

z dnia 8 lutego 2018 r.

## w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Żmigród

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1875 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1073 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr 0007.XXIII.163.2012 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 27 września 2012 r. po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr XII/73/07 z dnia 27 września 2007 r., zmienionego uchwałą nr XIII/80/07 z dnia 15 listopada 2007 r., uchwałą nr XXX/154/08 z dnia 22 grudnia 2008 r., uchwałą nr 0007.V.45.2011 z dnia 31 marca 2011 r. i uchwałą nr 0007.XXXVI.253.2013 z dnia 29 lipca 2013 r. Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala co następuje:

### Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Żmigród, uchwalonego uchwałą nr III/21/10 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 grudnia 2010 r., zwaną dalej planem.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowią załączniki nr 2.a. i 2.b. do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem i numerem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** - inne przeznaczenie, które może występować na terenie łącznie z przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się wcześniejszą lokalizację przeznaczenia dopuszczalnego niż przeznaczenia podstawowego;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do budowli, podziemnych części budynków, obiektów małej architektury, wykuszy i balkonów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków.

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

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów użyteczności publicznej;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z granicą terenu wpisanego do rejestru zabytków;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z granicą obszaru zabytkowego, który obejmuje się ochroną;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) obiekty zabytkowe, które obejmuje się ochroną;
- 9) stanowiska archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
- 10) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 11) symbole przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”;
- 2) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy”;
- 3) stanowisko roślin chronionych;
- 4) pomnik przyrody ożywionej;
- 5) granica 50-metrowej strefy od stopy wału rzeki Baryczy;
- 6) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 7) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 8) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 9) obiekty wpisane do rejestru zabytków.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica obrębu;
- 2) napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie wprowadza się następujących ustaleń:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich terenów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 6.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) obejmuje się ochroną obszar historycznej zabudowy i obiekty zabytkowe;
- 2) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów;
- 3) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji.

**§ 7.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) cały obszar znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz - Głogów (E);
- 2) cały obszar znajduje się w granicach parku krajobrazowego Dolina Baryczy, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) część obszaru, o lokalizacji przedstawionej na rysunku planu, znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) część obszaru, o lokalizacji przedstawionej na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy”, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych, z zastrzeżeniem punktu 7 niniejszego ustępu;
- 7) na terenach, oznaczonych symbolami 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P, 1U/P/ZZ, 2U/P/ZZ, 3U/P/ZZ, 1U, 1U/ZZ dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dla terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy;
- 8) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) tereny, oznaczone symbolami M/U i M/U/ZZ należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
  - b) tereny, oznaczone symbolami US/ZP i US/ZP/ZZ należą do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
  - c) ustala się, że pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
- 9) dla terenów, oznaczonych symbolami 1U i 1U/ZZ obowiązuje zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnym i nadwodnych, na użytkach określonych w ewidencji gruntów jako Lz-PsV, jeśli nie wynika ono z potrzeby ochrony przeciwpożarowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

**§ 8.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą teren zespołu pałacowego wpisanego do rejestru zabytków. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu;
- 2) na obszarze zlokalizowane są następujące tereny i obiekty, położone w zespole pałacowym, objęte wpisem do rejestru zabytków, których lokalizację przedstawia się na rysunku planu:
  - a) pałac Hatzfeldów o nr rejestru 317 z dnia 18.07.1956 r.,
  - b) wieża kasztelańska o nr rejestru 414 z dnia 26.01.1957 r.,
  - c) park pałacowy o nr rejestru 423/W z dnia 19.10.1978 r.;
- 3) dla terenu i obiektów, o których mowa w punkcie 2 obowiązują rygory prawne wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) w strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje pierwszeństwo zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
  - b) obowiązuje zachowanie historycznego układu przestrzennego (to jest rozplanowania dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni) oraz poszczególnych elementów tego układu (to jest historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników, historycznych obiektów technicznych, zabudowy, małej architektury i zieleni),
  - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - d) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy (z wyjątkiem obiektów pomocniczych, małej architektury, itp. z dostosowaniem do wartościowej zabudowy historycznej w zakresie lokalizacji, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów elewacyjnych),
  - e) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
  - f) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położnych w strefie; w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszarów położnych w strefie,
  - g) zakaz podziałów geodezyjnych w obrębie zespołu podworskiego,
  - h) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół,
  - i) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
  - j) elementy zagospodarowania terenu powinny uwzględniać charakter miejsca ich lokalizacji oraz zabytkowe wartości otoczenia,
  - k) zakazuje się umieszczania reklam (lub tablic reklamowych oraz banerów) i innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
  - l) dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub obiektów usługowych w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,

- m) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi,
  - n) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - o) obiekty dysharmonizujące należy poddać przebudowie lub pozostawić do śmierci technicznej;
- 5) w strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, w zakresie ochrony zabytków archeologicznych - dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą tereny, w których elementy dawnego układu przestrzennego (tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem) zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Granicę strefy przedstawia się na rysunku planu;
- 7) w strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego (to jest rozplanowanie dróg, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji zabudowy, zespołów zabudowy, kompozycji zieleni),
  - b) obiekty o wartościach zabytkowych można poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru,
  - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
  - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - e) 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),
  - f) nowa zabudowa dopuszczalna wyłącznie jako odtworzeniowa lub jako logiczne uzupełnienie historycznego układu zabudowy,
  - g) 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,
  - h) nowe budynki powinny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni,
  - i) należy stosować dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 38 - 45°,

- j) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglasmym, matowym, dopuszcza się inne pokrycie dachowe dla dachów o niskich spadkach, dopuszcza się pokrycie dachowe – blachę dachówkowo podobną w kolorze czerwonym matowym dla zadaszania pozostałej zabudowy, takich jak osłony śmietnikowe, stacje transformatorowe,
  - k) w obiektach historycznych posiadających inne pokrycie niż ceramiczne w przypadku ich przebudowy, remontu lub modernizacji należy stosować właściwe dla tego obiektu pokrycie historyczne,
  - l) obowiązuje kolorystyka obiektów uwzględniająca walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,
  - m) elementy dysharmonizujące, niespełniające warunków ochrony konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
  - n) ustala się zakaz stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiałów okładzinowych,
  - o) ogrodzenia posesji należy realizować w nawiązaniu do historycznych wzorców lokalnych pod względem formy, materiału i wysokości,
  - p) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - q) ustala się zakaz umieszczania reklam innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
  - r) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie,
  - s) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
- 8) obejmuje się ochroną obszar historycznego miasta Żmigrodu. Granicę obszaru, równoznaczną z granicą strefy B ochrony konserwatorskiej, przedstawia się na rysunku planu;
- 9) obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe:
- a) zespół parkowy - oranżeria, mur parkowy z bramą, zespół folwarczny, ul. Poznańska,
  - b) dom mieszkalny, ul. Poznańska 5,
  - c) dom mieszkalny, ul. Poznańska 9,
  - d) dom mieszkalny, ul. Poznańska 11,
  - e) dom mieszkalny, obecnie także Lecznica Zwierząt, ul. Poznańska 13;
- 10) dla obszaru i obiektów wprowadza się następujące ustalenia:
- a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
  - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

- d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczne wnętrza z wyposażeniem i wystrojem,
  - f) zaleca się stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości,
  - g) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru, zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - h) na obszarze ustala się następujące parametry dla nowej zabudowy, w celu nawiązania do budownictwa regionalnego:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
    - dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznych połaciach,
    - kąt nachylenia połaci – 38 – 45°,
    - pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, dopuszcza się inne pokrycie dachowe dla dachów o niskich spadkach, dopuszcza się pokrycie dachowe – blachę dachówkowo podobną w kolorze czerwonym matowym dla zadaszenia pozostałej zabudowy, takich jak osłony śmietnikowe, stacje transformatorowe,
    - kolorystyka elewacji – uwzględniająca walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej.
- 11) obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne, których lokalizację przedstawia się na rysunku planu:
- a) zamek z obronną wieżą mieszkalną – stanowisko numer 160/13/72-27AZP,
  - b) punkt osadniczy – stanowisko numer 170/23/72-27AZP;
- 12) w obrębie wyżej wymienionych stanowisk archeologicznych wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) na całym obszarze, poza zasięgiem stanowisk archeologicznych, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

**§ 9.** Ustala się granicę i sposoby zagospodarowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), granice obszaru przedstawia się na rysunku planu;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), granice obszaru przedstawia się na rysunku planu;
- 3) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) i wysokie (Q10%) stanowi jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują wymagania, zawarte w przepisach odrębnych – prawie wodnym;

4) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się tereny, oznaczone symbolami 1M/U/ZZ, 2M/U/ZZ, 3M/U/ZZ, 4M/U/ZZ, 1U/ZZ, 1US/ZP/ZZ, 1R/ZZ, 2R/ZZ, 3R/ZZ, 4R/ZZ, 5R/ZZ, 6R/ZZ, 1R-ZE/ZZ, 2R-ZE/ZZ, 1RU/ZZ, 2RU/ZZ, 3RU/ZZ, 1U/P/ZZ, 2U/P/ZZ, 3U/P/ZZ, 1ZL/ZZ, 2ZL/ZZ, 1ZP/ZZ, 2ZP/ZZ, 1Z/ZZ, 2Z/ZZ, 1ZD/ZZ, 2ZD/ZZ, 1WS/ZZ, 2WS/ZZ, 3WS/ZZ, 4WS/ZZ, 5WS/ZZ, 6WS/ZZ, 7WS/ZZ, 8WS/ZZ, 9WS/ZZ, 10WS/ZZ, 11WS/ZZ, 12WS/ZZ, 13WS/ZZ, 14WS/ZZ, 15WS/ZZ, 16WS/ZZ, 17WS/ZZ, 18WS/ZZ, 19WS/ZZ, 1KD-S/ZZ, 2KD-S/ZZ, 3KD-S/ZZ, 4KD-S/ZZ, 1KD-GP/ZZ, 2KD-GP/ZZ, 3KD-GP/ZZ, 4KD-GP/ZZ, 5KD-GP/ZZ, 1KD-G/ZZ, 2KD-G/ZZ, 1KD-Z/ZZ, 2KD-Z/ZZ, 3KD-Z/ZZ, 4KD-Z/ZZ, 1KD-L/ZZ, 1KD-D/ZZ, 2KD-D/ZZ, 3KD-D/ZZ, 4KD-D/ZZ, 5KD-D/ZZ;

5) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga spełnienia wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych;

6) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), granice obszaru przedstawia się na rysunku planu.

**§ 10.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) dla terenów oznaczonych następującymi symbolami, ze względu na ich przeznaczenie albo stan faktyczny i prawny, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

a) 1R, 2R, 3R, 1R/ZZ, 2R/ZZ, 3R/ZZ, 4R/ZZ, 5R/ZZ, 6R/ZZ,

b) 1R-ZE, 1R-ZE/ZZ, 2R-ZE/ZZ,

c) 1RU, 1RU/ZZ, 2RU/ZZ, 3RU/ZZ,

d) 1ZL, 2ZL, 1ZL/ZZ, 2ZL/ZZ,

e) 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 1ZP/ZZ, 2ZP/ZZ,

f) 1KD-S, 2KD-S, 1KD-S/ZZ, 2KD-S/ZZ, 3KD-S/ZZ, 4KD-S/ZZ,

g) 1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-GP/ZZ, 2KD-GP/ZZ, 3KD-GP/ZZ, 4KD-GP/ZZ, 5KD-GP/ZZ,

h) 1KD-G, 2KD-G, 1KD-G/ZZ, 2KD-G/ZZ,

i) 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-Z/ZZ, 2KD-Z/ZZ, 3KD-Z/ZZ, 4KD-Z/ZZ, 1KD-L, 1KD-L/ZZ,

j) 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-D/ZZ, 2KD-D/ZZ, 3KD-D/ZZ, 4KD-D/ZZ, 5KD-D/ZZ;

3) dla przeznaczenia podstawowego terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 1WS/ZZ, 2WS/ZZ, 3WS/ZZ, 4WS/ZZ, 5WS/ZZ, 6WS/ZZ, 7WS/ZZ, 8WS/ZZ, 9WS/ZZ, 10WS/ZZ, 11WS/ZZ, 12WS/ZZ, 13WS/ZZ, 14WS/ZZ, 15WS/ZZ, 16WS/ZZ, 17WS/ZZ, 18WS/ZZ, 19WS/ZZ nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału;

4) ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla przeznaczeń terenów, niewymienionych w punktach 2 i 3 niniejszego paragrafu przedstawia się w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

**§ 11.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się zakaz zabudowy dla następujących terenów:



- a) oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 1ZL/ZZ, 2ZL/ZZ za wyjątkiem dróg, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezmiennających przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 1R/ZZ, 2R/ZZ, 3R/ZZ, 4R/ZZ, 5R/ZZ, 6R/ZZ, 1R-ZE, 1R-ZE/ZZ, 2R-ZE/ZZ za wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 1Z/ZZ, 2Z/ZZ za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZD/ZZ, 2ZD/ZZ za wyjątkiem dróg, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 1WS/ZZ, 2WS/ZZ, 3WS/ZZ, 4WS/ZZ, 5WS/ZZ, 6WS/ZZ, 7WS/ZZ, 8WS/ZZ, 9WS/ZZ, 10WS/ZZ, 11WS/ZZ, 12WS/ZZ, 13WS/ZZ, 14WS/ZZ, 15WS/ZZ, 16WS/ZZ, 17WS/ZZ, 18WS/ZZ, 19WS/ZZ za wyjątkiem dróg, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;
- 2) ustala się pas technologiczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 10 m - po 5 metrów z każdej strony od osi linii, mierząc poziomo i prostopadłe do osi, lokalizację pasa technologicznego przedstawia się na rysunku planu;
- 3) dla terenu, położonego w pasie technologicznym linii ustala się zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m;
- 4) lokalizacja obiektów budowlanych w pasie technologicznym linii musi być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 12.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 1) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią następujące drogi:
- a) droga publiczna klasy ekspresowej, oznaczona symbolami 1KD-S, 2KD-S, 1KD-S/ZZ, 2KD-S/ZZ, 3KD-S/ZZ, 4KD-S/ZZ,
  - b) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolami 1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-GP/ZZ, 2KD-GP/ZZ, 3KD-GP/ZZ, 4KD-GP/ZZ, 5KD-GP/ZZ,
  - c) droga publiczna klasy głównej, oznaczona symbolami 1KD-G, 2KD-G i 1KD-G/ZZ, 2KD-G/ZZ,
  - d) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-Z/ZZ, 2KD-Z/ZZ, 3KD-Z/ZZ, 4KD-Z/ZZ,
  - e) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem 1KD-L i 1KDL/ZZ,
  - f) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-D/ZZ, 2KD-D/ZZ, 3KD-D/ZZ, 4KD-D/ZZ, 5KD-D/ZZ.
- 2) ustalenia dla wyżej wymienionych dróg podaje się w Rozdziale 2 uchwały;
- 3) na całym obszarze dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu;
- 4) lokalizacja dróg wewnętrznych na terenach oznaczonych symbolami ZL i ZL/ZZ nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne;

- 5) dla dróg wewnętrznych, o których mowa w punkcie 3 niniejszego paragrafu, ustala się następujące minimalne szerokości:
- a) na terenach, oznaczonych symbolami 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P, 1U/P/ZZ, 2U/P/ZZ, 3U/P/ZZ - 8 m,
  - b) na terenach, oznaczonych symbolami R, R/ZZ, R-ZE, R-ZE/ZZ, ZL, ZL/ZZ, Z, Z/ZZ, ZD/ZZ, WS, WS/ZZ, - 3,5 m,
  - c) na pozostałych terenach - 6 m;
- 6) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,
  - c) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca na jeden budynek,
  - d) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub na 3 zatrudnionych, lecz nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na jeden budynek,
  - e) dla zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.
- 7) w ramach określonej w punkcie 6 minimalnej ilości miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu;
- 8) dla terenów łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń;
- 9) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

**§ 13.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie dystrybucyjnych urządzeń i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, z zastrzeżeniem zawartym w § 28 ust. 2 uchwały;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zdalnych źródeł ciepła;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 14.** Dla obszaru wprowadza się następujące ustalenia, dotyczące lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

- 1) na całym obszarze nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;

2) na następujących terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z innych odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW, niezaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem punktów 3 i 4 niniejszego ustępu:

a) tereny oznaczone symbolami 1U i 1U/ZZ,

b) tereny oznaczone symbolami 1RU, 1RU/ZZ, 2RU/ZZ, 3RU/ZZ,

c) tereny oznaczone symbolami 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P, 1U/P/ZZ, 2U/P/ZZ, 3U/P/ZZ;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wyłącznie jako urządzeń towarzyszących, dla potrzeb zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;

4) nie dopuszcza się realizacji wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, służących produkcji energii elektrycznej w celach komercyjnych;

5) nie ustala się strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikającej z lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Ustala się, że lokalizacja tych urządzeń nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

**§ 15.** Na obszarze wprowadza się następujące ogólne ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę budynków niespełniających ustaleń planu,

b) rozbudowę budynków niespełniających ustaleń planu w sposób zgodny z ustaleniami planu,

c) dla rozbudów budynków o dachach płaskich dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§ 16.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1M/U, 2M/U, 3M/U, 1M/U/ZZ, 2M/U/ZZ, 3M/U/ZZ, 4M/U/ZZ.**

1) przeznaczenie dla terenów 1M/U, 2M/U, 3M/U:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, usługi publiczne,

b) dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne.

2) przeznaczenie dla terenów 1M/U/ZZ, 2M/U/ZZ, 3M/U/ZZ, 4M/U/ZZ:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, usługi publiczne, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3 i 5 uchwały,

b) dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3 uchwały.

3) maksymalna intensywność zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1M/U, 1M/U/ZZ - 0.90,

b) dla terenów oznaczonych symbolami 2M/U, 2M/U/ZZ, 3M/U/ZZ, 3M/U, 4M/U/ZZ – 1.50;

4) minimalna intensywność zabudowy - 0.10;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1M/U, 1M/U/ZZ - 0.30,

b) dla terenów oznaczonych symbolami 2M/U, 2M/U/ZZ, 3M/U/ZZ, 3M/U, 4M/U/ZZ – 0.50;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami 1M/U, 1M/U/ZZ - 0.50,

b) dla terenów oznaczonych symbolami 2M/U, 2M/U/ZZ, 3M/U/ZZ, 3M/U, 4M/U/ZZ – 0.25;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,

b) dla pozostałej zabudowy – 7 m;

8) geometria dachu, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:

a) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,

b) kąt nachylenia połaci dachowych - 38 – 45°,

c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a i b niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku,

d) pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, dopuszcza się inne pokrycie dachowe dla dachów o niskich spadkach, dopuszcza się pokrycie dachowe – blachę dachówkowo podobną w kolorze czerwonym matowym dla zadaszenia pozostałej zabudowy.

**§ 17.** Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1M/U, 2M/U, 3M/U, 1M/U/ZZ, 2M/U/ZZ, 3M/U/ZZ, 4M/U/ZZ:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową – 1000 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:

- wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,

- bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,

- szeregowej – 300 m<sup>2</sup>,

c) dla usług - 200 m<sup>2</sup>,

d) dla dróg wewnętrznych - nie ustala się,

e) dla infrastruktury technicznej - 10 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową – 25 m,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
    - wolnostojącej - 20 m,
    - bliźniaczej – 15 m,
    - szeregowej – 9 m,
  - c) dla usług - 5 m,
  - d) dla dróg wewnętrznych – 6 m,
  - e) dla infrastruktury technicznej – 2 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°.

**§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 1U/ZZ.**

- 1) przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem 1U
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
  - b) dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne.
- 2) przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem 1U/ZZ:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3 i 5 uchwały,
  - b) dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3 uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0.85;
- 4) minimalna intensywność zabudowy - 0.10;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 0.30;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0.70;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych - 15 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy – 9 m, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,
  - c) dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych i tym podobnych obiektów budowlanych, których maksymalną wysokość ustala się na 30 m.
- 7) geometria dachu, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
  - a) układ połaci dachowych - dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci lub dach płaski,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - dla dachu dwuspadowego - 25 – 45°,
    - dla dachu płaskiego – do 12°,
  - c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a i b niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku,
  - d) pokrycie dachowe:

- dla dachu dwuspadowego - dachówka ceramiczna lub cementowa albo materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym matowym,
- dla dachu płaskiego – nie ustala się.

**§ 19.** Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 1U/ZZ:

- 1) minimalna powierzchnia działki
  - a) dla zabudowy usługowej - 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla dróg wewnętrznych - nie ustala się,
  - c) dla infrastruktury technicznej - 10 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki
  - a) dla zabudowy usługowej - 45 m,
  - b) dla dróg wewnętrznych – 8 m,
  - c) dla infrastruktury technicznej – 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°.

**§ 20.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1US/ZP, 1US/ZP/ZZ.**

- 1) przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem 1US/ZP:
  - a) przeznaczenie podstawowe – sport i rekreacja oraz zieleń urządzona,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne;
- 2) przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem 1US/ZP/ZZ:
  - a) przeznaczenie podstawowe – sport i rekreacja oraz zieleń urządzona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3 i 5 uchwały,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1US/ZP/ZZ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów użyteczności publicznej;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0.25;
- 5) ze względu na przeznaczenia terenów nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 0.20;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0.80;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych - 9 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy – 6 m;
- 9) geometria dachu, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu
  - a) układ połaci dachowych - dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych - 38 – 45°,

c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a i b niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku,

d) pokrycie dachowe - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym, dopuszcza się inne pokrycie dachowe dla dachów o niskich spadkach, dopuszcza się pokrycie dachowe – blachę dachówkowo podobną w kolorze czerwonym matowym dla zadaszenia pozostałej zabudowy.

**§ 21.** Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1US/ZP, 1US/ZP/ZZ:

1) minimalna powierzchnia działki

a) dla sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej – 1500 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy usługowej - 200 m<sup>2</sup>,

c) dla dróg wewnętrznych - nie ustala się,

d) dla infrastruktury technicznej - 10 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki

a) dla sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej – 30 m,

b) dla zabudowy usługowej - 10 m,

c) dla dróg wewnętrznych – 6 m,

d) dla infrastruktury technicznej – 2 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°.

**§ 22.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 1R/ZZ, 2R/ZZ, 3R/ZZ, 4R/ZZ, 5R/ZZ, 6R/ZZ, 1R-ZE, 1R-ZE/ZZ, 2R-ZE/ZZ.

1) przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R:

a) podstawowe - teren rolniczy,

b) dopuszczalne - wody powierzchniowe śródlądowe i rowy, drogi wewnętrzne (transportu rolnego), infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne;

2) przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami 1R/ZZ, 2R/ZZ, 3R/ZZ, 4R/ZZ, 5R/ZZ, 6R/ZZ:

a) podstawowe - teren rolniczy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

b) dopuszczalne - wody powierzchniowe śródlądowe i rowy, drogi wewnętrzne (transportu rolnego), infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

3) przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem 1R-ZE:

a) podstawowe - teren rolniczy – trwałych użytków zielonych,

b) przeznaczenie dopuszczalne - wody powierzchniowe śródlądowe i rowy, drogi wewnętrzne (transportu rolnego), infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne;

4) przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami 1R-ZE/ZZ, 2R-ZE/ZZ:

a) podstawowe - teren rolniczy – trwałych użytków zielonych, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

- b) przeznaczenie dopuszczalne - wody powierzchniowe śródlądowe i rowy, drogi wewnętrzne (transportu rolnego), infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- 5) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;
- 6) ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1RU, 1RU/ZZ, 2RU/ZZ, 3RU/ZZ.**

- 1) przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem 1RU:
- a) podstawowe – teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych,
  - b) dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne;
- 2) przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami 1RU/ZZ, 2RU/ZZ, 3RU/ZZ:
- a) podstawowe – teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3 i 5 uchwały,
  - b) dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3 uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0.80;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0.10;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 0.50;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0.20;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków – do 10 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy – do 7 m;
- 8) geometria dachu:
- a) układ połaci dachowych, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
    - dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
    - dach jednospadowy,
    - dach płaski,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
    - dla dachu jedno-, dwuspadowego lub naczółkowego - 13 – 45°,
    - dla dachu płaskiego – do 12°.
  - c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a i b niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

**§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P, 1U/P/ZZ, 2U/P/ZZ, 3U/P/ZZ.**

- 1) przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P:



- a) podstawowe – usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - b) dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne;
- 2) przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami 1U/P/ZZ, 2U/P/ZZ, 3U/P/ZZ:
- a) podstawowe – usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3 i 5 uchwały,
  - b) dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3 uchwały.
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1.50;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0.10;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 0.50;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0.20;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem punktu 8 niniejszego ustępu;
- 8) dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych i tym podobnych obiektów budowlanych, których maksymalną wysokość ustala się na 30 m;
- 9) geometria dachu:
- a) układ połaci dachowych, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
    - dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
    - dach jednospadowy,
    - dach płaski.
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
    - dla dachów dwu- i wielospadowych - 13 – 45°,
    - dla dachów jednospadowych – 13 - 35°,
    - dla dachów płaskich – do 12°,
  - c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a i b niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

**§ 25.** Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolami 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P, 1U/P/ZZ 2U/P/ZZ, 3U/P/ZZ:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) usługi – 200 m<sup>2</sup>;
  - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny - 2500 m<sup>2</sup>;
  - c) drogi wewnętrzne – ze względu na przeznaczenie nie ustala się,
  - d) infrastruktura techniczna - 10 m<sup>2</sup>.
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) usługi – 10 m,
  - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny– 45 m,

- c) drogi wewnętrzne - 8 m,
  - d) infrastruktura techniczna - 2 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

**§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 1ZL/ZZ, 2ZL/ZZ.**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL – las,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL/ZZ, 2ZL/ZZ – las na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezmieniających przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne;
- 3) ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

**§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 1ZP/ZZ, 2ZP/ZZ**

- 1) przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP:
- a) podstawowe – teren zieleni urządzonej,
  - b) dopuszczalne – usługi, wody powierzchniowe śródlądowe i rowy, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne,
- 2) przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP/ZZ, 2ZP/ZZ:
- a) podstawowe - teren zieleni urządzonej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3 i 5 uchwały,
  - b) dopuszczalne – usługi, wody powierzchniowe śródlądowe i rowy, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3 i 5 uchwały;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1ZP/ZZ w istniejącym budynku dopuszcza się zachowanie obecnej funkcji zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jego przeznaczenie na usługi;
- 4) tereny stanowią łącznie zespół pałacowy wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują wymogi zawarte w § 8 pkt 4) niniejszej uchwały;
- 5) ze względu na stan faktyczny i prawny terenów nie ustala się zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów innych, niż określone w § 8 pkt 4) niniejszej uchwały.

**§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 1Z/ZZ, 2Z/ZZ.**

- 1) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1Z, 2Z, 3Z:
- a) podstawowe – teren zieleni,
  - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1Z/ZZ, 2Z/ZZ:
- a) podstawowe – teren zieleni na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

- 3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 29.** Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 1Z/ZZ, 2Z/ZZ:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) zielen - 700 m<sup>2</sup>,
  - b) infrastruktura techniczna - 10 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) zielen – 40 m,
  - b) infrastruktura techniczna - 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

**§ 30.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1ZD/ZZ, 2ZD/ZZ.

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren ogrodów działkowych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 31.** Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1ZD/ZZ, 2ZD/ZZ:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) ogrody działkowe - 300 m<sup>2</sup>;
  - b) drogi wewnętrzne – nie ustala się,
  - c) infrastruktura techniczna - 10 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) ogrody działkowe – 15 m,
  - b) drogi wewnętrzne – 3,5 m,
  - c) infrastruktura techniczna - 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

**§ 32.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 1WS/ZZ, 2WS/ZZ, 3WS/ZZ, 4WS/ZZ, 5WS/ZZ, 6WS/ZZ, 7WS/ZZ, 8WS/ZZ, 9WS/ZZ, 10WS/ZZ, 11WS/ZZ, 12WS/ZZ, 13WS/ZZ, 14WS/ZZ, 15WS/ZZ, 16WS/ZZ, 17WS/ZZ, 18WS/ZZ, 19WS/ZZ.

- 1) przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS:
  - a) podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych i rowów,

- b) dopuszczalne – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne;
- 2) przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami 1WS/ZZ, 2WS/ZZ, 3WS/ZZ, 4WS/ZZ, 5WS/ZZ, 6WS/ZZ, 7WS/ZZ, 8WS/ZZ, 9WS/ZZ, 10WS/ZZ, 11WS/ZZ, 12WS/ZZ, 13WS/ZZ, 14WS/ZZ, 15WS/ZZ, 16WS/ZZ, 17WS/ZZ, 18WS/ZZ, 19WS/ZZ:
  - a) podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych i rowów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) dopuszczalne – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna - urządzenia dystrybucyjne i sieci dystrybucyjne na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;
- 4) ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 33.** Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału przeznaczeń dopuszczalnych (drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna) dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 1WS/ZZ, 2WS/ZZ, 3WS/ZZ, 4WS/ZZ, 5WS/ZZ, 6WS/ZZ, 7WS/ZZ, 8WS/ZZ, 9WS/ZZ, 10WS/ZZ, 11WS/ZZ, 12WS/ZZ, 13WS/ZZ, 14WS/ZZ, 15WS/ZZ, 16WS/ZZ, 17WS/ZZ, 18WS/ZZ, 19WS/ZZ:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) drogi wewnętrzne – ze względu na przeznaczenie nie ustala się,
  - b) infrastruktura techniczna - 10 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) drogi wewnętrzne – 3,5 m,
  - b) infrastruktura techniczna - 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 10 - 170°.

**§ 34.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KD-S, 2KD-S, 1KD-S/ZZ, 2KD-S/ZZ, 3KD-S/ZZ, 4KD-S/ZZ, 1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-GP/ZZ, 2KD-GP/ZZ, 3KD-GP/ZZ, 4KD-GP/ZZ, 5KD-GP/ZZ, 1KD-G, 2KD-G, 1KD-G/ZZ, 2KD-G/ZZ, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-Z/ZZ, 2KD-Z/ZZ, 3KD-Z/ZZ, 4KD-Z/ZZ, 1KD-L, 1KD-L/ZZ, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-D/ZZ, 2KD-D/ZZ, 3KD-D/ZZ, 4KD-D/ZZ, 5KD-D/ZZ.

- 1) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD-S, 2KD-S:
  - a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
  - b) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.
- 2) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD-S/ZZ, 2KD-S/ZZ, 3KD-S/ZZ, 4KD-S/ZZ:
  - a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy ekspresowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD-GP, 2KD-GP:
  - a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;

- 4) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD-GP/ZZ, 2KD-GP/ZZ, 3KD-GP/ZZ, 4KD-GP/ZZ, 5KD-GP/ZZ:
  - a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD-G, 2KD-G:
  - a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy głównej,
  - b) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD-G/ZZ, 2KD-G/ZZ:
  - a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy głównej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.
- 7) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z:
  - a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - b) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD-Z/ZZ, 2KD-Z/ZZ, 3KD-Z/ZZ, 4KD-Z/ZZ:
  - a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy zbiorczej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;
- 9) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1KD-L:
  - a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - b) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;
- 10) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1KD-L/ZZ:
  - a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy lokalnej, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;
- 11) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D:
  - a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - b) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;
- 12) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD-D/ZZ, 2KD-D/ZZ, 3KD-D/ZZ, 4KD-D/ZZ, 5KD-D/ZZ:
  - c) podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;
- 13) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, oznaczonych symbolami 1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-GP/ZZ, 2KD-GP/ZZ, 3KD-GP/ZZ, 4KD-GP/ZZ, 5KD-GP/ZZ, 1KD-G, 2KD-G, 1KD-G/ZZ, 2KD-G/ZZ, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-L, 1KD-L/ZZ, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-D/ZZ, 2KD-D/ZZ, 3KD-D/ZZ, 4KD-D/ZZ, 5KD-D/ZZ - zgodnie z rysunkiem planu;

14) wielkość terenu, przeznaczonych pod drogę ekspresową S-5, oznaczonych symbolami 1KD-S, 2KD-S, 1KD-S/ZZ, 2KD-S/ZZ, 3KD-S/ZZ, 4KD-S/ZZ – zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 35.** Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wymiarze 1%.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żmigrodzie

  
**mgr inż. Jan Czyżowicz**



Załącznik Nr 2a do Uchwały  
Nr 0007.XXXIII.296.2018  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 8 lutego 2018 r.

**UCHWAŁA NR 0007.XXXIII.294.2018  
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE  
Z DNIA 8 LUTEGO 2018 ROKU**

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych, złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Żmigród wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1875 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1073 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr 0007.XXIII.163.2012 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 27 września 2012 r.

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

§ 1. Po rozpatrzeniu części uwag Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych, ul. Puszczykowska 10, 50-559 Wrocław złożonych w dniach 23.03.2015 r. i 07.08.2017 r., do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Żmigród wyłożonego do publicznego wglądu, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Gminy Żmigród nie uwzględnia się tych części uwag.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żmigrodzie

mgr inż. Jan Czyżowicz



Załącznik Nr 2b do Uchwały  
Nr 0007.XXXIII.296.2018  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 8 lutego 2018 r.

**UCHWAŁA NR 0007.XXXIII.293.2018  
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE  
Z DNIA 8 LUTEGO 2018 ROKU**

**w sprawie rozstrzygnięcia uwagi Pana Daniela Jaroscha, Plantag sp. z o. o., ul. Parkowa 4a, Żmigród, złożonej w dniu 23.03.2015 r. do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Żmigród wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1875 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1073 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr 0007.XXIII.163.2012 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 27 września 2012 r.

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

§ 1. Po rozpatrzeniu części uwagi Pana Daniela Jaroscha, Plantag sp. z o. o., ul. Parkowa 4a, Żmigród, złożonej w dniu 23.03.2015 r. do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Żmigród wyłożonego do publicznego wglądu, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Żmigród nie uwzględnia się tej części uwagi.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żmigrodzie

  
mgr inż. Jan Czyżowicz

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 0007.XXXIII.296.2018  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 8 lutego 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1073 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1875 z późniejszymi zmianami) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 2077)

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

§ 1. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Żmigród wprowadza się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nieuwzględnione w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

1. Budowa drogi publicznej,
2. Budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żmigrodzie

mgr inż. Jan Czyżowicz

## Uzasadnienie

1. Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami).

2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Żmigród sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.XXIII.163.2012 z dnia 27 września 2012 r.

3. Opracowany projekt zmiany planu nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród" przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr XII/73/07 z dnia 27 września 2007 r. zmienionego uchwałą nr XIII/80/07 z dnia 15 listopada 2007 r., uchwałą nr XXX/154/08 z dnia 22 grudnia 2008 r., uchwałą nr 0007.V.45.2011 z dnia 31 marca 2011 r. i uchwałą nr 0007.XXXVI.253.2013 z dnia 29 lipca 2013 r.

4. Projekt planu został sporządzony na mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego w Trzebnicy.

5. Zakres opracowania jest zgodny z wymogami, zawartymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późniejszymi zmianami) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

6. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Żmigród poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późniejszymi zmianami) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1405 z późniejszymi zmianami), która przebiegała w następujący sposób:

1) przystąpienie do sporządzania zmiany planu - grudzień 2012 r. – styczeń 2013 r.;

2) opiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu - maj 2013 r.;

3) wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu – lipiec - sierpień 2013 r.;

4) uchwalenie zmiany planu - uchwała Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.III.18.2014 z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Żmigród;

5) Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu - sygn. akt II SA/WR 190/14 z dnia 13 maja 2014 r., w którym stwierdzono nieważność zaskarżonej uchwały w całości i orzeczono, że zaskarżona uchwała nie podlega wykonaniu;

6) dokonanie niezbędnych zmian w projekcie zmiany planu;

7) kolejne opiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu – wrzesień - październik 2014 r.;

8) wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu - luty 2015 r.;

9) uwzględnienie uwag, które wpłynęły w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu;

10) w wyniku uwzględnienia uwag, które wpłynęły w trakcie wyłożenia projektu zmiany

planu do publicznego wglądu zaszła konieczność kolejnego przedłożenia projektu zmiany planu do opiniowania i uzgodnień, natomiast w kwietniu 2015 r. została opublikowana ostateczna wersja map zagrożenia powodziowego, co spowodowało konieczność wprowadzenia kolejnych zmian do projektu;

11) kolejne opiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu - styczeń 2017 r.;

12) zmiana projektu planu, w związku z negatywnym uzgodnieniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu;

13) kolejne opiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu – kwiecień - maj 2017 r.;

14) kolejne wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu - lipiec - sierpień 2017 r.;

7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - plan miejscowy ustala przeznaczenia terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wprowadzone ustalenia mają na celu uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej północno-wschodniej części miasta i umożliwienie harmonijnego rozwoju Żmigrodu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – ze względu na uregulowanie kwestii gospodarowania wodami przez przepisy szczególne i odrębne miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza dodatkowych zapisów w tym zakresie. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyznacza czytelną granicę, pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami przeznaczonymi na cele rolnicze. Na terenach przeznaczonych na cele rolnicze plan ustala zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Tym samym, pomimo położenia obszaru w granicach administracyjnych miasta duża część terenu jest chroniona przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego miasta Żmigrodu, wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej, wskazanie obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych, podlegających ochronie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie lub bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz na potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów przylegających do istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej;

7) prawo własności - plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez zachowanie przeznaczenia terenów zgodnego z obecnym użytkowaniem oraz przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz poprzez uwzględnienie wniosków i uwag składanych w trakcie procedury sporządzania planu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;

9) potrzeby interesu publicznego - w planie miejscowym zostały wyznaczone tereny komunikacji, w tym dróg publicznych oraz tereny infrastruktury technicznej, dla zapewnienia możliwości realizacji celów publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej,

b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń oraz opublikowanie na stronie Biuletynu Informacji Publicznych Gminy Żmigród,

c) w terminie określonym w ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami), które zostały przez Burmistrza rozpatrzone,

d) ogłoszenia prasowe o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z "Prognozą..." do publicznego wglądu zostały trzykrotnie zamieszczone w prasie lokalnej,

e) obwieszczenia o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z "Prognozą..." do publicznego wglądu zostały trzykrotnie wywieszane na tablicach ogłoszeń oraz opublikowanie na stronie Biuletynu Informacji Publicznych Gminy Żmigród;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy;

13) struktura przestrzenna miasta została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

14) tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu;

15) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

16) nowa zabudowa będzie możliwa do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami). Ocena aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród została

przyjęta uchwałą nr 0007.XVI.115.2016 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 10 lutego 2016 r. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami oceny.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu, o które została ona sporządzona;

2) wprowadzenie w życie ustaleń zmiany planu miejscowego powinno spowodować przyrost powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

10. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską w Żmigrodzie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miasta Żmigród jest uzasadnione.