

UCHWAŁA NR 77/X/03
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 30 października 2003 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych wzdłuż obwodnicy miasta Żmigrodu
(ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 1 z dnia 6 stycznia 2004 r.).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o **samorządzie gminnym** (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z *późniejszymi zmianami*), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9-11, art. 18 ust. 3 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o **zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z *późniejszymi zmianami*), a także w związku z Uchwałą Nr 258/XXX/02 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 17 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż obwodnicy miasta Żmigrodu oraz Uchwałą Nr 275/XXXII/02 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 20 września 2002 r. zmieniającą Uchwałą Nr 258/XXX/02 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 17 kwietnia 2002 r., **Rada Miejska w Żmigrodzie** uchwała, co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje dwa obszary w rejonie obwodnicy, będącej fragmentem drogi krajowej nr 5, położone w granicach miasta Żmigród.

2. Obszary planu przedstawiono na dwóch następujących rysunkach w skali 1:1000, zwanych dalej rysunkami planu, które są załącznikami graficznymi niniejszej uchwały i stanowią jej integralną część:

- 1) załącznik nr 1 – przedstawia obszar północny,
- 2) załącznik nr 2 – przedstawia obszar południowy,

3. Na wymienionych w ust. 1 i 2 obszarach, niniejszy plan stanowi zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla miasta Żmigród, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/97/92 Rady Gminy i Miasta Żmigród z dnia 14 lipca 1992 r.

§ 2.

1. Na rysunkach planu obowiązującymi ustaleniami są:

1) **granica obszaru objętego planem**, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określają towarzyszące jej linie rozgraniczające (o których dalej mowa w pkt 2 i 3),

2) **linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania**; linie te wyznaczają granice terenów zwanych w dalszej części uchwały zamiennie jednostkami terenowymi; szczegółowe ustalenia dla jednostek terenowych zawarto w rozdz. II,

3) **odcinek linii rozgraniczającej z zakazem organizowania zjazdów z ulic publicznych**,

4) **linia rozgraniczająca tereny planowanych ulic publicznych, z których wydzielienia można zrezygnować**, a zajmowany przez nie obszar włączyć do sąsiadującej jednostki terenowej; wydzielone za pomocą tych linii tereny podlegają ustaleniom wymienionym w pkt 2; w § 3 ust. 3 określono zasady na jakich można odstąpić od wydzielienia delimitowanych przez nie jednostek

terenowych,

- 5) **granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej**, o której mowa w § 4,
- 6) **stanowisko archeologiczne**; wykaz stanowisk archeologicznych, ich numery i obowiązujące ustalenia przedstawiono w § 6,
- 7) **granica Parku Krajobrazowego "Dolina Baryczy"**, o którym mowa w § 7 ust. 1 i 2,
- 8) **granica 50-metrowej strefy od stopy wału zimowego rzeki Sasicznicy**, o której mowa w § 7 ust. 5,
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy**, obowiązująca w odniesieniu do nowych budynków, nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi, o której mowa w § 8 ust. 5,
- 10) **lokalizacja pożądanego małego ronda**, o którym mowa w § 22 ust. 4,
- 11) **symbole terenów** oznaczające przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunkach planu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunkach planu mają charakter informacyjny (np. treść podkładu mapowego) i nie są ustaleniami planu.

3. Przedmiot planu, zgodnie z Uchwałą Nr 275/XXXII/02 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 20 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż obwodnicy miasta Żmigrodu, obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) lokalne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 6) zasady podziału na działki budowlane,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy,
- 8) tymczasowe zasady zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania.

Zasady i warunki podziału na działki budowlane.

§ 3.

1. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2-4, stanowią równocześnie granice działek budowlanych.

2. Na obszarach objętych planem dopuszcza się wydzielenie także innych (niż określono w ust. 1), nowych granic działek budowlanych przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej działki budowlanej w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do ulicy publicznej,
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, **poprzez ulice wewnętrzne** stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne lub własność komunalną,
- 3) noworealizowane ulice wewnętrzne powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek budowlanych, które wymagają ich obsługi, a w przypadku ulic obsługujących więcej niż jedną nieruchomość, szerokość pasa nie powinna być mniejsza niż 8 m,
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej, na której można zlokalizować nowy budynek mieszkalny, mieszkalny z towarzyszącą funkcją gospodarczą, a także budynek lub budynki służące wyłącznie prowadzeniu działalności gospodarczej, wynosi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) "PU" - 1800 m²,
 - b) "MU" - 1200 m²,
- 5) określone w pkt 4 wymiary działek, na terenach o symbolach:
 - a) „PU” i „MU” nie odnoszą się realizacji budynków przeznaczonych wyłącznie dla usług handlu lub gastronomii,

b) „MU” dotyczą także minimalnej powierzchni działki budowlanej z istniejącym budynkiem mieszkalnym oraz mieszkalnym z funkcją towarzyszącą, w przypadku dokonywania nowego podziału działki na inne cele niż związane z wydzielaniem terenów dla ulic publicznych lub dla elementów infrastruktury technicznej,

6) w przypadku lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, w których przewidywane jest więcej niż jedno mieszkanie, lub przebudowy istniejących, polegającej na zwiększeniu liczby mieszkań, ustala się, że minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jedno mieszkanie wynosi 50% powierzchni terenu określonej w pkt 4,

7) minimalna szerokość frontu działki dla lokalizacji wolnostojącego budynku mieszkalnego od strony ulicy publicznej lub wewnętrznej, która ma go obsługiwać, nie może być mniejsza niż 16 m,

8) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały, prawem powszechnym oraz innymi przepisami miejscowymi.

3. Dopuszcza się odstępianie od wydzielania ulicy publicznej (w części lub w całości), delimitowanej na rysunkach planu za pomocą linii, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4, w następujących przypadkach:

1) w całości, jeżeli możliwe będzie zagospodarowanie obsługiwanych przez tą ulicę terenów, bez jej wydzielania, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, oraz za zgodą zainteresowanych właścicieli nieruchomości lub,

2) w części, jeżeli możliwe będzie zagospodarowanie obsługiwanych przez pozostały fragment tej ulicy terenów, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, za zgodą zainteresowanych właścicieli nieruchomości, przy czym na zakończeniu sięgacza, zostanie odpowiednio poszerzony pas ulicy do parametrów umożliwiających zawracanie, lub,

3) w części lub w całości, jeżeli rolę ulicy publicznej przejmie ulica wewnętrzna, która powinna odpowiadać zasadom określonym w ust. 2 pkt. 2 i 3; również takie rozwiązanie nie może blokować zgodnego z niniejszą uchwałą zagospodarowania terenów przyległych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

§ 4.

W zasięgu **strefy "B" ochrony konserwatorskiej**, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 5, należy:

1) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły oraz kompozycji przestrzennej,

2) wysokość nowej zabudowy powinna nawiązywać do wysokości budynków w sąsiedztwie, przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały,

3) należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków realizację nowych inwestycji,

4) należy uzyskać zgodę odpowiedniego organu Służby Ochrony Zabytków na podjęcie prac ziemnych o charakterze budowlanym.

§ 5.

1. Na obszarze południowym znajdują się następujące **obiekty znajdujące się w konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa**, które nie zostały wpisane do rejestru zabytków:

- 1) budynek administracyjny, mur – ok 1920 r.,
- 2) kotłownia – ok 1920 r.,
- 3) kotłownia obecnie kuźnia – p. XX,
- 4) budynek produkcyjny z zespołem roszarni – ok 1920 r.,
- 5) magazyn I – p. XX,
- 6) magazyn II – p. XX,
- 7) hala maszyn – p. XX,
- 8) szwalnia, hala maszyn, baseny w zespole roszarni – p. XX.

2. W odniesieniu obiektów znajdujących się w konserwatorskim spisie zabytków architektury i

budownictwa nie wpisanych do rejestru zabytków - wymienionych w ust. 1 – zmiana funkcji oraz wszelkie prace budowlane wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 6.

1. Na obszarze południowym znajdują się następujące **stanowiska archeologiczne**. Na rysunku planu pokazano ich lokalizację, podając przy oznaczeniu graficznym numer stanowiska:

1) ślad osadnictwa (epoka kamienna), cmentarzysko ciałopalne (kultura łużycka Halsztat), cmentarzysko - groby skrzynkowe i podkloszowe (kultura pomorska); nr 5/152 (obszar AZP 72-27),

2) punkt osadniczy (kultura przeworska, okres wpływów rzymskich), punkt osadniczy (średniowiecze); nr 30/177 (obszar AZP 72-27),

3) punkt osadniczy (kultura łużycka Halsztat), ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII w); nr 31/178 (obszar AZP 72-27),

4) punkt osadniczy (kultura łużycka), ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze X-XIII w); nr 32/179 (obszar AZP 72-27),

5) punkt osadniczy (kultura łużycka); nr 35/182 (obszar AZP 72-27).

2. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych - wymienionych w ust. 1 - podjęcie prac ziemnych o charakterze budowlanym, wymaga zapewnienia przez inwestora nadzoru archeologicznego i uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z odpowiednim organem Służby Ochrony Zabytków.

3. W razie natrafienia, w trakcie prac ziemnych, na obiekty archeologiczne (w granicach obu obszarów planu), należy przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ Służby Ochrony Zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych.

Zasady w zakresie ochrony przyrody i ochrony środowiska.

§ 7.

1. Północny obszar planu leży w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”.

2. Na obszarze, o których mowa w ust. 1, obowiązują odpowiednie przepisy o ochronie przyrody, w tym Rozporządzenie Wojewody Kaliskiego i Wojewody Wrocławskiego z dnia 3.06.1996 r. (Dz. Urz. Woj. Kaliskiego Nr 19, poz. 102 oraz Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego Nr 6, poz. 65) i zmieniające go następnie Rozporządzenie Nr 1 Wojewody Dolnośląskiego i Wojewody Wielkopolskiego z dnia 2.10.2000 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 38, poz. 656).

3. Oba obszary objęte planem położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów”, posiadającego status najwyższej i wysokiej ochrony (ONO i OWO). Powoduje to konieczność maksymalnego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego na tych obszarach, zgodnie z obowiązującymi przepisami powszechnymi i miejscowymi.

4. Wobec występowania na obszarach objętych planem zagrożeń związanych z zalewem powodziowym lub podmakaniem terenu:

1) należy odpowiednio sytuować budynki oraz uwzględnić w ich konstrukcji wystąpienie wymienionych powyżej zagrożeń,

2) zakazuje się lokalizacji obiektów, które w przypadku zalania bądź podtopienia mogą stanowić zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi, w tym poprzez uwolnienie niebezpiecznych substancji; w szczególności dotyczy to nowych stacji paliw.

5. W granicy strefy, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 8, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.

6. W strefie 3 m od stopy wału zimowego rzeki Sasicznicy należy:

1) zapewnić dostęp do wału dla służb odpowiedzialnych za jego eksploatację i służb ratowniczych,

2) zapewnić możliwość jego modernizacji lub rozbudowy.

7. W odległości 5 m o górnej krawędzi cieków powierzchniowych – zarówno graniczących z obszarami planu, jak i usytuowanych na terenach oznaczonych symbolami „W”, „ZN,W” i „ZN” – zakazuje się lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów obsługujących te cieki.

8. Na obszarach, o których mowa w ust. 7 należy zabezpieczyć możliwość realizacji budowli przeciwpowodziowych, w tym wałów.

9. Wycinkę drzew innych niż owocowe ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu.

10. Wszelkie grunty nie zabudowane i nie utwardzone, z wyjątkiem wód otwartych, placów budów oraz powierzchni, przeznaczonych dla celów rekreacyjnych, pokrytych piaskiem lub innym materiałem mineralnym, powinny być pokryte zielenią; stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne.

11. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

12. W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów należy stosować rozwiązania ograniczające rozprzestrzenianie się i przenikanie do wód zanieczyszczeń powierzchniowych, w tym wprowadzanych do środowiska w wyniku niewłaściwie prowadzonej działalności gospodarczej oraz w wyniku nadzwyczajnych zagrożeń środowiska powodowanych przez ruch drogowy.

13. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami szczególnymi dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych i o innych chronionych funkcjach. Nie dotyczy obiektów, dla których przepisy o ochronie środowiska dopuszczają utworzenie obszarów ograniczonego użytkowania.

14. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach o ochronie środowiska. Dopuszcza się lokalizowanie tych budynków w zasięgu takich uciążliwości tylko pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań zapewniających spełnienie obowiązujących standardów środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi. Dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na ulicach publicznych.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 8.

1. Zabudowa na obszarach objętych planem powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, z uwzględnieniem regionalnych tradycji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

1) maksymalna wysokość budynków - liczona od powierzchni gruntu przy najniższym położonym narożniku budynku (w stosunku do pierwotnej rzeźby terenu określonej na rysunkach planu za pomocą poziomicy) do górnego punktu dachu - nie może przekraczać wysokości:

a) 15 m na terenach o symbolach „PU” i „PU, KPg”

b) 12 m na pozostałych terenach, na których dopuszcza się lokalizowanie budynków

2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami), a także obiektów

sakralnych,

3) nowa zabudowa na terenach oznaczonych symbolem „MU”, z wyjątkiem budynków, o których mowa w ust. 3, powinna być kryta stromymi, symetrycznymi dachami, o jednakowym - w granicach nieruchomości - nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 50°; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni każdego z budynków w inny sposób.

3. Dopuszcza się zastosowanie innego dachu niż ten, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 w przypadku:

- 1) budynków garaży mieszczących co najmniej 8 stanowisk postojowych,
- 2) budynków bez funkcji mieszkaniowej, o powierzchni zabudowy przekraczającej 300 m²

4. Dopuszcza się lokalizację nowej lub podlegającej przebudowie zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym.

5. Lokalizację budynków określają nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 9 oraz inne ustalenia niniejszej uchwały.

6. Występująca na obszarach planu zabudowa substandardowa (zdegradowana) powinna być poddana rehabilitacji lub likwidacji, z zastrzeżeniem § 4 i 5.

7. Lokalizacja nowych obiektów, zaliczonych - w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179 poz. 1490) - do "przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko" dopuszczalna jest wyłącznie na południowym obszarze planu, na terenach o symbolu „PU”, usytuowanych co najmniej 150 m od granicy istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej.

8. Na obszarach planu zakazuje się lokalizacji obiektów chronionych typu szkoła, przedszkole, ośrodek zdrowia itp.

9. W granicach poszczególnych nieruchomości znajdujących się na obszarach objętych planem, na których dopuszczono możliwość realizacji budynków, należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady, pod warunkiem, że niezbędne miejsca postojowe - za zgodą właściciela wskazanego terenu, w granicach i zgodnie z niniejszą uchwałą - zostaną wyznaczone w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który mają obsługiwać. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako terenowe (parkingi) lub w zabudowie (garaże).

10. Ciągi piesze oraz ścieżki rowerowe mogą być prowadzone na obszarach planu za zgodą właścicieli nieruchomości, z uwzględnieniem § 22 ust. 6.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 9.

1. Dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wskazuje się tereny przeznaczone dla ulic publicznych, oznaczonych symbolami: „KG”, „KZ”, „KL-16”, „KD-12”, „KD” i „KX” oraz ulic wewnętrznych pod warunkiem, że elementy infrastruktury nie będą kolidowały z ich funkcjami komunikacyjnymi. Jeżeli umożliwiają to istniejące warunki, w pasach drogowych należy również lokalizować towarzyszące sieciom urządzenia. Ponadto dla realizacji sieci i urządzeń, zarówno podziemnych, jak i nadziemnych, wskazuje się tereny oznaczone symbolami „EE” i „IT”, dla których zasady zagospodarowania określono w Rozdziale II.

2. Lokalizacja infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych dla ulic, o których mowa

w ust. 1, wymaga zgody właściwych zarządców tych ulic.

3. Dopuszcza się poprzeczne przekraczanie sieciami infrastruktury technicznej terenów oznaczonych symbolem „ZI” i, za zgodą zarządcy oraz na określonych przez niego warunkach, także terenu oznaczonego symbolem „KGP”.

4. Dopuszcza się lokalizowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust. 1 i 3 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej, w miarę możliwości w pasach ulic wewnętrznych; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty, z zastrzeżeniem ust. 5 i 7.

5. Właściciele nieruchomości winni umożliwić realizację sieci kanalizacyjnych na należących do nich nieruchomościach.

6. W granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej nowe sieci powinny być prowadzone pod ziemią, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się organizowanie napowietrznych przyłączy z istniejących napowietrznych linii przesyłowych: energetycznych i telekomunikacyjnych czasowo, tj. zanim linie zostaną skablowane i ułożone pod ziemią.

7. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz w uzgodnieniu z odpowiednim operatorem sieci. Przez kolizje rozumie się także lokalizowanie nowych obiektów w sąsiedztwie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, bez zachowania wymaganych odległości. Sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Obsługę obszarów objętych planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej. Sieci wodociągowe, m.in. poprzez wyposażenie w hydranty naziemne, powinny być dostosowane do wykorzystania w sytuacjach kryzysowych,

2) ścieki komunalne, w rozumieniu przepisów o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, winny być kierowane do komunalnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez jej operatorów,

3) w przypadku wystąpienia możliwości skierowania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej oraz – po odpowiednim podczyszczeniu – ścieków przemysłowych, do tej kanalizacji winny być kierowane wszystkie wytworzone na obszarze planu ścieki wymienionych rodzajów,

4) tereny zabudowane oraz wszelkie powierzchnie utwardzone, w tym ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,

5) wody opadowe, o których mowa w pkt. 4, z powierzchni, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi, należy oczyszczać przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji deszczowej; warunki zrzutu ścieków z kanalizacji deszczowej powinny być uzgadniane z właściwym zarządcą odbiornika ścieków,

6) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią wysokiego, średniego, niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, na warunkach określonych przez dostawcę,

7) zaopatrzenie w gaz sieciowy lub płynny, odpowiednio do potrzeb, na warunkach

określonych przez dostawców,

8) do celów grzewczych nie dopuszcza się stosowania technologii i paliw powodujących duże zanieczyszczenie atmosfery,

9) telefonizacja - poprzez podłączenie do dostępnych systemów,

10) gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi - powszechnymi i miejscowymi. W szczególności wszystkie nieruchomości, na terenie których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów. W przypadku czasowego składowania odpadów na terenie nieruchomości, należy miejsce tego składowania zabezpieczyć przed infiltracją odcieków do gruntu.

§ 10.

Regulacje zawarte w niniejszej uchwale nie ograniczają upoważnionych organów administracji rządowej i samorządowej do wydawania przepisów i decyzji, dotyczących gospodarki przestrzennej, nie zastrzeżonych do wyłącznej regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; w szczególności dotyczy to tworzenia, zmiany lub likwidacji różnych form ochrony, w tym wymienionych w niniejszej uchwale.

Rozdział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTEK TERENOWYCH

§ 11.

Wprowadza się **podział** obszarów objętych planem **na tereny**, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

§ 12.

1. Tereny, oznaczone na rysunkach planu symbolem „**PU**”, przeznacza się dla lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej: usługowej, z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 8 ust. 8, usługowo-produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtowni i składy), wytwórczej i przetwórczej (przemysł i rzemiosło produkcyjne). Wyklucza się natomiast lokalizacje obiektów służących produkcji rolnej oraz w szczególności lokalizacji nowego mieszkalnictwa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

1) lokalizację usług niekomercyjnych (z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 8 ust. 8),

2) lokalizację obiektów związanych z gospodarką komunalną, z wyjątkiem spalarni śmieci, składowisk odpadów komunalnych oraz oczyszczalni ścieków bytowych,

3) zieleni urządzonej, w tym zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, w szczególności zieleni o charakterze izolacyjnym i osłonowym oraz elementy małej architektury,

4) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych, na zasadach określonych w § 8 ust. 10,

5) budowę garaży oraz organizowanie terenowych miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów, z zastrzeżeniem ust. 4,

6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 9.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4-6, nie powinno zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60 m.

5. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 10% jej powierzchni. Na obszarach, które nie

spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 10% w stosunku do jej dotychczasowej powierzchni.

§ 13.

1. Teren, oznaczony na rysunku obszaru północnego planu symbolem „**PU, KPg**”, przeznaczony jest dla lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej: usługowej, z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 8 ust. 8, usługowo-produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtowni i składy), wytwórczej i przetwórczej (przemysł i rzemiosło produkcyjne) oraz dla lokalizacji zespołu garaży. Wyklucza się natomiast lokalizacje obiektów służących produkcji rolnej oraz w szczególności mieszkalnictwa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

1) lokalizację usług niekomercyjnych (z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 8 ust. 8),

2) lokalizację obiektów związanych z gospodarką komunalną, z wyjątkiem spalarni śmieci, składowisk odpadów komunalnych oraz oczyszczalni ścieków bytowych,

3) zieleni urządzonej, w tym zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, w szczególności zieleni o charakterze izolacyjnym i osłonowym oraz elementy małej architektury i urządzenia przeciwpowodziowe,

4) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych, na zasadach określonych w § 8 ust. 10,

5) organizowanie terenowych miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów,

6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 9.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4-6, nie powinno zająć łącznie więcej niż 50% powierzchni terenu.

4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60 m.

5. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 10% jej powierzchni.

§ 14.

1. Teren, oznaczony na rysunku obszaru północnego planu symbolem „**KPg**”, przeznaczony jest dla lokalizacji zespołu garaży.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

1) lokalizację usług (z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 8 ust. 8),

2) zieleni urządzonej, w tym zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, w szczególności zieleni o charakterze izolacyjnym i osłonowym oraz elementy małej architektury,

3) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych, na zasadach określonych w § 8 ust. 10,

4) organizowanie terenowych miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów,

5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 9.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3-5, nie powinno zająć łącznie więcej niż 50% powierzchni terenu.

4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60 m.

5. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 10% jej powierzchni.

§ 15.

1. Tereny, oznaczone na rysunkach planu symbolem „MU”, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej z pomieszczeniami służącymi prowadzeniu nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz dla obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej bez funkcji mieszkaniowej (z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 8 ust. 8).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

1) lokalizację usług niekomercyjnych oraz zabudowy łączącej usługi niekomercyjne z mieszkalnictwem (z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 8 ust. 8),

2) lokalizację obiektów związanych z gospodarką komunalną, z wyjątkiem spalarni śmieci, składowisk odpadów komunalnych oraz oczyszczalni ścieków bytowych,

3) lokalizacje zabudowy mieszkaniowej bez towarzyszących funkcji komercyjnych lub niekomercyjnych,

4) zieleni urządzonej, w tym w ogródkach przydomowych i elementy małej architektury,

5) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych, na zasadach określonych w § 8 ust. 10,

6) budowę garaży oraz organizowanie terenowych miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów,

7) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 9.

3. Użytkowanie, o którym mowa:

1) w ust. 2 pkt 3, nie powinno zająć łącznie więcej niż 25% powierzchni terenu,

2) w ust. 2 pkt 5-7, nie powinno zająć łącznie więcej niż 25% powierzchni terenu.

4. Garaże, o których mowa w ust. 2 pkt 6:

1) mogą być realizowane jako odrębne obiekty budowlane lub jako części takich obiektów,

2) nie mogą być realizowane jako tymczasowe obiekty budowlane,

3) winny mieć zewnętrzne ściany pokryte tynkiem, materiałem ceramicznym lub kamiennym.

5. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 40% jej powierzchni. Na obszarach, które nie spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 10% w stosunku do jej dotychczasowej powierzchni.

§ 16.

1. Teren, oznaczony na rysunku obszaru południowego planu symbolem „EE”, przeznacza się dla urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną (m. in. stacji transformatorowych).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

1) przeprowadzanie innych niż wymienione w ust. 1 sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 9,

2) zieleni urządzonej i elementy małej architektury,

3) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych, na zasadach określonych w § 8 ust. 10,

4) organizowanie terenowych miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 i 4, nie powinno zająć łącznie więcej niż 25% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 20% jej powierzchni.

§ 17.

1. Tereny, oznaczone na rysunkach planu symbolem „IT”, przeznacza się dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

- 1) zielenią urządzonej i elementy małej architektury,
- 2) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych, na zasadach określonych w § 8 ust. 10,
- 3) organizowanie terenowych miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, nie powinno zająć łącznie więcej niż 25% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 20% jej powierzchni.

§ 18.

1. Teren, oznaczony na rysunku obszaru północnego planu symbolem „ZN”, przeznacza się dla zieleni związanej z biologiczną obudową cieku powierzchniowego i urządzeń przeciwpowodziowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

- 1) zielenią urządzonej i elementy małej architektury,
- 2) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych, na zasadach określonych w § 8 ust. 10,
- 3) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 9.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, nie powinno zająć łącznie więcej niż 25% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości nie może wynosić mniej niż 70% jej powierzchni.

§ 19.

1. Tereny, oznaczone na rysunku obszaru południowego planu symbolem „ZN,W”, przeznacza się dla zieleni związanej z biologiczną obudową cieku powierzchniowego i urządzeń hydrotechnicznych, w tym przeciwpowodziowych oraz dla cieku wodnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, oraz w sposób nie kolidujący z przewodzeniem wód i w zgodzie z odpowiednimi przepisami prawa wodnego, dopuszcza się:

- 1) zielenią urządzonej i elementy małej architektury,
- 2) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych, na zasadach określonych w § 8 ust. 10,
- 3) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 9.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, nie powinno zająć łącznie więcej niż 25% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 80% jej powierzchni.

§ 20.

1. Tereny, oznaczone na rysunku obszaru południowego planu symbolem „ZI”, przeznacza się dla zieleni izolacyjnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi, z zastrzeżeniem ust. 3-5 i § 9 ust. 3 oraz budynków będących tymczasowymi obiektami budowlanymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 zakazuje się lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem sieci biegnących, w przybliżeniu, prostopadle do ulicy oznaczonej symbolem „KGP”.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych nie będących budynkami tylko za zgodą zarządcy ulicy, o której mowa w ust. 3.

5. Ograniczenia, o których mowa w ust. 2-4 nie dotyczą urządzeń melioracyjnych oraz ciągów pieszych i rowerowych realizowanych na warunkach określonych przez zarządcę terenu o symbolu „KGP”

§ 21.

1. Tereny, oznaczone na rysunkach planu symbolem „W”, przeznacza się dla cieków powierzchniowych, rowów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa wodnego.

§ 22.

1. Tereny, oznaczone na rysunkach planu symbolami „KGP”, „KG”, „KZ”, „KL-16”, „KD-12”, „KD” i „KX”, przeznacza się na pasy ulic publicznych, w tym:

- 1) „KGP” – teren ulicy głównej ruchu przyspieszonego i jej planowanego poszerzenia
- 2) „KG” - teren planowanego poszerzenia ulicy głównej
- 3) „KZ” – teren ulicy zbiorczej
- 4) „KL-16” – tereny ulic lokalnych
- 5) „KD-12” i „KD” – tereny ulic dojazdowych i ich planowanych poszerzeń
- 6) „KX” – tereny publicznych przejść pieszych

2. Określa się następujące minimalne szerokości nowobudowanych i modernizowanych pasów ulic publicznych w ich liniach rozgraniczających:

- 1) ulica o symbolu „KGP” – 30 m
- 2) ulica o symbolu „KG” – 25 m
- 3) ulica o symbolu „KZ” – 20 m
- 4) ulica o symbolu „KL-16” – 16 m
- 5) ulice o symbolu „KD-12” – 12 m
- 6) ulice o symbolu „KD” – 10 m
- 7) publiczne przejścia piesze o symbolu „KX” – 5 m

3. Szerokości określone w ust. 2 odnoszą się do pełnej szerokości pasa drogowego, w tym do części znajdujących się poza granicami niniejszej uchwały; dotyczy to terenu oznaczonego symbolem „KG” i niektórych terenów oznaczonych symbolami „KGP” i „KD”.

4. Dopuszcza się odstępianie od realizacji ronda, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 10.

5. Zjazdy z ulic powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym przy uwzględnieniu zakazu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 3 oraz innymi obowiązującymi przepisami, z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień, a także poprzez minimalizację kolizji ze ścieżkami spacerowymi oraz za zgodą organów zarządzających tymi ulicami.

6. Prowadzenie ścieżek rowerowych na terenach, o których mowa w ust. 1, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę ulicy.

7. Na obszarze skrzyżowań dróg i ulic różnych klas obowiązują zasady zagospodarowania, jak na dróg i ulic wyższej klasy.

8. Nie wymienione w niniejszym paragrafie zasady zagospodarowania na terenach, o których mowa w ust. 1, regulują przepisy powszechne i inne ustalenia niniejszej uchwały.

Rozdział III USTALENIA KOŃCOWE

§ 23.

Na obszarze objętym planem **stawkę procentową** do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) **ustala się w wymiarze 30%**. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy bądź zbywalnych na jej rzecz jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 24.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla których w niniejszej uchwale ustalono inne przeznaczenie niż dotychczasowe.

§ 25.

Na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 3.

§ 26.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym i stanowi podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Żmigrodzie.

§ 28.

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