

**UCHWAŁA NR XXXVIII/285/10  
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE**

z dnia 9 lipca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu  
geodezyjnego Garbce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XII/76/07 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 27 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Garbce oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń 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., oraz Uchwałą Nr XXV/154/08 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 22 grudnia 2008 r. Rada Miejska w Żmigrodzie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Garbce, zwaną dalej planem.

§ 2. Integralną częścią 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.
4. Podsumowanie, zawierające informacje, zgodne z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych – załącznik nr 4.

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 3. Przedmiot ustaleń miejscowego planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1)obszarze - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania,
- 2)przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3)rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 4)przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie,
- 5)przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować na danym terenie,
- 6)terenach rolniczych - należy przez to rozumieć tereny określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, stawy rybne, pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpożarowych i przeciwpowodziowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowisk, oczek wodnych i dróg dojazdowych.
- 7)terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi
- 8)terenach sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być lokalizowane budynki usług sportu oraz budowle sportowe i rekreacyjne wraz z zagospodarowaniem terenu,

- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność taką jak administracja, kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna, obsługa bankowa, handel detaliczny, gastronomia, turystyka, rekreacja, wypoczynek, sport, rozrywka, poczta i łączność,
- 10) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych oraz przeznaczone dla potrzeb mieszkańców i obsługi rolnictwa garaże,
- 11) **zabudowie produkcyjnej, składowej i magazynowej** – należy przez to rozumieć zakłady produkcyjne i przetwórcze, a także magazyny i składy wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- 12) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia potrzebne dla realizacji przeznaczenia terenu.
- 13) **wysokości budynku do okapu** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od rzędnej terenu przy najniższym położonym narożniku budynku do okapu dachu.
- 14) **wysokości budynku do kalenicy** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od rzędnej terenu przy najniższym położonym narożniku budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych,
- 15) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni rzutu przyziemia liczonej po obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,
- 16) **liniach zabudowy** :
  - a) **obowiązujących** - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewacje frontowe budynków mieszkalnych lub usługowych, przy budowie nowych obiektów. Przy lokalizacji na działce zarówno budynku mieszkalnego jak i usługowego, co najmniej jeden z nich należy zlokalizować przy obowiązującej linii zabudowy. Obowiązująca linia zabudowy dla budynku mieszkalnego lub usługowego stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla pozostałych budynków. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne oraz wykusze i ganki o nie więcej niż 1.5 m i na długości nie więcej niż 1/2 szerokości elewacji frontowej;
  - b) **nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne oraz wykusze i ganki o nie więcej niż 1.5 m i na długości nie więcej niż 1/2 szerokości elewacji frontowej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli i obiektów małej architektury.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 5. 1. Obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) granica terenu zamkniętego,
- 3) linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) obowiązująca linia zabudowy,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 6) napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- 7) napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 20kV wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- 8) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
- 9) granica projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”,
- 10) użytek ekologiczny,
- 11) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,

- 12) granica strefy „K” ochrony krajobrazu,
- 13) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej,
- 14) zasięg zabytkowego cmentarza, który obejmuje się ochroną,
- 15) stanowiska archeologiczne, które obejmuje się ochroną,
- 16) obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną,
- 17) symbole przeznaczenia terenów,

2. Na rysunku planu naniesiono oznaczenia następujących elementów informacyjnych bądź o charakterze propozycji, nie będących ustaleniami planu:

- 1) granica obrębu,
- 2) przebieg drogi ekspresowej S-5, zgodny ze „Studium...”, nieprzewidziany do realizacji, (zlokalizowany na zachód od linii kolejowej),
- 3) określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej,
- 4) 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., z naniesionymi granicami obszaru objętego planem.

## Rozdział 2.

### PODSTAWOWE USTALENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE.

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN.
2. Teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U.
3. Teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US.
4. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem P.
5. Tereny oznaczone symbolem M, gdzie podstawowe przeznaczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa i zabudowa usługowa.
6. Tereny rolnicze, oznaczone symbolem R.
7. Tereny lasów, oznaczone symbolem ZL.
8. Tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC.
9. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, rowów, oznaczone symbolem WS.
10. Tereny komunikacji:
  - 1) tereny kolei, oznaczone symbolem KK,
  - 2) tereny dróg publicznych:
    - a) droga klasy ekspresowej, oznaczona symbolem KDS,
    - b) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
    - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD.

**§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego .**

1. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewitalizacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
2. Ustala się, że, ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem.
3. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w Rozdziale VII uchwały.

4. Wprowadza się następujące nakazy w zagospodarowaniu w zagospodarowaniu wyżej wymienionych terenów:

- 1) nakaz zachowania układu przestrzennego wsi,
- 2) nakaz objęcia ochroną obiektów zabytkowych.

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

1. Na obszarze ustala się następujące tereny przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL,
- 2) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD – 8KDD,
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem IUS.

2. Na terenach przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dla terenu oznaczonego symbolem IUS, podaje się w § 29 uchwały.

#### **§ 9. Ustala się zasady podziału na działki budowlane .**

1. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem.

2. Szczegółowe zasady, dotyczące powierzchni i szerokości frontów dla działek powstałych w wyniku podziału przedstawia się w rozdziale VII uchwały.

3. Dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w rozdziale VII uchwały w przypadku wydzielania działek dróg wewnętrznych i działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielania działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

4. W przypadku, gdy powierzchnia lub szerokość frontu działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o powierzchni lub szerokości frontu określonej w rozdziale VII uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni i szerokości frontu jednej z działek powstałych w wyniku podziału maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni i minimalnej szerokości frontu określonych w wyżej wymienionym rozdziale.

5. W przypadku, gdy na jednej działce, zgodnie z oświadczeniem zawartym we wniosku o zaopiniowanie wstępnego projektu podziału, będą występować dwa przeznaczenia, minimalną powierzchnię działki należy przyjmować jako sumę powierzchni działek dla obu przeznaczeń.

6. Ustalone zasady podziału terenów na działki stosuje się wyłącznie do podziałów nieruchomości. Ustalonych zasad podziału nie stosuje się w innych postępowaniach związanych z realizacją zabudowy.

**§ 10. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych samochodów osobowych na terenach o poszczególnych przeznaczeniach realizowanych w granicach działki lub działek objętych zamierzeniem inwestycyjnym .**

1. Dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na mieszkanie.

2. Dla zabudowy usługowej:

- 1) gastronomia – 1 miejsce postojowe na 6 m<sup>2</sup> powierzchni części konsumpcyjnej,
- 2) hotel – 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe,
- 3) handel detaliczny – 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na sklep,
- 4) inne usługi - 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1 miejsce postojowe

3. Dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

- 1) obiekty produkcyjne – 1 miejsce postojowe na 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) magazyny i składy – 1 miejsce postojowe na 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Dla terenów cmentarzy – 1 miejsce postojowe na 500 m<sup>2</sup> powierzchni terenu.

5. Dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, minimalną ilość miejsc postojowych należy obliczać jako sumę liczby miejsc postojowych dla tych przeznaczeń.

6. Potrzeby w zakresie realizacji miejsc postojowych i placów manewrowych dla innych pojazdów realizowane będą w granicach własnych działek w ilości zależnej od potrzeb

#### **§ 11. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy :**

1. Dla części terenów ustala się obowiązujące linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu.

2. Jeśli na działce są ustalone dwie obowiązujące linie zabudowy – na przykład na działce narożnej – to jedna z nich, stanowi obowiązującą linię zabudowy, a druga nieprzekraczalną linię zabudowy.

3. Jeżeli lokalizacja ściany budynku na obowiązującej linii zabudowy powoduje konieczność przebudowy sieci, to linię tę można uznać za nieprzekraczalną.

4. Dla części terenów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu.

5. Dla terenów, dla których na rysunku planu nie zostały ustalone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 12. Zakazuje się dla obszaru objętego planem :**

1. Lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>.

2. Lokalizacji otwartych placów składowych – wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolem P.

3. Lokalizacji obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych.

#### **§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów .**

1. Do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania obiektów i terenów.

2. Dopuszcza się przebudowy i remonty obiektów o przeznaczeniu innym, niż ustalone w planie.

3. Nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy obiektów, wymienionych w poprzednim ustępie.

### **Rozdział 3.**

## **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

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

1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz-Głogów (E) i jest objęty rygorami najwyższej i wysokiej ochrony.

2. Działalność zakładów produkcyjnych i usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia produktami chemicznymi i ropopochodnymi powinien być utwardzony, a zanieczyszczenia podczyszczone przed odprowadzeniem w stopniu zapewniającym spełnienie wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Tereny oznaczone symbolem MN ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

5. Tereny oznaczone symbolem M ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

6. Teren oznaczony symbolem US ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 15. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów .**

1. Część obszaru jest położona w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”. Granicę parku przedstawia się na rysunku planu.

2. Dla terenów położonych w granicach parku obowiązują zakazy i nakazy zawarte w przepisach odrębnych.

3. Na terenach położonych w granicach parku nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji, stanowiących cele publiczne.

4. Część obszaru jest położona w granicach projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”. Granicę obszaru przedstawia się na rysunku planu.

5. Dla terenów położonych w granicach obszaru obowiązują zakazy i nakazy zawarte w przepisach odrębnych.

6. Na obszarze znajdują się użytki ekologiczne. Lokalizację użytków przedstawia się na rysunku planu.

7. Dla terenów użytków ekologicznych obowiązują zakazy i nakazy zawarte w przepisach odrębnych.

#### Rozdział 4.

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

**§ 16. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu dawnego siedliska wsi, o granicach przedstawionych na rysunku planu, w obrębie której obowiązują następujące ustalenia :**

1. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne.

2. Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego to jest rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycje zieleni.

3. Obiekty o wartościach zabytkowych można podać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru.

4. Obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

5. 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.

6. Przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych).

7. Nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości.

8. Nowe budynki powinny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni.

9. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.

10. Należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowym): w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

11. Kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi.

12. Elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej powinny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (na przykład błędnych nasadzeń zieleni).

13. Zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

14. Ogrodzenia posesji należy realizować w nawiązaniu do historycznych wzorców lokalnych pod względem formy, materiału i wysokości.

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. Umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub sztyków sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie.

19. Wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące należy sukcesywnie zastępować podziemnymi.

20. Wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków, a także podziałów nieruchomości.

**§ 17. Ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej, o granicach przedstawionych na rysunku planu, w obrębie której obowiązują następujące ustalenia :**

1. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne.

2. Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni.

3. Należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

4. Należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia 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;

5. Formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, z tego powodu nie dopuszcza się realizacji inwestycji wielkoobszarowych oraz wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu

6. Należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem ruralistycznym, należy uwolnić obszar tej przestrzeni od elementów dysharmonizujących, należy rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów, powinny one podnosić estetyczne wartości terenów i podkreślać ich związek z historycznym założeniem ruralistycznym

7. Wszelkie działania inwestycyjne polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

8. Nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach.

9. Ustala się zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiału okładzinowego oraz zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych. Ustala się wymóg stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym.

**§ 18. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej dla obrębu geodezyjnego Garbce, poza terenami stanowisk archeologicznych, o granicach przedstawionych na rysunku planu, w obrębie której obowiązują następujące ustalenia :**

1. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, to jest przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

3. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne mogą być wykonywane jedynie przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.

#### § 19. Ustalenia dla historycznego cmentarza ewangelickiego :

1. Ustala się zasięg historycznego cmentarza ewangelickiego, o granicach przedstawionych na rysunku planu. Granice zasięgu cmentarza stanowią granice strefy ochrony.

2. Zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Cmentarz należy zachować jako teren zielony.

4. Należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarza, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń.

5. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

#### § 20. Stanowiska archeologiczne, które obejmuje się ochroną .

1. Obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne:

| Nr w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze | Nr obszaru AZP | Funkcja obiektu | Kultura             | Blizsza chronologia |
|-------------------|---------------------------|----------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| 1                 | 89                        | 71-72          | śląd osadnictwa |                     | epoka kamienia      |
|                   |                           |                | cmentarzysko    | łużycka             |                     |
|                   |                           |                | osad            |                     | pradzieje           |
| 2                 | 51                        | 71-27          | śląd osadnictwa | późne średniowiecze |                     |
|                   |                           |                | osada           | łużycka             | pradzieje           |
| 3                 | 52                        | 71-27          | osada           |                     | pradzieje           |
|                   |                           |                | osada           | łużycka             |                     |
|                   |                           |                | osada           | nowożytność         |                     |
|                   |                           |                | osada           | łużycka             |                     |
| 4                 | 53                        | 71-27          | osada           | przeworska          |                     |
|                   |                           |                | osada           |                     | pradzieje           |
|                   |                           |                | osada           |                     |                     |
| 5                 | 54                        | 71-27          | śląd osadnictwa | łużycka             |                     |
|                   |                           |                | osada           |                     | pradzieje           |
| 6                 | 55                        | 71-27          | śląd osadnictwa |                     | pradzieje           |
|                   |                           |                | osada           | łużycka             |                     |
| 7                 | 56                        | 71-27          | osada           |                     | pradzieje           |
|                   |                           |                | śląd osadnictwa |                     | epoka kamienia      |
| 8                 | 57                        | 71-27          | śląd osadnictwa |                     | pradzieje           |
|                   |                           |                | osada           | łużycka             |                     |
|                   |                           |                | śląd osadnictwa |                     | pradzieje           |
| 9                 | 58                        | 71-27          | śląd osadnictwa | nowożytność         |                     |
|                   |                           |                | śląd osadnictwa | łużycka             |                     |
| 10                | 59                        | 71-27          | śląd osadnictwa |                     | pradzieje           |
|                   |                           |                | śląd osadnictwa |                     | pradzieje           |
| 11                | 60                        | 71-27          | śląd osadnictwa |                     | epoka kamienia      |
|                   |                           |                | śląd osadnictwa | łużycka             |                     |
| 12                | 61                        | 71-27          | osada           |                     | pradzieje           |
|                   |                           |                | osada           |                     | pradzieje           |
| 13                | 62                        | 71-27          | śląd osadnictwa | późne średniowiecze |                     |
|                   |                           |                | śląd osadnictwa | nowożytność         |                     |



|    |     |       |                 |                       |                         |
|----|-----|-------|-----------------|-----------------------|-------------------------|
|    |     |       | śląd osadnictwa |                       | neolit                  |
|    |     |       | śląd osadnictwa | łużycka               |                         |
|    |     |       | osada           |                       | pradzieje               |
|    |     |       | śląd osadnictwa | wczesne średniowiecze |                         |
| 14 | 91  | 71-27 | śląd osadnictwa | nowożytność           |                         |
| 15 | 64  | 71-27 | śląd osadnictwa |                       | pradzieje               |
| 16 | 92  | 71-27 | śląd osadnictwa |                       | epoka kamienia          |
| 17 | 93  | 71-27 | śląd osadnictwa |                       | nieokreślona            |
| 18 | 94  | 71-27 | śląd osadnictwa | nowożytność           |                         |
|    |     |       | śląd osadnictwa |                       | epoka kamienia          |
|    |     |       | osada           | łużycka               |                         |
|    |     |       | osada           | wczesne średniowiecze |                         |
|    |     |       | osada           |                       |                         |
| 19 | 95  | 71-27 | śląd osadnictwa | późne średniowiecze   | pradzieje <sup>20</sup> |
| 20 | 69  | 71-27 | śląd osadnictwa |                       | pradzieje               |
| 21 | 96  | 71-27 | osada           | wczesne średniowiecze |                         |
| 22 | 97  | 71-27 | śląd osadnictwa |                       | nieokreślona            |
|    |     |       | śląd osadnictwa |                       | epoka kamienia          |
|    |     |       | osada           |                       | pradzieje               |
| 23 | 98  | 71-27 | śląd osadnictwa | wczesne średniowiecze |                         |
|    |     |       | osada           | przeworska            |                         |
| 24 | 73  | 71-27 | śląd osadnictwa |                       | pradzieje               |
|    |     |       | osada           | łużycka               | wczesny okres lateński  |
|    |     |       | osada           |                       | pradzieje               |
|    |     |       | śląd osadnictwa | wczesne średniowiecze |                         |
| 25 | 99  | 71-27 | śląd osadnictwa | nowożytność           |                         |
|    |     |       | osada           | Neolit                |                         |
|    |     |       | osada           | łużycka               |                         |
|    |     |       | osada           | przeworska            |                         |
|    |     |       | śląd osadnictwa | wczesne średniowiecze |                         |
| 26 | 100 | 71-72 | śląd osadnictwa | nowożytność           |                         |
|    |     |       | śląd osadnictwa | łużycka               |                         |
| 27 | 101 | 71-72 | śląd osadnictwa | wczesne średniowiecze |                         |
|    |     |       |                 | późne                 |                         |
|    |     |       | śląd osadnictwa | średniowiecze         |                         |
| 28 | 102 | 71-27 | śląd osadnictwa |                       | nieokreślona            |
|    |     |       | śląd osadnictwa |                       | neolit?                 |
|    |     |       | osada           | łużycka               |                         |
|    |     |       | osada           |                       | pradzieje               |
| 29 | 103 | 71-27 | śląd osadnictwa | wczesne średniowiecze |                         |
|    |     |       | osada           | łużycka               |                         |
|    |     |       | osada           | przeworska            |                         |
|    |     |       | osada           | wczesne średniowiecze |                         |
|    |     |       | śląd osadnictwa | późne średniowiecze   |                         |
|    |     |       | śląd osadnictwa | nowożytność           |                         |
| 30 | 104 | 71-27 | ?               | ?                     | nieokreślona            |
|    |     |       | śląd osadnictwa |                       | SCHN-WEB                |
| 31 | 105 | 71-27 | osada           | łużycka               |                         |
|    |     |       | śląd osadnictwa | przeworska            |                         |
|    |     |       | osada           |                       | pradzieje               |
|    |     |       | śląd osadnictwa | nowożytność           |                         |

|    |     |       |                 |                       |                |
|----|-----|-------|-----------------|-----------------------|----------------|
| 32 | 106 | 71-27 | śląd osadnictwa |                       | pradzieje      |
|    |     |       | śląd osadnictwa | wczesne średniowiecze |                |
|    |     |       | śląd osadnictwa | późne średniowiecze   |                |
|    |     |       | śląd osadnictwa | nowożytność           |                |
| 33 | 82  | 71-27 | śląd osadnictwa |                       | epoka kamienia |
|    |     |       | śląd osadnictwa |                       | nieokreślona   |
| 34 | 83  | 71-27 | śląd osadnictwa | łużycka               |                |
|    |     |       | śląd osadnictwa | nowożytność           |                |
| 35 | 84  | 71-27 | osada           | łużycka               |                |
|    |     |       | śląd osadnictwa | późne średniowiecze   |                |
|    |     |       | śląd osadnictwa | nowożytność           |                |
| 36 | 85  | 71-27 | śląd osadnictwa | łużycka               |                |
| 37 | 86  | 71-27 | śląd osadnictwa | łużycka               | pradzieje      |
|    |     |       | śląd osadnictwa | nowożytność           |                |
|    |     |       | śląd osadnictwa |                       | pradzieje      |
| 38 | 87  | 71-27 | śląd osadnictwa |                       | pradzieje      |
|    |     |       | osada           | łużycka               |                |
|    |     |       | śląd osadnictwa | przeworska            |                |
|    |     |       | śląd osadnictwa |                       | pradzieje      |
| 39 | 88  | 71-27 | śląd osadnictwa | wczesne średniowiecze |                |
|    |     |       | śląd osadnictwa |                       | epoka kamienia |
|    |     |       | osada           | przeworska            | OWR            |
| 40 | 90  | 71-27 | osada           |                       | pradzieje      |
|    |     |       | osada           |                       |                |
|    |     |       | śląd osadnictwa | nowożytność           |                |

2. W obrębie wyżej wymienionych stanowisk oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, to jest przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych działań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa.

4. Należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia obszary stanowisk archeologicznych. Zasób ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.

#### § 21. Obiekty zabytkowe, które obejmuje się ochroną.

1. Następujące obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o lokalizacji przedstawionej na rysunku planu, obejmuje się ochroną:

| L.p. | Obiekt                                   | Adres            | Datowanie     |
|------|--|------------------|---------------|
| 1.   | dawny cmentarz ewangelicki               | na zachód od wsi | 2 poł. XIX w. |
| 2.   | zespół dawnego majątku:                  | Garbce Nr 17     | około 1910 r. |
|      | - dom mieszkalny                         |                  | około 1910 r. |
|      | - stodoła                                |                  | około 1910 r. |
|      | - budynek gospodarczy                    |                  | około 1910 r. |
| 3.   | - budynek gospodarczy, dawna stajnia,    | Garbce Nr 19     | około 1910 r. |
|      | - dom mieszkalny, punkt obserwacyjny PKP | Garbce Nr 1      | około 1910 r. |
| 4.   | - budynek gospodarczy                    | Garbce Nr 5      | około 1910 r. |
|      | zespół młyna:                            |                  | około 1920 r. |
|      | - dom mieszkalny                         |                  | 1921 r.       |
|      | - młyn parowy, obecnie elektryczny       |                  |               |

|     |                                    |              |               |
|-----|------------------------------------|--------------|---------------|
|     | - kotłownia                        |              | 1922 r.       |
|     | - budynek gospodarczy              |              | około 1920 r. |
| 5.  | - dom mieszkalny                   | Garbce Nr 10 | poł. XIX w.   |
|     | - stodoła                          |              | k. XIX w.     |
| 6.  | dom mieszkalny                     | Garbce Nr 14 | poł. XIX w.   |
| 7.  | dom mieszkalny                     | Garbce Nr 19 | k. XIX w.     |
| 8.  | dom mieszkalny                     | Garbce Nr 31 | około 1910 r. |
| 9.  | dom mieszkalny                     | Garbce Nr 35 | około 1910 r. |
| 10. | dom mieszkalny                     | Garbce Nr 41 | około 1920 r. |
| 11. | dom mieszkalny                     | Garbce Nr 45 | 2 poł. XIX w. |
| 12. | dom mieszkalny                     | Garbce Nr 58 | k. XIX w.     |
| 13. | dom mieszkalno-gospodarczy         | Garbce Nr 60 | k. XIX w.     |
| 14. | Dom Ludowy, obecnie dom mieszkalny | Garbce Nr 63 | około 1920 r. |

2. Dla obiektów objętych ochroną wprowadza się następujące ustalenia:

- 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 budynku,
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć historyczną 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 należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
- 8) remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## Rozdział 5.

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.

§ 22. Na obszarze wyznacza się tereny dróg publicznych, dla których wprowadza się następujące ustalenia :

1. Droga klasy ekspresowej oznaczona symbolem 1 KDS.

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
- 2) dla terenów przyległych ustala się całkowitą izolację od drogi.

2. Drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolem 1KDL, 2KDL i 3KDL.

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 – 15 m,
- 2) docelowo przekrój z chodnikiem jedno- lub dwustronnym i ścieżką rowerową.

3. Drogi klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD - 8KDD.

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 10 m, z zastrzeżeniem podpunktu 2) niniejszego punktu,
- 2) dla dróg na terenie zabudowy wiejskiej dopuszcza się mniejszą szerokość, jak na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się realizację chodników po jednej stronie jezdni oraz realizację dróg o przekroju pieszo-jezdnym,

4. Na całym obszarze dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych. Minimalną szerokość dróg dla poszczególnych terenów przedstawia się w Rozdziale VII uchwały.

5. Na rysunku planu przedstawia się przebieg drogi ekspresowej S-5, zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród”, zlokalizowany na zachód od linii kolejowej, który nie jest przewidziany do realizacji.

### **§ 23. Na terenach przeznaczonych na drogi publiczne ustala się :**

1. Zakaz wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych,
2. Dopuszcza się remonty i modernizację istniejących obiektów bez prawa ich rozbudowy, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych,
3. Na obszarach zabudowanych w liniach rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji takie jak zatoki, parkingi, kioski, elementy małej architektury i reklamy, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Pozostawia się istniejące zjazdy na działki budowlane.
5. Dopuszcza się przeznaczenie terenów przyległych do określonych w planie linii rozgraniczających dróg na poszerzenie drogi, za zgodą właścicieli działek, w przypadkach uzasadnionych modernizacją dróg.

### **Rozdział 6.**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

#### **§ 24. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej .**

1. Na całym obszarze dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia, z zastrzeżeniem ustępu 3 i 4 niniejszego paragrafu.
2. Dopuszcza się korekty przebiegu sieci kolidujących z projektowanym inwestowaniem w uzgodnieniu z ich zarządcą
3. Lokalizację stacji przekąźnikowych telefonii komórkowej dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy terenów oznaczonych symbolami M, MN, U, US.
4. Nie dopuszcza się lokalizacji stacji przekąźnikowych telefonii komórkowej oraz napowietrznych sieci infrastruktury technicznej w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej, w granicach parku krajobrazowego „Dolina Baryczy” oraz w granicach projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”.

#### **§ 25. Infrastruktura wodociągowo-kanalizacyjna .**

1. Ustala się budowę i rozbudowę komunalnej sieci wodociągowej dla obsługi terenów istniejącej i planowanej zabudowy.
2. Ustala się budowę i rozbudowę komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej oraz odprowadzanie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków.
3. Do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i ich okresowe wywożenie.
4. Do czasu rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe należy odprowadzać na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałych terenów do gruntu lub do rowów melioracyjnych, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach szczególnych.

#### **§ 26. Infrastruktura energetyczna i gazowa .**

1. Na rysunku planu przedstawia się napowietrzną linię energetyczną wysokiego napięcia 110kV, wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów.
2. Na rysunku planu przedstawia się napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20kV, wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów.
3. Lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie zielenią wysoką w granicach wyżej wymienionych stref wymaga uzgodnienia z odpowiednim zarządcą sieci.
4. Dopuszcza się realizację stacji elektroenergetycznych na terenach własnych inwestorów dla potrzeb działalności gospodarczej.
5. Planuje się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.

6. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny, zlokalizowanych zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach szczególnych.

## **Rozdział 7. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 27. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu numerami i symbolami ustala się :**

1. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, z zastrzeżeniem ustępu 2 niniejszego paragrafu.
2. Jeżeli dla terenu podaje się jedynie przeznaczenie podstawowe, to oznacza, że nie dopuszcza się żadnego innego przeznaczenia terenu.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
4. Warunki podziału na działki budowlane.

**§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN- 4MN .**

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy - 25%,
  - 2) minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 50%,
  - 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 8 m,
  - 4) wysokość budynków do okapu - nie więcej niż 4 m
  - 5) wysokość budynków do kalenicy - nie więcej niż 9 m,
  - 6) geometria dachów - dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu obu połaci;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachowych - 35° - 45°,
  - 8) pokrycie dachów – z dachówki ceramicznej, cementowej w kolorze ceglonym lub pokrycie dachówkopodobne w kolorze ceglonym matowym.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:

- a) zabudowa wolnostojąca - 1000 m<sup>2</sup>,
- b) zabudowa bliźniacza - 600 m<sup>2</sup>,

2) minimalna szerokość frontu:

- a) zabudowa wolnostojąca - 20 m,
- b) zabudowa bliźniacza - 16 m.

**§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U .**

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 15%,
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki - 50%,
  - 3) wysokość budynków do okapu:
    - a) budynek usługowy – do 6 m,
    - b) obiekty towarzyszące – do 3,5 m,
  - 4) wysokość budynków do kalenicy:
    - a) budynek usługowy – do 10 m,

- b) obiekty towarzyszące – do 9 m,
  - 5) geometria dachów: dachy skośne, dwuspadowe o jednakowym nachyleniu obu połaci,
  - 6) kąt nachylenia połaci - 35° - 45°,
  - 7) pokrycie dachów – z dachówki ceramicznej, cementowej w kolorze ceglastym lub pokrycie dachówkopodobne w kolorze ceglastym matowym
3. Obsługa komunikacyjna – z drogi serwisowej przebiegającej na terenie oznaczonym symbolem 1KDS.
4. Nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane.

### **§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US .**

- 1. Przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji.
  - 2. Przeznaczenie dopuszczalne – usługi.
  - 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) na terenie planuje się realizację terenowych urządzeń sportowych, dopuszcza się budowę budynków usługowych oraz obiektów towarzyszących,
    - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 15%,
    - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki - 30%,
    - 4) wysokość wszystkich budynków do okapu – nie więcej niż 3.5 m,
    - 5) wysokość wszystkich budynków do kalenicy - nie więcej niż 9 m,
    - 6) geometria dachów: skośne, dwuspadowe o jednakowym nachyleniu obu połaci,
    - 7) kąt nachylenia połaci - 35° - 45°,
    - 8) pokrycie dachów – z dachówki ceramicznej, cementowej w kolorze ceglastym,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych - 10000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu - 80 m.

### **§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P, 2P .**

- 1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej,
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne – usługi.
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 35%,
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki - 20%,
  - 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 10 m,
  - 4) wysokość budynków do okapu:
    - a) budynek produkcyjny, usługowy – do 6,0 m,
    - b) budynki towarzyszące – do 4,5 m,
  - 5) wysokość budynków do kalenicy:
    - a) budynek produkcyjny, usługowy – do 11,0 m,
    - b) budynki towarzyszące – do 9,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1P - skośne, dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci, kąt nachylenia połaci - 30° - 45° ,

- b) dla terenu oznaczonego symbolem 2P - skośne, dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci, kąt nachylenia połaci - 30° - 45° lub płaskie ,
- 7) pokrycie dachów dwuspadowych – materiał w kolorze ceglącym lub brązowym matowym,
- 8) dla terenu, oznaczonego symbolem 1P obowiązują ustalenia, wynikające z położenia w strefie „K” ochrony konserwatorskiej,

#### 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 35 m.

### § 32. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1M - 10M :

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa.

#### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

##### 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 25%,
- b) dla zabudowy usługowej, zagrodowej oraz dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 35%.

##### 2) minimalny udział terenu biologicznie czynnego:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50%,
- b) dla zabudowy usługowej, zagrodowej oraz dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 30%,

##### 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 8 m,

##### 4) wysokość budynków do okapu:

- a) budynki mieszkalne, usługowe oraz wolnostojące budynki inwentarskie i magazynowe w zabudowie zagrodowej – nie więcej niż 6,0 m,
- b) budynki gospodarcze, magazynowe i inwentarskie przylegające do budynków mieszkalnych lub usługowych – nie wyżej niż wysokość do okapu budynków mieszkalnych bądź usługowych,
- c) garaże, budynki gospodarczo-garażowe – nie więcej niż 3,5 m,

##### 5) wysokość budynków do kalenicy:

- a) budynki mieszkalne, usługowe oraz wolnostojące budynki inwentarskie, gospodarcze i magazynowe w zabudowie zagrodowej – nie więcej niż 9 m,
- b) budynki gospodarcze, magazynowe i inwentarskie przylegające do budynków mieszkalnych lub usługowych – nie wyżej niż wysokość do kalenicy budynków mieszkalnych bądź usługowych,
- c) garaże, budynki gospodarczo-garażowe – nie więcej niż 6,0 m,

6) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń służących produkcji rolnej, takich jak na przykład silosy i zbiorniki na materiały sypkie na tyłach zabudowy lub obudowane (w budynkach). Dla tych obiektów ustala się maksymalną wysokość na 9 m.

##### 7) geometria dachów - dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu obu połaci,

##### 8) kąt nachylenia połaci dachowych - 35° - 45°,

##### 9) pokrycie dachów:

- a) dla terenów 1M – 6M, 8M i 10M - z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglącym,
- b) dla terenów 7M i 9M - z dachówki ceramicznej, cementowej w kolorze ceglącym lub pokrycie dachówkopodobne w kolorze ceglącym matowym,

10) ustalenia dotyczące wysokości budynków oraz geometrii dachów nie dotyczą budynków obejmowanych ochroną konserwatorską.

### 3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

#### 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:

##### a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- zabudowa wolnostojąca - 1000 m<sup>2</sup>,
- zabudowa bliźniacza - 600 m<sup>2</sup>,

##### b) zabudowa zagrodowa - 1500 m<sup>2</sup>,

##### c) zabudowa usługowa - 200 m<sup>2</sup>.

#### 2) minimalna szerokość frontu działek:

##### a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- zabudowa wolnostojąca - 20 m,
- zabudowa bliźniacza - 16 m,

##### b) zabudowa zagrodowa - 30 m,

##### c) zabudowa usługowa - 10 m.

### § 33. Ustalenia dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R - 17R .

#### 1. Przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze.

#### 2. Dopuszcza się zalesienia gruntów, oznaczonych w ewidencji gruntów jako role V i VI klasy bonitacyjnej.

3. Nie dopuszcza się zalesienia trwałych użytków zielonych, oznaczonych w ewidencji gruntów jako łąki i pastwiska.

4. Nie dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania terenu z trwałych użytków zielonych, oznaczonych w ewidencji gruntów jako łąki i pastwiska na grunty orne lub stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne.

#### 5. Dopuszcza się urządzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

6. Dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, z zastrzeżeniem ustępu 4 niniejszego paragrafu, pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na funkcjonowanie już istniejących obiektów stawowych,

#### 7. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad podziału na działki.

### § 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL - 7ZL .

#### 1. Przeznaczenie podstawowe - lasy.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej oraz służących wędrownikom turystycznym (ścieżki - piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty itp.).

#### 3. Dopuszcza się organizowanie parkingów leśnych, za zgodą zarządcy terenu.

4. Nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad podziału na działki.

### § 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZC i 2ZC .

#### 1. Teren oznaczony symbolem 1ZC:

1) Przeznaczenie podstawowe - dawny cmentarz ewangelicki,

2) Obsługa komunikacyjna - z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,

3) Obowiązują ustalenia zawarte w § 19 uchwały,

#### 2. Teren oznaczony symbolem 2ZC:

1) Przeznaczenie podstawowe - cmentarz - teren lokalizacji krematorium,

2) Przeznaczenie dopuszczalne - usługi,



3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 25%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki - 25%,
- c) wysokość budynków do okapu – 6 m,
- d) wysokość budynków do kalenicy – 11 m,
- e) dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w literach c) i d) niniejszego podpunktu
- f) geometria dachów - dachy budynków skośne, dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, kąt nachylenia połaci - 30° - 50° lub płaskie,

4) Obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL.

5) Nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane.

**§ 36. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem 1WS – 7WS .**

1. Przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe, rowy.
2. Dopuszcza się realizację urządzeń wodnych, związanych z przeznaczeniem terenów.
3. Nie ustala się pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad podziału na działki.

**§ 37. Tereny kolcei, oznaczone symbolami 1KK – 16KK .**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny kolcei.
2. Planuje się realizację obiektów budowlanych, niezbędnych dla realizacji przeznaczenia terenu.
3. Nie ustala się pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad podziału na działki.
4. Nie dopuszcza się podziału nieruchomości.

**Rozdział 8.  
USTALENIA KOŃCOWE.**

**§ 38.** Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

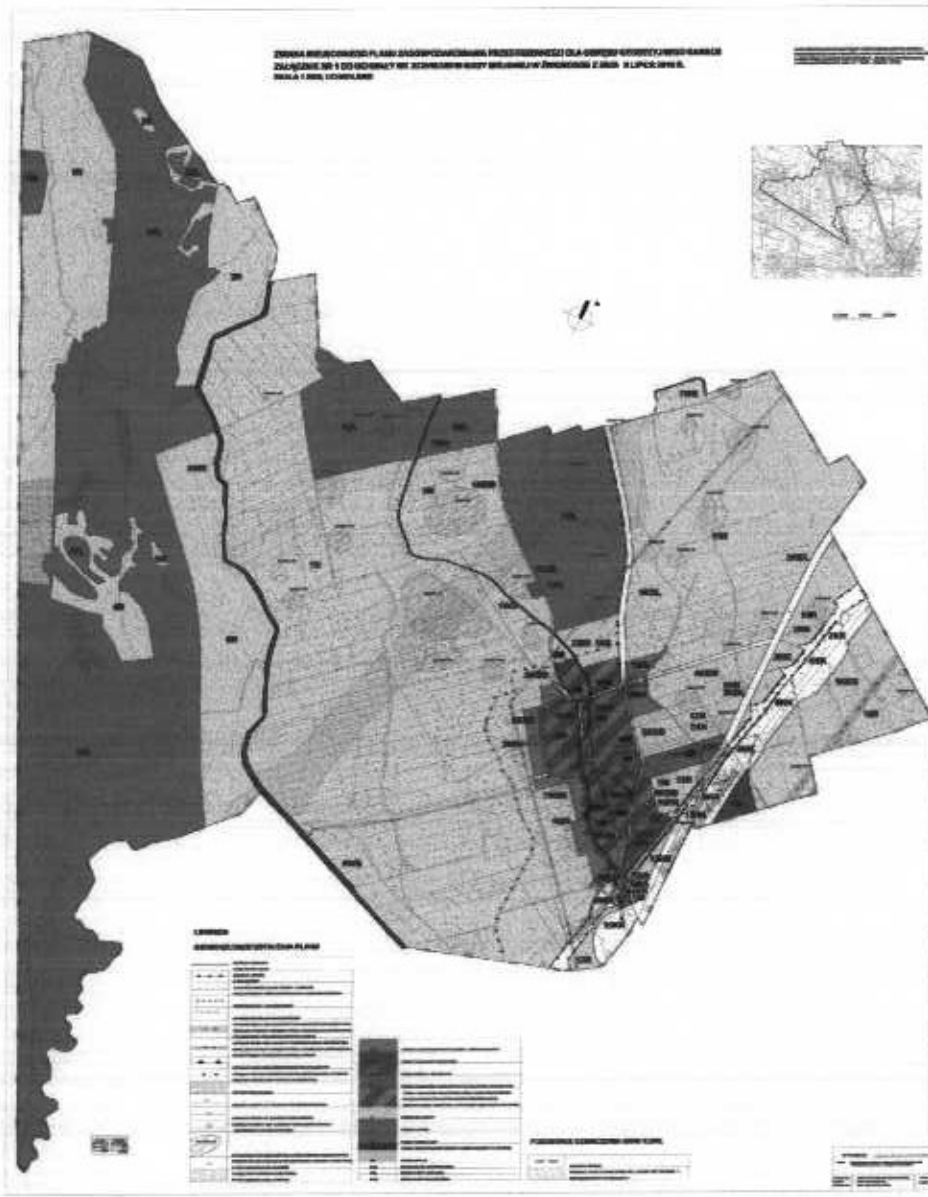
1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN - 25%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem U, P - 25%.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem M - 25%.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem ZC - 1%.
5. Dla pozostałych terenów - 10%.

**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

**§ 40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Żmigrodzie  
mgr inż. Jan Czyżowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/285/10  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 9 lipca 2010 r.



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Żmigrodzie

mgr inż. Jan Czyżowicz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/285/10  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 9 lipca 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Garbce**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje :

§ 1. W ustawowym terminie, to jest do dnia 31 marca 2010 r. do projektu zmiany planu wpłynęła jedna uwaga.

Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych, z siedzibą we Wrocławiu, ul. Puszczykowska 10 wniósł uwagę dotyczącą wprowadzenia zakazu lokalizacji stawów hodowlanych i innych zbiorników wodnych na terenach trwałych użytków zielonych. Taki zakaz ma służyć zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, którego jednym z celów jest ochrona łąk i terenów zielonych.

Powyższa uwaga została w całości uwzględniona przez Burmistrza Gminy Żmigród w projekcie zmiany planu, poprzez wprowadzenie do tekstu wnioskowanego zapisu.

§ 2. W związku z tym, że jedyna złożona uwaga została w całości uwzględniona przez Burmistrza Gminy Żmigród, brak jest nieuwzględnionych uwag, których rozpatrzenie należy do kompetencji Rady Miejskiej.

PRZEWODNICĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Żmigrodzie  
mgr inż. Jędrzej Czyżowicz

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/285/10  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 9 lipca 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Garbce**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80/ 2003 . poz. 717 ze zmianami ) i art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142/2001 poz. 1592 ze zmianami), art. 111 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 15/2003, poz. 148) Rada Miejska w Żmigrodzie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane są następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- budowa dróg publicznych,
- budowa sieci wodociągowej,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- urządzenie terenu usług sportu i rekreacji.

§ 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  
*J. Czyżowicz*  
mgr inż. Jan Czyżowicz

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXVIII/285/10

Rady Miejskiej w Żmigrodzie

z dnia 9 lipca 2010 r.

## UZASADNIENIE I PODSUMOWANIE

Na podstawie art. 43 ustawy 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. nr 199 poz. 1227) Rada Miejska w Żmigrodzie uchwała, co następuje:

§ 1. Ustalenia zawarte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Garbce, są zgodne 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., wnioskami do planu złożonymi przez instytucje oraz polityką przestrzenną gminy. W trakcie prac nad projektem planu rozważono różne warianty rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

Przyjęte ustalenia planu zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i wymogów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 2. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały wzięte pod uwagę i w całości uwzględnione w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pismem nr RDOŚ-02-WSI-7041/73/09/10/km z dnia 14.01.2010 r. zaopiniował pozytywnie projekt planu wnosząc następującą uwagę „Na rysunku projektu zmiany planu nie naniesiono granic pięciu użytków ekologicznych, zlokalizowanych na terenie objętym przedmiotowym projektem, co wymaga uzupełnienia”.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, postanowieniem – znak sprawy RDOŚ-02-WPN-6633/8/10/pt z dnia 14.01.2010 r. uzgodnił projekt planu wnosząc uwagę, o takiej samej treści, jak w wyżej wymienionym piśmie. .

Uwzględniając stanowisko wyżej wymienionego organu projekt zmiany planu uzupełniono o niezbędne oznaczenia graficzne i zapisy.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Trzebnicy, postanowieniem nr 24/10 z dnia 03.02.2010 r. zaopiniował pozytywnie projekt planu, wnosząc do niego następującą uwagę „planowane inwestycje w zakresie handlu, usług podlegają zaopiniowaniu przez rzeczoznawców pod względem spełnienia wymagań higienicznych, zdrowotnych i bhp”.

Burmistrz Gminy Żmigród zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu, poprzez ogłoszenie prasowe, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu i ustalił termin składania uwag i wniosków na dzień 31 marca 2010 r.

W wyznaczonym terminie do Burmistrza Gminy Żmigród wpłynęła uwaga Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych, z siedzibą we Wrocławiu, ul. Puszczykowska 10. Uwaga dotyczyła wprowadzenia zakazu lokalizacji stawów hodowlanych i innych zbiorników wodnych na terenach trwałych użytków zielonych. Taki zakaz ma służyć zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, którego jednym z celów jest ochrona łąk i terenów zielonych.

Powyższa uwaga została w całości uwzględniona w projekcie zmiany planu, poprzez wprowadzenie do tekstu wnioskowanego zapisu.

§ 3. Zaleca się przeprowadzanie regularnego, co najmniej raz do roku, monitoringu skutków realizacji ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w formie analizy ogólnodostępnych zdjęć satelitarnych i lotniczych, obserwacji terenowej oraz dokumentacji fotograficznej zmian w strukturze zagospodarowania terenu.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żmigrodzie

mgr inż. Jan Czyżowicz

