

**UCHWAŁA NR -----  
RADY MIEJSKIEJ WĘGLIŃCA  
Z DNIA -----**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów położonych we wsi Czerwona Woda**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446) art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.), w związku z uchwałą nr 175/XIII/15 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Czerwona Woda oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węglińca przyjętej uchwałą nr 123/X/2015 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 29 września 2015 r., Rada Miejska Węglińca uchwała, co następuje:

**Rozdział I**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Czerwona Woda, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
  - 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.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje obszar dz. 868 i część dz. 924 i dz. 2233dr, położonych we wschodniej części wsi Czerwona Woda.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV (400kV) relacji Mikułowa-Leśniów (D-221).
4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

**§ 3.**

W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – 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 (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.);

- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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 – ze względu na brak takich terenów oraz brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.);
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich terenów;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

#### § 4.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie realizacji niniejszej uchwały, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - rozumie się przez to przeznaczenie, które można lokalizować na terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego lub łącznie z nim;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 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; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji wiat, obiektów małej architektury, niekubaturowych obiektów wyposażenia technicznego oraz urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem;
- 7) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy *Prawo budowlane*;
- 8) wysokości budowli – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od rzędnej posadowienia budowli do najwyższego punktu konstrukcyjnego budowli;
- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 10) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia trwale i nietrwale związane z gruntem pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub

uzupełniającym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

#### § 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne - elektroenergetyczna sieć przesyłowa:
  - 1) wyznacza się strefę ochronną linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 220kV(400kV) relacji *Mikułowa – Leśniów (D-221)*;
  - 2) zagospodarowanie terenów w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 220kV(400kV) relacji *Mikułowa – Leśniów (D-221)* zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
  - 3) szerokość strefy ochronnej wynosi po 25 m licząc od osi linii - łączna szerokość strefy ochronnej wynosi 50 m;
  - 4) w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NN 220kV(400kV) relacji *Leśniów-Mikułowa (D-221)* ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym: budynków mieszkalnych, usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, zamieszkania zbiorowego, obiektów obsługi turystyki i rekreacji,
    - b) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej tj. o wysokości większej niż 3 m. oraz tworzenia hałd i nasypów,
    - c) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
    - d) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i wyznaczania stref zagrożenia wybuchem.
2. Napowietrzne linie elektroenergetyczne - elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna: zagospodarowanie terenów oraz odległości obiektów budowlanych od dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

#### § 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec” - ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych.

#### § 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Działalność usługowa, produkcyjna lub rzemieślnicza nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

#### § 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych,

monolitycznych przęseł betonowych.

### § 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) 450 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami lub pod zabudowę usługową;
  - 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną.
2. Minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) 18 m pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - 2) 20 m pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami;
  - 3) 14 m pod zabudowę usługową;
  - 4) 2 m pod infrastrukturę techniczną lub zieleni urządzoną.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°.

### § 10.

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

1. Komunikacja:
  - 1) obszar objęty planem jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym KDX,
  - 2) w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni urządzonej i urządzeń reklamowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenów odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż:
    - a) w granicach terenów MN/U - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie; warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego) lub wiaty garażowej,
    - b) w granicach terenów MN/U – co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
    - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
    - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
    - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
  - 6) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
  - 7) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, niewyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
    - a) nie mniej niż 5 m szerokości w liniach podziału geodezyjnego,
    - b) dla dojazdów wewnętrznych bez możliwości przejazdu jednokierunkowego należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m.
2. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.
3. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub retencji;
5. Elektroenergetyka:
  - 1) przez obszar objęty planem przebiega odcinek przesyłowej sieci elektroenergetycznej: napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 220kV(400kV) relacji Mikułowa – Leśniów (D-221);
  - 2) dopuszcza się śladem istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć budowę nowej linii lub przebudowę istniejącej linii na linię wielotorową, wielonapięciową 220 kV i 400kV;
  - 3) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,
  - 4) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych;
  - 5) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 100 kW;
6. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej,
  - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
7. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
9. Gospodarka odpadami: odpady komunalne oraz odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

## Rozdział II Ustalenia szczegółowe.

### § 11.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1MN/U i 1.2MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
  - 3) zabudowa usługowa, w obiektach wbudowanych lub wolno stojących;
  - 4) nieuciążliwa produkcja lub rzemiosło.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna,
  - 2) urządzenia towarzyszące
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,50;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

- powierzchni działki budowlanej = 30 %;
- 3) gabaryty obiektów i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m,
    - b) wysokość budowli: maksymalnie 12 m,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie więcej niż 3;
  - 4) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 55°;
  - 5) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 6) w wiatach, garażach i budynkach gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych lub jednospadowych, dla których nie ustala się wymagań w zakresie spadków połaci;
  - 7) pokrycie dachów:
    - a) pokrycie dachów budynków dachówką lub blachą dachówkopodobną kolorach: ceglastym, brązowym lub grafitowym;
    - b) w wiatach, garażach i budynkach gospodarczych dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy trapezowej.
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 10%.
5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
    - a) wolno stojącą = 900 m<sup>2</sup>,
    - b) bliźniaczą = 450 m<sup>2</sup>;
  - 2) pod usługi = 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) pod drobną nieuciążliwą produkcję lub rzemiosło = 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m<sup>2</sup>.

## § 12.

Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) lokalizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) lokalizacja obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających poszerzenia drogi lokalnej: 4 - 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział III**  
**Ustalenia końcowe.**

§ 13.

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 %.

§ 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Węgliniec.

§ 15.

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

-----

**Załącznik nr 2**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej Węglińca**  
**z dnia ..... r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w zmianach miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Czerwona**  
**Woda 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 Węglińca.



**Załącznik nr 3**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej Węglińca**  
**z dnia ..... r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian miejscowego**  
**planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi**  
**Czerwona Woda podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

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

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej Węglińca**  
**z dnia ..... r.**  
**zgodnie z art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu**  
**przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Czerwona Woda sporządzony został na podstawie uchwały nr 175/XIII/15 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Czerwona Woda.
2. Projektem planu miejscowego objęta jest część obrębu geodezyjnego wsi Czerwona Woda, obejmująca obszar o powierzchni ok. 1,12 ha. W granicach planu znajdują się tereny niezabudowane oraz odcinek drogi gminnej. Przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN 220kV(400kV) relacji Mikułowa – Leśniów (D-221).
3. Obszar planu miejscowego jest aktualnie objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów leśnych i rolnych gminy Węglińca zatwierdzonego uchwałą nr 186/XXVII/08 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 30 grudnia 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 25/2009 z dnia 18 lutego 2009 r. poz. 620. W obowiązującym planie miejscowym tereny objęte uchwałą nr 175/XIII/15 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Czerwona Woda przeznaczone są na cele rolne z zakazem zabudowy.
4. Projekt planu miejscowego przewiduje przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
5. Opracowany projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węglińca przyjętym uchwałą nr 123/X/2015 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 29 września 2015 r.
6. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.) z wykorzystaniem kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Projekt planu miejscowego sporządzony został w skali 1:1000.
7. Projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
8. Projekt planu miejscowego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).
9. 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: plan miejscowy przewiduje przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i

- usługowej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w odległości ok. 50 m) przewidzianej w obowiązującej obecnie zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerwona Woda, uchwalonej uchwałą nr 210/XVI/2016 rady Miejskiej Węglińca z dnia 23 lutego 2016 r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 29 lutego 2016 r. poz. 2021). Ustalenia planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Czerwona Woda.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej. Grunty rolne znajdujące się w granicach obszaru objętego planem (rola klasy IVb i V) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jednolity dz. U. z 2015 r. poz. 909). W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego brak terenów i obiektów wymagających ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy wprowadza szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 220kV(400kV). W planie określono zasady wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia prawo własności przez ustalenie funkcji terenów zgodnie z wcześniejszym wnioskiem właścicieli nieruchomości oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. *Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.*
  - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

- a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Czerwona Woda wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wojewódzka” z dn. 23.02.2016 r.
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Czerwona Woda wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 23 lutego do 22 marca 2016 r.
  - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Czerwona Woda nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późniejszymi zmianami).
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej przewidują możliwość jej rozbudowy.
  - 13) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Węglińiec oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów.
  - 14) struktura przestrzenna wsi Czerwona Woda została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 15) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) nowa zabudowa została wyznaczona w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
10. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późniejszymi zmianami) – Gmina Węglińiec nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.
11. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) projekt planu miejscowego obejmuje obszar, dla którego obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów leśnych i rolnych gminy Węglińiec zatwierdzonego uchwałą nr 186/XXVII/08 Rady Miejskiej w Węglińcu z dnia 30 grudnia 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 25/2009 z dnia 18 lutego 2009 r. poz. 620.
  - 3) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 4) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami

(renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.

- 5) nie przewiduje się kosztów po stronie wydatków z budżetu gminy jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu.