

**UCHWAŁA NR 0007.XLVII.364.2014  
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE**

z dnia 30 września 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr 180/2 i 186/1  
AM-1 obręb Radziądz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami,) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.XXXIX.277.2013 z 20 listopada 2013 roku, Rada Miejska w Żmigrodzie, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego 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., uchwałą nr XXX/54/08 z dnia 22 grudnia 2008 r. oraz uchwałą nr 0007.V.45.2011 z dnia 31 marca 2011 r. i uchwałą nr 0007.XXXVI.253.2013 z dnia 29 lipca 2013 roku, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr 180/2 i 186/1 AM- 1, obręb Radziądz.**

2. Integralna częścią ustaleń zmian planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie w skali 1:1000, będące załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie.
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmian planu, która nie może być przekroczona przez ścianę położoną najbliższej drogi. Linię tą przekroczyć mogą jedynie

wysunięte zadaszania, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,

- 9) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
- 10) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania- zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
- 11) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole określające funkcje przeznaczenia terenów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

#### **§ 4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
  - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
  - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
  - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
  - a) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) znaki reklamowe i informacyjne,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) ogrodzenia.
- 3) Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń frontowych prefabrykatów żelbetowych, istniejące winny być sukcesywnie wymieniane,.

- 4) Dopuszcza się procedurę scalania i podziału działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w par.13,
- 5) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

## § 5.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 4) Na całym obszarze opracowania zmian planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
- 5) Ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) teren, oznaczony symbolem MN, należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
  - b) teren, oznaczony symbolem UKS, należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;

2. Ponadto na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Całość obszaru opracowania planu znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Radziądz”, dla którego obowiązują właściwe przepisy szczególne,
- 2) Część obszaru opracowania, w szczególności działka 180/2, znajduje się w granicach udokumentowanego złoża gazu Radziądz, dla którego obowiązują właściwe przepisy szczególne,
- 3) Całość obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” (powołanego Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007 roku, Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 88, poz. 1012 oraz z 2008, Nr 303, poz. 3494) dla którego obowiązują właściwe przepisy szczególne,
- 4) Całość obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLB 020001 „Dolina Baryczy”, dla którego obowiązują właściwe przepisy szczególne,
- 5) Całość obszaru opracowania zmian planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą”, dla którego obowiązują właściwe przepisy szczególne.

## § 6.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Określa się **strefę ochrony układu dóbr ruralistycznych**, tożsamą ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej, w której znajduje się obszar oznaczony symbolem UKS/1. Strefa obejmuje historyczne siedlisko wsi.

2. W strefie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycję zieleni,

- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru,
- 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- 4) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 5) dla terenów dla nowej i przebudowywanej zabudowy dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35-45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym matowym, dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwu lub jednospadowe,
- 6) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu; przy opracowaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy miejscowości i jej rozplanowania,
- 7) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- 8) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno– architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
- 9) nowe budynki winny być realizowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni,
- 10) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- 11) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka w kolorze ceglastym), w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- 12) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej wsi,
- 13) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
- 14) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
- 15) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- 16) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- 17) zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
- 18) ogrodzenia posesji należy realizować w nawiązaniu do historycznych wzorców lokalnych pod względem formy, materiału i wysokości,
- 19) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.

2. Określa się dla całości opracowania planu strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą ze strefą „OW”, dla której wprowadza się, dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Obejmuje się ochroną zlokalizowany na działce nr 186/1 i oznaczony na rysunku planu budynek dawnego zboru protestanckiego nr 87, dla którego obowiązują następujące wymogi:

- 1) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem,
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- 5) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
- 6) wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości,
- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
- 8) remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony konserwatorskiej.

## **§ 7.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
  - 1) Tereny usług kultury, sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem UKS/1,
  2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
    - 1) Na terenie, o którym mowa w ust.1 określa się, możliwość lokalizacji obiektów, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych,

## **§ 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania teren ó w lub obiekt ó w podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepis ó w odrębnych**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

## **§ 9.**

### **Szczeg ó lne warunki zagospodarowania teren ó w oraz ograniczenia w ich użytkowaniu Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu.**

## **§ 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy system ó w infrastruktury komunikacyjnej:**

1. Określa się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg położonych przy granicy opracowania niniejszego planu,
  2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
    - 1) 1 miejsce na mieszkanie,
    - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku funkcji usług kultury, sportu i rekreacji, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
    - 3) realizacja w/w miejsc parkingowych powinna odbywać się przy założeniu, że na każde 10 miejsc parkingowych, jedno z nich powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **§ 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy system ó w infrastruktury technicznej:**

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** :
  - a) należy odprowadzać docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** - sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków,
  - c) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
  - d) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- a) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej będzie się odbywać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne i szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. W takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców.
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą i projektowaną siecią napowietrzną średniego i niskiego napięcia:
  - a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,
  - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących lub z projektowanych sieci elektroenergetycznych,
  - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
  - e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy– w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz poza pasem drogowym,
  - f) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
  - a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów: o komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości, o innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.

- 7) w zakresie **telekomunikacji** - obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne, w liniach rozgraniczających drogi,
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się obsługę z alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy nie przekraczającej 100 kV zgodnie z przepisami szczególnymi,

#### § 12.

**Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów: Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.**

#### § 13.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1. Granice terenów powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, UKS = 20m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, UKS = 1000 m<sup>2</sup>,

3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

### Rozdział 3.

#### **Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających**

**§ 14. MN/1-** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza**,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,

b) zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej,

c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

d) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,

e) dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 6m, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m liczona od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,

2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu, do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,

3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,

- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35- 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorze ceglającym, matowym przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe, w kolorze ceglającym, matowym.
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren MN od strony działki drogowej poza granicami opracowania,
- 7) maksymalna intensywność zabudowy 0.6,
- 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej- 1000m<sup>2</sup>,
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 25% powierzchni działki,
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
- 11) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 12) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:

a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

#### **§ 15. UKS/1 - przeznaczenie podstawowe – tereny usług kultury, sportu i rekreacji,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi kultury, sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;

b) obiektów usługowych i sanitarnych związanych przeznaczeniem podstawowym;

c) obiektów małej architektury;

d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych terenowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy obiektów usługowych nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnych;

2) wysokość budynku usługowego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;

3) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30 - 50 stopni;

4) obowiązuje pokrycie dachowe materiałem takim jak dachówka ceramiczna i łupek (w kolorze ceglającym lub szarym) lub ich współczesnym odpowiednikiem, wizualnie od nich zbliżonym, wyklucza się gont bitumiczny z dopuszczeniem blachodachówki;

5) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami szczególnymi:

a) 8m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej poza granicami opracowania;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki;

8) intensywność zabudowy od 0.1- 0.6,

9) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2.

10) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:

a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

**§ 16. R/1-** przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze** – uprawy polowe,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),

b) ciągów pieszych i rowerowych,

c) dróg transportu rolnego,

d) stawów i zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtowaniu i regulacji stosunków wodnych,

2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

**§ 17.**

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości i użytkowników wieczystych, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące w wysokości 25%.**

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Żmigrodu.

**§ 19.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Żmigrodzie

**mgr inż. Jan Czyżowicz**



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 0007.XLVII.364.2014  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 30 września 2014 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik graficzny



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 0007.XLVII.364.2014

Rady Miejskiej w Żmigrodzie

z dnia 30 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK OZNACZONYCH NUMEREM 180/2  
i 186/1 AM- 1 OBRĘB RADZIADZ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) i art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z p ̧ n. zm.) art. 111 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 885), Rada Miejska w Żmigrodzie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerem 180/2 i 186/1 MA-1 obręb Radziadz zapisane są następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- budowa dróg publicznych,
- budowa sieci wodociągowej,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej,

**§ 2.** Powyższe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zostaną wykonane zgodnie z Wieloletnimi Planami Inwestycyjnym gminy Żmigród.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Żmigrodzie

**mgr inż Jan Czyżowicz**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 0007.XLVII.364.2014  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 30 września 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
dla działek oznaczonych numerem 180/2 i 186/1 obręb Radziądz**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 21.08.2014 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerem 180/2 i 186/1 AM-1 obręb Radziądz wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Żmigrodzie

**mgr inż. Jan Czyżowicz**



## **Uzasadnienie**

### **do uchwały Nr 0007.XLVII.364.2014 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych numerem 180/2 i 186/1 AM-1 obręb Radziądz**

Podstawą do podjęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego była uchwała nr 0007.XXXIX.277.2013 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 20 listopada 2013 r.

Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń „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., uchwałą nr XXX/54/08 z dnia 22 grudnia 2008 r. oraz uchwałą nr 0007.V.45.2011 z dnia 31 marca 2011 r. i uchwałą nr 0007.XXXVI.253.2013 z dnia 29 lipca 2013 r.

Projekt planu ustala dla działki nr 186/1 AM-1 obręb Radziądz przeznaczenie nierolnicze – teren usług kultury, sportu i rekreacji a dla działki nr 180/2 AM-1 obręb Radziądz przeznaczenie częściowo nierolnicze – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i częściowo teren rolniczy.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu planu przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013 poz. 1235).

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie powinna przyczynić się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Żmigrodzie oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.07.2014 r. do 06.08.2014 r. W dniu 25.07.2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego miejscowego planu przez Radę Miejską w Żmigrodzie.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Żmigrodzie

**mgr inż Jan Czyżowicz**