

**UCHWAŁA NR 0007.XX.165.2016**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE**

z dnia 27 września 2016 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Radziąż**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.XVII.120.2012 z 16 lutego 2012 roku, uchwałą nr 0007.XXII.160.2012 z dnia 10 sierpnia 2012 roku oraz uchwałą nr 0007.V.27.2015 z dnia 25 lutego 2015 roku Rady Miejskiej w Żmigrodzie, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą 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. oraz uchwałą nr 0007.XXXVI.253.2013 z dnia 29 lipca 2013 roku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Radziąż.**

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są rysunki planu w skali 1:1000, będące załącznikami nr 1 i 2 do uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie.

3. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

4. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmian planu, przedstawione na mapie w skali 1:1000, będące załącznikami graficznymi nr 1 i nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie.
- 3) **przepisach odrębnych lub szczególnych** – 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 rysunkach zmian 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 uzupełniającym 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 najbliżej drogi. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, 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 zmian planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku zmian planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole określające funkcje przeznaczenia terenów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granica terenu i obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Radziadz”,
- 5) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz- Głogów”,
- 6) obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

- 1) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, PN 6,3 MPa wraz ze strefą kontrolowaną, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu,
- 2) granica obszaru Natura 2000 PLB 020001 „Dolina Baryczy”,
- 3) granica obszaru Natura 2000 PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą”,
- 4) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

## **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, z wyjątkiem terenów komunikacji, 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) groduczenia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
  - c) 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 określonych w par.13,

#### **§ 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 zmian planu symbolami MN, oraz usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolem UT, 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) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami MN oraz usług turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolem UT jak dla zabudowy mieszkaniowej.

2. Ponadto na terenie opracowania zmian planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Część obszaru opracowania zmian planu znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Radziądz”, dla którego obowiązują właściwe przepisy szczególne,
- 2) Całość obszaru opracowania zmian 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,
- 3) Część obszaru opracowania zmian planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLB 020001 „Dolina Baryczy”, dla którego obowiązują właściwe przepisy szczególne,
- 4) Całość obszaru opracowania zmian planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą” dla którego obowiązują właściwe przepisy szczególne,
- 5) Część obszaru opracowania zmian planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Zarycz- Głogów”, posiadającego status najwyższej, wysokiej ochrony ONO i OWO
- 6) Część obszaru opracowania zmian planu położona jest w granicach szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, dla którego obowiązują właściwe przepisy szczególne.

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

1. Określa się 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.

2. Obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, na obszarze opracowania zmian planu nie występują.

3. Określa się dla istniejącego **stanowiska archeologicznego** następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w obrębie znajdującego się na terenie objętym opracowaniem zmiany planu chronionych stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują właściwe przepisy szczególne,
- 2) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
- 3) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych- zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, za pozwoleniem konserwatorskim, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Nazwa miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska	Rodzaj	Kultura/chronologia
Radziądz	71-28	6/7	ślad osadnictwa	epoka kamienia
			osada otwarta	wczesne średniowiecze
			osada otwarta	średniowiecze, XIII-XIV w.
			osada otwarta	średniowiecze, XIII-XIV w.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze opracowania zmian planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

1) tereny ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem KDPJ,

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1 określa się, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych,

#### **§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

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

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

**§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** Na obszarze objętym zmianami planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu.

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:**

1. Określa się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku zmian planu symbolem KDPJ oraz z istniejących dróg z możliwością dodatkowych zjazdów bezpośrednich w przypadku dróg dojazdowych lub wewnętrznych,

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce na mieszkanie,

2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usług turystyki, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

- 4) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

#### § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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 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) realizacja odcinkami prowadzonymi w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg,
  - c) określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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,
  - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
  - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
  - a) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg,
  - b) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
  - c) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
  - d) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia 200DN 6,3MPa wraz z granicą strefy kontrolowanej, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, określonego na rysunku zmiany planu nr 2, obowiązują właściwe przepisy szczególne,
- 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 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: okomunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości, innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji** - obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne, w liniach rozgraniczających drogi,

**§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów:** Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego urządzenia i użytkowanie terenów.

### **§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

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

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem UT = 25m,

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

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem UT = 2000 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- MN/4** – 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) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - c) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
    - d) 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 ceglastym, 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 ceglastym, matowym.
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu lub zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) intensywność zabudowy- 0,01- 0.6,
- 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej- 800m<sup>2</sup>,
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki,
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
  - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

3. Dla terenu MN/4 określa się obsługę komunikacyjną poprzez dojazd od strony drogi wojewódzkiej z istniejących terenów mieszkaniowych, położonych na północ od granicy opracowania zmiany planu,

4. Dla części terenu MN/2 położonego na działce 249 dopuszcza się realizację funkcji agroturystycznej oraz obiektów realizowanych w technologii drewnianej krytych strzechą,

#### **§ 15. UT/1- UT/2 - przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyki,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi turystyczne związane z gospodarką rybacką,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) stawów hodowlanych i zbiorników wodnych,
  - b) zabudowy zagrodowej towarzyszącej funkcji podstawowej,
  - c) usług agroturystyki,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe,
  - e) ciągów pieszych i rowerowych,
  - f) zbiorników wodnych dla celów rekreacyjnych,
  - g) zabudowy rekreacyjnej, gospodarczej i mieszkalno- gospodarczej towarzyszącej funkcji podstawowej,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnych plus poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
- 3) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30- 50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 6) intensywność zabudowy- 0,01- 0.5,
- 7) obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,

**§ 16. ZN/1 - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej, nieużytki, łąki i pastwiska**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleni nieurządzonej, nieużytki, łąki i pastwiska,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ciągów pieszych,

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

**§ 17. R/1 - R/7 – 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,
  - e) na terenie oznaczonym symbolem R/1 dopuszcza się realizację, towarzyszących zbiornikom wodnym i stawom, pomostów wraz z zadaniem,

2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów określonych w ust. 2 pkt e.

**§ 18. WS/1- WS/2 – przeznaczenie podstawowe- tereny wódotwartych i płynących i cieków wodnych,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody otwarte i płynące,
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
  - 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych pod warunkiem nie zaburzania ich prawidłowego funkcjonowania,
  - 3) wprowadza się zakaz grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 1,5 m pasa terenu przy ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji.
  - 4) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków chroniących je przed zanieczyszczeniem.

**§ 19. Teren ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ/1- 2**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi pieszo- jezdne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

**W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**

- 1) **minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających- 6 m,**

**§ 20. 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.

1. MN, UT	25%
2. Pozostałe tereny	0,1%

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

**§ 22.** 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**