

Burmistrz Gminy Żmigród

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBREBU GEODEZYJNEGO
SANIE**

OPINIOWANIE I UZGODNIENIE

**UCHWALONY UCHWAŁĄ NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE
Z DNIA**

**OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
POZ. Z DNIA**

Żmigród, KWIECIEŃ 2020 R.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obrębu geodezyjnego Sanie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz.U. 2020 poz. 713), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr 0007.IX.144.2019 z dnia 23 października 2019 r.

po stwierdzeniu, że plan 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. ze zmianami

Rada Miejska w Żmigrodzie, uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I – USTALENIA OGÓLNE

- §1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Sanie, zwany dalej planem.
- § 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
- § 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
- 1) **obszar** – wszystkie działki i części działek objęte granicami opracowania;
 - 2) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem literowym i numerem;
 - 3) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie mniej niż 70% powierzchni terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, w sytuacji, kiedy dla jednego terenu jest ustalone więcej niż jedno przeznaczenie podstawowe, każde z nich może stanowić zarówno przeznaczenie podstawowe jak i przeznaczenie dopuszczalne;
 - 4) **przeznaczenie dopuszczalne** - inne przeznaczenie, które może występować w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie więcej niż 30% powierzchni terenu, wydzielonego tymi liniami; dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego wcześniej niż przeznaczenia podstawowego;
 - 5) **usługi chronione** – usługi, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
 - 6) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
 - 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem nie mogą wykroczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy do budowli, obiektów małej architektury, podziemnych części budynków oraz obiektów i urządzeń

infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków;

8) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu budowlanego, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu;

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

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

1. Granica obszaru objętego planem,
2. Linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy;
4. Granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
5. Stanowiska archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
6. Symbole literowe przeznaczenia terenów.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń, dotyczących następujących zagadnień:

1. Zasad kształtowania krajobrazu;
2. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami na rysunku planu, z zastrzeżeniem zawartymi w punkcie 2 niniejszego paragrafu:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U;
 - a) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 2) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1WS, 2WS
 - a) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe i rowy,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.
- 3) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD - droga publiczna klasy dojazdowej,
- 4) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDW – droga wewnętrzna.

2. Jeżeli dla terenu podaje się tylko jedno przeznaczenie, to oznacza, że dla tego terenu nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

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

1. Ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze objętym planem;
2. Nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewitalizacji.

- § 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz - Głogów (E);
 2. Żaden z terenów objętych planem nie należy do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
- § 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
1. Obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne
 - 1) ślad osadnictwa kultury łużyckiej, punkt osadnictwa pradziejowego nr 15/79/73-27 AZP;
 - 2) ślad osadnictwa kultury łużyckiej, punkt osadniczy kultury przeworskiej, punkt osadnictwa pradziejowego nr 16/80/73-27 AZP.
 2. W obrębie wymienionych w punkcie 1 stanowisk archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 3. Część obszaru objętego planem obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków. Granicę strefy przedstawia się na rysunku planu.
 4. W granicach strefy „OW”, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- § 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1WS, 2WS, 1KDD, 2KDD, 1KDW, ze względu na ich przeznaczenie nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału;
 2. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem punktu 3 niniejszego paragrafu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.
 3. Ustalonych w punkcie drugim parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych innych niż wyznaczonych na rysunku planu oraz działek infrastruktury technicznej.
- § 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
1. Ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią następujące drogi:
 - 1) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD i 2KDD,
 - 2) droga wewnętrzna oznaczona symbolem literowym i numerem 1KDW,
 2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych, niż wyznaczone na rysunku planu.
 4. Dla dróg, o których mowa w punkcie 3 niniejszego paragrafu ustala się minimalną szerokość 6 m.
 5. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
 - 1) dla zabudowy usługowej - 2 miejsca do parkowania, na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek,
 - 2) dla zabudowy produkcyjnej - 1 miejsce do parkowania, na 100 m² powierzchni

- użytkowej budynków, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek,
- 3) dla zabudowy magazynowej i składowej - 1 miejsce do parkowania, na 500 m² powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek,
6. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.
7. Dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować, jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń.
8. Miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.
- § 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
1. Na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie dystrybucyjnych urządzeń, dystrybucyjnych obiektów i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 3. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 4. Ustala się oczyszczanie i odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 5. Ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 6. Ustala się zagospodarowanie odpadów stałych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- § 13. 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 terenach oznaczonych symbolami 1P/U – 5P/U dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem instalacji wymienionych w punkcie 1 niniejszego paragrafu
 3. Linie rozgraniczające wyżej wymienione tereny stanowią granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
 4. 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.
- § 14. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U
1. Na terenach dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy których przebiegi przedstawia się na rysunku planu; Odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających ustala się na rysunku planu;
 3. Maksymalna intensywność zabudowy - 1.20;
 4. Minimalna intensywność zabudowy – 0.01;
 5. Maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
7. Maksymalna wysokość zabudowy - do 15 m;
8. Geometria dachów
 - 1) układ połaci dachowych – dachy płaskie albo dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci;
 - 2) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym i numerami 1WS, 2WS

1. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz obiektów małej architektury;
2. Ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 16. 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 następującym wymiarze:

- 1) Dla terenów oznaczonych symbolem literowym **P/U** -%.
- 2) Dla pozostałych terenów - 1%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Żmigrodzie