

UCHWAŁA NR XV/93/07 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE z dnia 31 grudnia 2007 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż obwodnicy miasta Żmigrodu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2003 r. Nr 80, poz 717 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Nr XLI/346/06 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 28 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż obwodnicy miasta Żmigrodu po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród" uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr XII/73/07 z dnia 27 września 2007 r. Zmienionego uchwałą nr XIII/80.07 z dnia 15 listopada 2007 r. Rada Miejska w Żmigrodzie uchwała, co następuje

Rozdział I USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, obejmującą obszar w rejonie obwodnicy, będącej fragmentem drogi krajowej nr 5, położony w granicach miasta Żmigrodu.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1. Rysunek planu w skali 1:2000 - załącznik nr 1,
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2,
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 3. Tekst uchwały zawiera ustalenia ujęte w następujących rozdziałach:

1. Rozdział I - Przepisy ogólne.
2. Rozdział II - Podstawowe ustalenia funkcjonalno-przestrzenne.
3. Rozdział III - Zasady ochrony środowiska przyrodniczego.
4. Rozdział IV - Zasady ochrony środowiska kulturowego.
5. Rozdział V - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
6. Rozdział VI - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
7. Rozdział VII - Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
8. Rozdział VIII - Ustalenia dla wyodrębnionych terenów.
9. Rozdział IX - Ustalenia końcowe.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żmigrodzie;

- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danej działce lub zespole działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które może występować obok przeznaczenia podstawowego;
- 7) **terenach rolniczych** - należy przez to rozumieć tereny określone w ewidencji jako użytki rolne, pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpożarowych i przeciwpowodziowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 8) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m;
- 9) **wskazniku zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki;
- 10) **maksymalnej wysokości budynków** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni gruntu przy najniższym narożniku budynku (w stosunku do pierwotnej rzeźby terenu określonej na rysunkach planu za pomocą poziomic) do górnego punktu dachu;
- 11) **usługach chronionych** - należy przez to rozumieć usługi takie jak szpitale, domy opieki oraz usługi związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń dwustopniową – średnią i wysoką stanowiącą element zagospodarowania terenów, którą się wyróżnia głównie ze względu na jej rolę izolacyjną;
- 13) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.

§ 5. 1. Ustala się, że obowiązującymi ustaleniami zawartymi na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania;
- 3) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) stanowiska archeologiczne;
- 5) zabytki architektury i budownictwa, które obejmuje się ochroną;
- 6) granica 50-metrowej strefy od stopy wału zimowego rzeki Sasiczniczki;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) zieleń izolacyjna;
- 9) symbole przeznaczenia terenów.

2. Następujące pozostałe elementy na rysunku planu mają charakter informacyjny bądź propozycji i nie są ustaleniami planu:

- 1) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żmigród” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr XII/73/07 z dnia 27 września 2007 r. zmienionego uchwałą nr XIII/80/07 z dnia 15 listopada 2007 r.
- 2) skala rysunku w formie liczbowej i liniowej,
- 3) propozycje przebiegu dróg wewnętrznych.

§ 6. 1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa**, oznaczona symbolem **M,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z pomieszczeniami służącymi prowadzeniu nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz tereny zabudowy usługowej, za wyjątkiem usług chronionych.
 - 2) **tereny rolnicze**, oznaczone symbolem **R**,
 - 3) **zabudowa produkcyjno-usługowa**, oznaczona symbolem **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej, za wyjątkiem obiektów chronionych,
 - 4) **tereny cieków powierzchniowych, rowów**, oznaczone symbolem **WS**.
 - 5) **tereny produkcji, w tym:**
 - a) drogi publiczne według następującej klasyfikacji:
 - KDGP – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - KDD – tereny dróg dojazdowych,
 - b) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDS.
 - 6) **Infrastruktura techniczna** – tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną (między innymi stacje elektroenergetyczne 20/04 kV) oznaczone symbolem E.
2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego terenów zawarte są w rozdziale VIII uchwały.

Rozdział II

PODSTAWOWE USTALENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się, że ochrony wymagają elementy zagospodarowania o wartościach zabytkowych, które obejmuje się ochroną. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w Rozdziale IV niniejszej uchwały.
2. Ustala się, że ukształtowania wymagają nowoprojektowane zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej i produkcyjno-usługowej. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w Rozdziale VII niniejszej uchwały.
3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające rehabilitacji.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że przestrzeń publiczną stanowią tereny ulic, oznaczone symbolami 1KDGP, 1KDZ i 2 KDZ, 1-6KDD.
2. Dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

§ 9. Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem.

Rozdział III

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 10. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:

1. Prowadzona działalność produkcyjna, składowa, magazynowa oraz usługowa nie

- może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia produktami chemicznymi i ropopochodnymi powinien być utwardzony, a zanieczyszczenia przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji powinny zostać zneutralizowane w stopniu zapewniającym spełnienie wymogów przepisów odrębnych.
 3. Tereny oznaczone symbolem M,U ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych zalicza się do terenów zabudowy jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

§ 11. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów”, posiadającego status najwyższej i wysokiej ochrony (ONO i OWO). Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego na obszarze, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Ze względu na występowanie na obszarze objętym planem zagrożeń związanych z zalewem powodziowym lub podmakaniem budynki należy sytuować projektować z uwzględnieniem wystąpienia wymienionych powyżej zagrożeń.
3. W strefie, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 6, należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.
4. W strefie 3 m od stopy wału zimowego rzeki Sącicznicy należy zapewnić:
 - 1) dostęp do wału dla służb odpowiedzialnych za jego eksploatację i służb ratowniczych;
 - 2) możliwość modernizacji lub rozbudowy wału.
5. W odległości 5 m od górnej krawędzi cieków powierzchniowych zakazuje się lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów obsługujących te cieki.
6. Na obszarze nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział IV

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 12. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obejmuje się planem ochroną zabytki architektury, budownictwa i stanowiska archeologiczne.
2. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej
3. Obiekty zabytkowe i granice stref przedstawia się na rysunku planu.
4. Na obszarze objętym planem nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.
5. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 13. Wprowadza się następujące ustalenia dla zabytków architektury obejmowanych ochroną

1. Następujące zabytki architektury i budownictwa obejmuje się ochroną:
 - 1) obiekty na terenie dawnego Zakładu Roszarniczego, ul. Kościuszki:
 - a) budynek produkcyjny, kotłownia, szwalnia, hala maszyn – oznaczona symbolem **a**,
 - b) hala maszyn - oznaczona symbolem **b**,
 - c) hala maszyn - oznaczona symbolem **c**,
 - d) dawna kotłownia - oznaczona symbolem **d**,
 - e) hala produkcyjno-magazynowa - oznaczona symbolem **e**,
 - 2) budynek mieszkalny, ul. Kościuszki – oznaczony symbolem **2**;

- 3) budynek mieszkalny, ul. Kościuszki – oznaczony symbolem **3**;
- 4) budynek mieszkalny, ul. Kościuszki – oznaczony symbolem **4**;
- 5) młyn, ul. Kościuszki – oznaczony symbolem **5**.
 2. Lokalizację zabytków architektury i budownictwa, które obejmuje się ochroną, przedstawia się na rysunku planu.
 3. Dla obiektów obejmowanych ochroną wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
 - 2) należy utrzymać występujący detal architektoniczny;
 - 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku;
 - 4) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu.

§ 14. Wprowadza się następujące ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

1. Wyznacza się strefę „B”, której granice przedstawia się na rysunku planu.
2. Dla terenu w strefie „B” wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne;
 - 2) przy rozbudowie i nadbudowie obiektów niewymienionych w § 14. ust. 1 stosować warunki określone dla nowej zabudowy;
 - 3) nową zabudowę dostosować do historycznej, kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie skali, bryły, kompozycji przestrzennej, formy architektonicznej i materiału elewacyjnego, w nawiązaniu do historycznej, lokalnej tradycji, budowlanej;
 - 4) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

§ 15. Wprowadza się następujące ustalenia dla stanowisk archeologicznych obejmowanych ochroną:

1. Na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne:
 - 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. Na terenie stanowisk i w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, a prace można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia na przeprowadzenie wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych, prowadzonych przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora;
 - 2) wymagane pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę lub, dla robót niewymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji
(to jest przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych).

§ 16. Na pozostałej części obszaru obowiązuje wymóg powiadamiania przez inwestora wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego. \

§ 17. Wykonywanie prac budowlanych na obszarach i przy obiektach objętych ochroną niniejszym planem podlega uzgadnianiu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Rozdział V

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.

§ 18. 1. Ustala się linie rozgraniczające terenów przeznaczonych na komunikację i przedstawia się je na rysunku planu.

2. Na terenach przeznaczonych na komunikację ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych,
- 2) dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych. Ich usunięcie następuje na koszt inwestora.

3. Na obszarach zabudowanych w liniach rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji takie jak zatoki, parkingi, ścieżki rowerowe, kioski, elementy małej architektury i reklamy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Ustalenia dla zjazdów:

- 1) dopuszcza się pozostawienie istniejących zjazdów na działki.
- 2) nie dopuszcza się realizacji zjazdów z drogi oznaczonej symbolem KDGP.
- 3) nie dopuszcza się realizacji zjazdów bezpośrednich z drogi wojewódzkiej, przyległej do południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem na działki budowlane.
- 4) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż trzech zjazdów z wyżej wymienionej drogi wojewódzkiej na drogi wewnętrzne obsługujące tereny przyległe do drogi.
- 5) zjazdy z pozostałych dróg należy realizować w sposób niekolidujący z ustaleniami niniejszej uchwały, za zgodą organów zarządzających tymi drogami.
- 6) zjazdy na działki graniczące jednocześnie z drogą klasy zbiorczej i z inną drogą publiczną, należy wykonywać od innej drogi publicznej.

§ 19. Wprowadza się następujące ustalenia dla terenów dróg publicznych.

1. Ustala się następujące tereny dróg publicznych:

- 1) 1KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej nr 5,
- 2) 1KDZ i 2 KDZ – droga zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 47 505,
- 3) 1KDD - 6KDD - drogi dojazdowe.

2. Określa się następujące szerokości nowobudowanych i modernizowanych dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających:

- 1) droga oznaczona symbolem 1KDGP – 30 m;
- 2) droga oznaczona symbolem 1KDZ i 2 KDZ – 20 m;
- 3) droga oznaczona symbolem 1KDD, stanowiąca poszerzenie drogi dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – 4 m;
- 4) droga oznaczona symbolem 2KDD, stanowiąca poszerzenie drogi dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – 5,5 m;
- 5) droga oznaczona symbolem 3KDD – 12 m,
- 6) droga oznaczona symbolem 4KDD – 15 m,
- 7) droga oznaczona symbolem 5KDD – szerokość 10 m, 12 m i 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 8) droga oznaczona symbolem 6 KDD – 16 m

§ 20. Wprowadza się następujące ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych

1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW.
2. Określa się następujące szerokości dróg wewnętrznych w ich liniach rozgraniczających:
 - 1) droga oznaczona symbolem 1KDW – 6 m;
 - 2) droga oznaczona symbolem 2KDW – 10 m

Rozdział VI

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 21. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się rozbudowę wszystkich istniejących urządzeń i sieci uzbrojenia niekolidujących z zainwestowaniem określonym w planie.
2. Dopuszcza się korekty przebiegu sieci kolidujących z projektowanym inwestowaniem w uzgodnieniu z ich zarządcą.
3. Planowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
4. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) nie dopuszcza się prowadzenia linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem M,U, R, WS oraz w odległości mniejszej niż 50 m od granic terenów oznaczonych symbolem M,U nie dopuszcza się realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Zaleca się, aby sieci i urządzenia infrastruktury technicznej były lokalizowane na terenach dróg publicznych, pod warunkiem, że elementy infrastruktury nie będą kolidowały z ich funkcjami komunikacyjnymi.
6. Dopuszcza się poprzeczne przekraczanie sieciami infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem KDGP na określonych przez zarządcę drogi warunkach.
7. Właściciele nieruchomości winni umożliwić realizację sieci kanalizacyjnych na należących do nich nieruchomościach.
8. Sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. Ustala się następującą obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej.
2. Ścieki komunalne, w rozumieniu przepisów o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, należy kierować 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 należy kierować wszystkie wytworzone na obszarze planu ścieki wymienionych rodzajów.
4. Tereny zabudowane oraz wszelkie powierzchnie utwardzone, w tym ulice, place,

parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni należy wyposażać 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 do kanalizacji deszczowej powinny być uzgadniane z właściwym zarządcą odbiornika ścieków.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego i 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 ponadnormatywne 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.

Rozdział VII

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

§ 23. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze planu:

1. Ustala się zasady kształtowania linii zabudowy:
 - 1) na rysunku planu przedstawia się nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2) linie zabudowy nieokreślone na rysunku należy kształtować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej przy uwzględnieniu przepisów szczególnych i odrębnych.
2. Na wszystkich terenach ustala się budowę obiektów służących realizacji podstawowej i dopuszczalnej funkcji terenu oraz dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń towarzyszących.
3. Ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - 1) 15 m na terenach o symbolach P,U, z zastrzeżeniem punktu 3;
 - 2) 12 m na pozostałych terenach, na których dopuszcza się lokalizowanie budynków;
 - 3) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze.
4. Ustala się geometrię dachów budynków:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolem M,U nowa zabudowa, z zastrzeżeniem punktu 2), powinna być kryta stromymi, symetrycznymi dachami, o jednakowym nachyleniu połaci w przedziale od 30o do 50o; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni dachu każdego z budynków w inny sposób;
 - 2) dopuszcza się zastosowanie innego dachu niż ten, o którym mowa w pkt 1, w przypadku budynków garaży mieszczących co najmniej 8 stanowisk postojowych oraz budynków bez funkcji mieszkaniowej, o powierzchni zabudowy przekraczającej 300 m²
5. Ustala się wskaźniki dotyczące ilości miejsc postojowych samochodów osobowych na terenach o poszczególnych funkcjach realizowanych w granicach własności inwestorów,

z zastrzeżeniem punktu 4:

- 1) dla funkcji mieszkaniowych - 2 miejsca postojowe na mieszkanie,
 - 2) dla funkcji usługowych:
 - a) gastronomia – 1 miejsce postojowe na 5 m² powierzchni części konsumpcyjnej,
 - b) sklepy – 1 miejsce postojowe na 40 m², nie mniej niż 2 miejsca postojowe na sklep,
 - c) hotel (motel) – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe,
 - d) warsztaty naprawcze – 3 miejsca postojowe na 1 stanowisko,
 - e) inne usługi, pracownie, biura, itp. - minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) potrzeby w zakresie miejsc postojowych dla innych pojazdów oraz placów manewrowych itp. będą realizowane w granicach własnych terenów inwestorów;
 - 4) dopuszcza się odstępstwa od powyższych ustaleń 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).
6. W Rozdziale VIII uchwały zawarto uszczegółowione ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 24. Ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane.

1. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2, stanowią równocześnie granice działek budowlanych.
2. Szczegółowe zasady i warunki podziału na działki budowlane podaje się w rozdziale VIII uchwały.

Rozdział VIII USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P,U, 3P,U, 4P,U, 5P,U, 6P,U:

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty związane z gospodarką komunalną, za wyjątkiem spalarni śmieci, składowisk odpadów komunalnych oraz oczyszczalni ścieków bytowych,
- 2) obsługa komunikacji – garaże, za wyjątkiem wolnostojących garaży o powierzchni zabudowy mniejszej niż 60 m²;

2. Zakazuje się budowy:

- 1) budynków mieszkalnych,
 - 2) obiektów służących produkcji rolnej,
3. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy terenu na 80%.
 4. Ustala się minimalny udział terenu biologicznie czynnego na działce lub zespole działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym na 20% powierzchni, z zastrzeżeniem ustępu 5 i 6.
 5. Na terenach, które nie spełniały warunku zawartego w ust. 3 w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, ustala się minimalny udział terenu biologicznie czynnego na działce lub zespole działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym na 10% powierzchni.
 6. Na terenie biologicznie czynnym dopuszcza się realizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.
 7. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1800 m², z zastrzeżeniem punktu 8.
 8. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla usług handlu i gastronomii

- 1000 m².
9. Dla dróg wewnętrznych obsługujących więcej niż jedną nieruchomość ustala się minimalną szerokość na 10 m.
 10. Zagospodarowanie działek rowów musi być zgodne z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz uzgodnione z odpowiednim zarządcą.
 11. Dla terenu oznaczonego symbolem 1PU ustala się usytuowanie pasa zieleni izolacyjnej i przedstawia się je na rysunku planu.
 12. Na części terenu oznaczonego symbolem 1PU zlokalizowanej w pięćdziesięciometrowej strefie od stopy wału zimowego rzeki Sąsiecznicy nie dopuszcza lokalizacji zabudowy kubaturowej.
 13. Na części terenu, określonej w punkcie 12, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących nie stanowiących zabudowy kubaturowej pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych, w tym prawa wodnego.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2P,U.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością gospodarczą.
 - 2) obiekty związane z gospodarką komunalną, za wyjątkiem spalarni śmieci, składowisk odpadów komunalnych oraz oczyszczalni ścieków bytowych,
 - 3) obsługa komunikacji – garaże, za wyjątkiem wolnostojących garaży o powierzchni zabudowy mniejszej niż 60 m².
- ##### 2. Zakazuje się budowy obiektów służących produkcji rolnej,
- ##### 3. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy terenu na 80%.
- ##### 4. Ustala się minimalny udział terenu biologicznie czynnego na działce lub zespole działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym na 20% powierzchni, z zastrzeżeniem ustępu 5 i 6.
- ##### 5. Na terenach, które nie spełniały warunku zawartego w ust. 3 w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, ustala się minimalny udział terenu biologicznie czynnego na działce lub zespole działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym na 10% powierzchni.
- ##### 6. Na terenie biologicznie czynnym dopuszcza się realizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- ##### 7. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1800 m², z zastrzeżeniem punktu 8.
- ##### 8. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla usług handlu i gastronomii – 1000 m².
9. Dla dróg wewnętrznych obsługujących więcej niż jedną nieruchomość ustala się minimalną szerokość na 10 m.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1M,U – 9M,U ustala się:

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obiekty związane z gospodarką komunalną, z wyjątkiem spalarni śmieci, składowisk odpadów komunalnych oraz oczyszczalni ścieków bytowych,
2. Ustala się minimalny udział terenu biologicznie czynnego na działce lub zespole działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym na 40% powierzchni, z zastrzeżeniem ustępu 4.
3. Na terenach, które nie spełniały warunku zawartego w ust. 3 w momencie wejścia w

życie niniejszej uchwały, ustala się minimalny udział terenu biologicznie czynnego na działce lub zespole działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym na 30% powierzchni

4. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami, a także dla zabudowy usługowej - 1200 m², z zastrzeżeniem punktu 2;
 - 2) dla usług handlu i gastronomii – 1000 m²;
 - 3) ustalona w punkcie 1) powierzchnia dotyczy 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 dróg lub dla elementów infrastruktury technicznej;
 - 4) w przypadku lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, w których przewidywane jest więcej niż jeden lokal mieszkalny, 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 3;
 - 5) 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;
5. Dla dróg wewnętrznych obsługujących więcej niż jedną nieruchomość ustala się minimalną szerokość na 8 m.

§ 28. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

1. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia na inne, znajdujące się w sąsiedztwie.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

1. Zakaz realizacji budynków,
2. Dopuszcza się w zagospodarowaniu terenu realizację zieleni urządzonej.

Rozdział IX USTALENIA KOŃCOWE

§ 30. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wymiarze 30%. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy bądź zbywalnych na jej rzecz jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 31. Niniejszy plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż obwodnicy miasta Żmigrodu, uchwalonego Uchwałą Nr 77/X/93 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 października 2003 r. Dla obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia planu w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żmigrod.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.