ 15.

R - przeznaczenie podstawowe - tereny rolne.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

2) Dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych.

3) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej - po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów sieci.

4) Wzdłuż rowów melioracyjnych (WS) zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków w celach konserwacyjnych.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 5.

§ 16.

ZL - przeznaczenie podstawowe – tereny lasów.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń melioracyjnych na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu.

2) Dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych, organizowanie ścieżek edukacyjnych (z wiatami, planszami itp. zagospodarowaniem).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną lub turystyką (np. wiaty turystyczne, zadaszenia).

§ 17.

WS - przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej (rowy melioracyjne itp.).

§ 18.

4.1, 4.2 KDD 1/2 - przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzonej.

- 2) Dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

§ 19.

KDg – przeznaczenie podstawowe – drogi gospodarcze transportu rolnego i leśnego.

Przeznaczenie dopuszczalne:

Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 20.

W granicach obszaru objętego planem nie występują : obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Rozdział IV **Ustalenia końcowe.**

§ 21.

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 %.

§ 22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węglińiec.

§ 23.

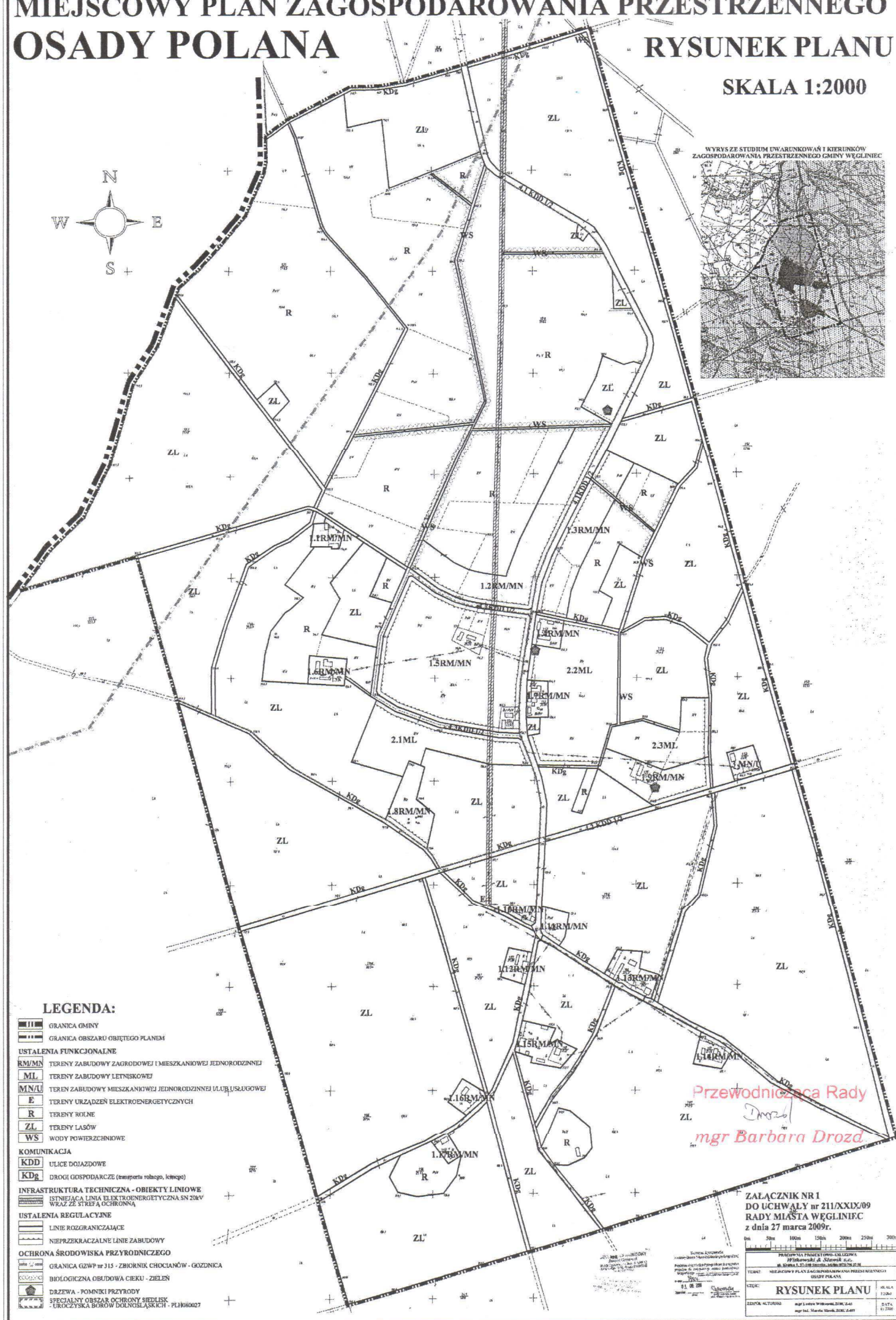
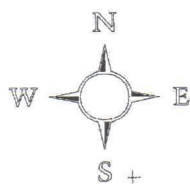
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady

Drozd
mgr Barbara Drozd

RYSUNEK PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĘGLINIEC



Przewodnicząca Rady
mgr Barbara Drozd

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY nr 211/XXIX/09
RADY MIASTA WĘGLINIEC
z dnia 27 marca 2009r.

0m 50m 100m 150m 200m 250m

PRACOWNIA PROJEKTOWO-CONSTRUKCYJNA
Witkowski & Szwarc s.c.
ul. Szucha 5, 01-771 Warszawa, tel. (022) 25 23 25

TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEDZIEMIA
OSADY POLANA

CECH:

RYSUNEK PLANU

ZESP. AUT. 102 mgr i. inż. Witkowski, ZOB. Z-41
mgr inż. Szwarc, ZOB. Z-07

Załącznik nr 2
do uchwały nr 211/XXIX/09
Rady Miejskiej w Węglińcu
z dnia 27.03.2009 r

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osady Polana inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węglińiec.

Przewodnicząca Rady
Drozd
mgr Barbara Drozd

Załącznik nr 3
do uchwały nr 211/XXIX/09
Rady Miejskiej w Węglińcu
z dnia 27.03.2009 r

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osady Polana
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag przedstawionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Węglińiec jako nieuwzględnione Rada Miejska w Węglińcu nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami).

Przewodnicząca Rady
Drozd
mgr Barbara Drozd