DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 maja 2016 r.

Poz. 2264

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2016-05-04 13:50:33

UCHWAŁA NR 235/XVIII/16
RADY MIEJSKIEJ WĘGLIŃCA

z dnia 26 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osady Polana

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 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 504/XXIV/13 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osady Polana oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Węgliniec przyjętej uchwałą nr 123/X/2015 Rady Miejskiej Węglińca z dnia 29 września 2015r., Rada Miejska Węglińca uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osady Polana zwane dalej planem.

2. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) wykaz obiektów ujętych w ewidencji zabytków - załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego - załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Okrąglica.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu w skali 1: 2 000.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) budynki ujęte w ewidencji zabytków.

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, podziemne części budynków i budowli, schody i okapy oraz budowle, budynki portierni i wag;

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

8) zabudowie letniskowej - należy przez to rozumieć budynki indywidualnej rekreacji trwale lub nietrwale związane z gruntem;

9) 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);

10) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

1) zabudowa wiejska – oznaczona symbolem M;

2) zabudowa letniskowa – oznaczona symbolem ML;

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa - oznaczona symbolem MN/U;

4) tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem Rm;

5) tereny rolne - oznaczone symbolem R;

6) lasy - oznaczone symbolem ZL;

7) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS;

8) drogi dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;

9) drogi gospodarcze transportu rolnego i leśnego - oznaczone symbolem KDg.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Dla budynków ujętych w ewidencji zabytków (wykaz obiektów ujętych w ewidencji zabytków znajduje się w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały) ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

1) działania inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

4) 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;

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

6) ustala się zakaz stosowania elewacji z tworzyw sztucznych typu „sidding”;

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

8) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu;

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

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

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §22 obowiązują następujące ustalenia:

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

2) lokalizacja obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) lokalizacja zieleni oraz nośników reklamowych i informacyjnych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych KDD, na następujących warunkach:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy tymczasowego obiektu usługowo-handlowego nie przekroczy 12 m^2,

   b) maksymalna wysokość tymczasowego obiektu usługowo-handlowego nie przekroczy 5 m.

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

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: zagospodarowanie terenów oraz odległości obiektów budowlanych od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

2. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 5.1R do 5.6R.

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

1. Ze względu na położenie części obszaru objętego planem miejscowym w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 „Chocianów-Gozdnica” ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów).

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszary NATURA 2000:

1) w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków – Dyrektywa Ptasia „Bory Dolnośląskie" (kod obszaru PLB020005) obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych;

2) w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk – Dyrektywa Siedliskowa „Wspólnota Przygiełkowska koło Gozdnicy" (kod obszaru PLH080055) obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.

2. Pomniki przyrody:

1) w odniesieniu do pomnika przyrody (dębu szypułkowego - *Quercus robur*) znajdującego się na terenie 1.10M obowiązują wymagania ochronne określone w przepisach odrębnych;

2) w odniesieniu do pomnika przyrody (wiązu szypułkowego – *Ulmus laevis*) znajdującego się na terenie 6.6ZL obowiązują wymagania ochronne określone w przepisach odrębnych.

3. Działalność usługowa lub rzemieślnicza nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

1) 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) - na terenach rolnych z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej (Rm);

2) 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) - na terenach zabudowy wiejskiej (M).

5. Na terenach zabudowy wiejskiej (M) ustala się zakaz prowadzenia działalności stwarzającej zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, zdrowia i życia ludzi, oraz składowania na otwartym powietrzu pylących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych.

6. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

1) na terenach Rm – jak dla zabudowy zagrodowej;

2) na terenach ML – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) na terenach M i MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 11. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych, monolitycznych przęseł betonowych.

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

1. Komunikacja:

1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;

2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni urządzonej, wiat przystankowych i urządzeń reklamowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż:

a) w granicach terenów: M, ML, MN/U i Rm - 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: M, ML i MN/U – co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 25 m^2 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) do 2 działek budowlanych:

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

b) do 3 – 8 działek budowlanych:

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

c) do więcej niż 8 działek budowlanych:

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

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach inwestorów;

3) dopuszcza się powiązania istniejących oraz budowę nowych systemów infrastruktury technicznej Gminy Węgliniec z systemami przyległych gmin.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.

4. Kanalizacja sanitarna:

1) docelowo odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń i systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z warunkami przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

1) docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora, do otwartych zbiorników odparowująco-retencyjnych lub do kanalizacji deszczowej;

3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować;

4) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających drogi publiczne.

6. Elektroenergetyka:

1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów oraz na terenach publicznych (np. na terenach zieleni urządzonej);

3) dopuszcza się lokalizację instalacji produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie większej niż 100 kW.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

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

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

8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, należy stosować urządzenia o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

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

a) na terenach zabudowy wiejskiej (M) i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) = 450 m^2,

b) na terenach zabudowy letniskowej (ML) = 500 m^2,

c) 4 m^2 w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleń urządzoną w granicach terenów M, ML i MN/U;

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

a) na terenach zabudowy wiejskiej (M), zabudowy letniskowej (ML) i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) = 20 m,

b) 2 m w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleń urządzoną w granicach terenów zabudowy wiejskiej (M), zabudowy letniskowej (ML) i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U);

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy wiejskiej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1.2M** do **1.18M**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa zagrodowa;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) nieuciążliwe usługi,

2) agroturystyka;

3) drobne nieuciążliwe rzemiosło;

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

5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

6) urządzenia towarzyszące;

7) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;

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

a) 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,

b) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego KDg;

3) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;

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

5) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,45; minimalny 0; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 %; warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium;

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

8) kąty nachylenia połaci dachowych 35^0 - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);

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

10) 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;

11) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) wysokość budowli: nie więcej niż 14 m;

12) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 7 - 9 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 20°.

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

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2;

2) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę zagrodową 1500 m^2;

2) pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną:

a) wolno stojącą = 900 m^2,

b) bliźniaczą = 450 m^2;

3) pod usługi lub rzemiosło = 500 m^2;

4) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m^2.

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **2.1ML** do **2.3ML**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa letniskowa;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi - wyłącznie w zakresie obsługi turystyki i rekreacji (kempingi, pola biwakowe lub namiotowe);

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

3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

4) urządzenia towarzyszące;

5) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego;

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

a) 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,

b) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego KDg;

3) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;

4) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,20; minimalny 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80 %;

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

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

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

9) 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;

10) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 6 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) wysokość budowli: nie więcej niż 10 m.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 10°.

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

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę letniskową i mieszkaniową jednorodzinną: 1000 m^2;

2) pod usługi = 500 m^2;

3) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m^2.

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **3MN/U**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) urządzenia towarzyszące;

3) zieleń urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 11 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);

3) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;

4) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,35; minimalny 0;

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

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

7) kąty nachylenia połaci dachowych: 35^0 - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);

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

9) 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;

10) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) wysokość budowli: nie więcej niż 14 m;

11) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 6 - 10 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 10°.

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

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

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

2) pod usługi = 500 m^2;

3) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną = 4 m^2.

§ 18. Wyznacza się tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **4.1Rm** do **4.8Rm**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowa zagrodowa;

2) agroturystyka;

3) stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu oraz zbiorniki służące rekreacji, małej retencji oraz ochronie przeciwpowodziowej;

4) lasy;

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

6) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

a) 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,

b) 6 - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego KDg;

2) w miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;

3) wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny 0,35; minimalny 0;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50 %;

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

6) kąty nachylenia połaci dachowych: 30^0 - 45^0 (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);

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

8) 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;

9) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) wysokość budowli: nie więcej niż 14 m.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości, z tolerancją do 20°.

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

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) pod zabudowę zagrodową = 1500 m^2;

2) pod infrastrukturę techniczną = 4 m^2.

§ 19. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od **5.1R** do **5.6R**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu oraz zbiorniki służące rekreacji, małej retencji oraz ochronie przeciwpowodziowej;

2) lasy;

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

4) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 20. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami od **6.1ZL** do **6.29ZL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną lub turystyką (wiaty turystyczne, zadaszenia).

§ 21. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **7.1WS** do **7.8WS**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) wody płynące (rowy melioracyjne, cieki), zbiorniki wodne;

2) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zieleń urządzona.

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

§ 22. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **8.1KDD** do **8.3KDD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zieleń urządzona.

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

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 m do 15 m., z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego i leśnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od **9.1KDg** do **9.24KDg**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4m do 10 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 24. 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 %.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
W. Błauciak

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OSADY POLANA

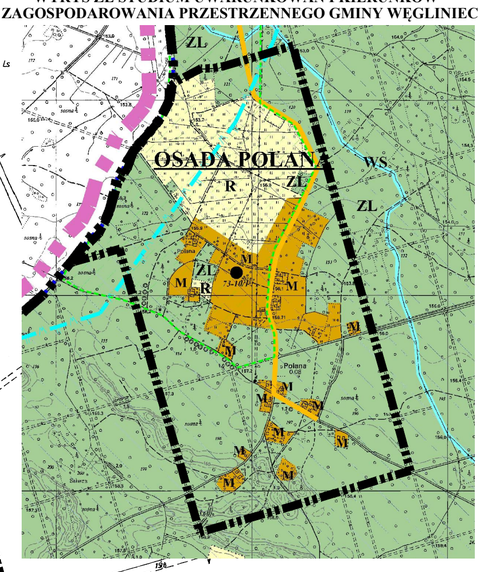
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

0m 100m 200m

N W E S

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĘGLINIEC



MAPA ZASADNICZA
w skali 1 : 5000
woj. dolnośląskie powiat zgorzelecki
miejscowość RUSZÓW
ulica
godło mapy 45A.M31.1
układ współrzędnych płaskich prostokątnych 1965

Z up. STAROSTY
2015 -11- 30

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M – TERENY ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- ML – TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- MN/U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- Rm – TERENY ROLNE Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R – TERENY ROLNE
- ZL – TERENY LASÓW
- WS – WODY POWIERZCHNIOWE
- KDD – DROGI DOJAZDOWE
- KDg – DROGI GOSPODARCZE TRANSPORTU ROLNEGO I LEŚNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA GMINY
- SN 20kV – NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 20kV
- SŁUPOWE STACJE TRANSFORMATOROWE
- GRANICA GZWP nr 315 - ZBIORNIK CHOCIANÓW - GOZDNICA
- DRZEWA - POMNIKI PRZYRODY
- SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 - DYREKTYWA SIEDLISKOWA WSPÓLNOTA PRZYGIELKOWSKA KOŁO GOŹDNICY - PLH080055
  OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIE W CAŁOŚCI W GRANICACH SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 - DYREKTYWA PTASIA BORY DOLNOŚLĄSKIE - PLB020005
- 73-10/1 – STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- 24 – WYMIARY W METRACH

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 235/XVIII/16
RADY MIEJSKIEJ WĘGLIŃCA
Z DNIA 26 KWIETNIA 2016R.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 235/XVIII/16
Rady Miejskiej Węglińca
z dnia 26 kwietnia 2016 r.

WYKAZ OBIEKTÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW NA TERENIE OSADY POLANA

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Adres	nr	Rodzaj obiektu
1.	Polana	budynek mieszkalno - gospodarczy	Polana	1	dom mieszkalny
2.	Polana	siedziba nadleśnictwa	Polana	9	publiczne
3.	Polana	szkoła, ob. dom mieszkalny	Polana	12	szkoła

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 235/XVIII/16
Rady Miejskiej Węglińca
z dnia 26 kwietnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu 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.

§ 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 Węgliniec.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 235/XVIII/16
Rady Miejskiej Węglińca
z dnia 26 kwietnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osady Polana
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska Węglińca nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.).