

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród w obrębie Żmigródek, działka nr 494

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. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) uchwała się co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Na podstawie uchwały Nr 0007.VIII.115.2019 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 494 obręb Żmigródek, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród w obrębie Żmigródek, działka nr 494, zwany dalej „planem”.

2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród, przyjętego uchwałą Nr XII/73/07 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 27 września 2007 r. z późniejszymi zmianami.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – sporządzony dla planu zbiór danych przestrzennych.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków i wiat, z zastrzeżeniem §4 pkt 2 i 3;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować zewnętrzną ścianę budynku, z zastrzeżeniem §4 pkt 2 i 3;
- 4) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć naziemne, podziemne lub nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, hydrotechniczne a także ciągi komunikacyjne;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne.

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe

§3. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**.

§4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy lub tarasy mogą być wysunięte poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m;
- 3) schody zewnętrzne, mogą być wysunięte poza linię zabudowy nie więcej niż 2 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat na granicy działki, jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki co najmniej 1500 m², przy czym na potrzeby powiększenia działek sąsiednich dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni;
- 6) ustala się powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki;
- 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 20% powierzchni działki;
- 8) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,6;
- 9) w zakresie wysokości zabudowy:
 - a) dla budynku zabytkowego oznaczonego na rysunku planu nakazuje się zachowanie istniejącej wysokości,
 - b) dla pozostałych budynków ustala się wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, do 9 m,
 - c) dla wiat ustala się wysokość do 5 m;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejących kondygnacji podziemnych;
- 11) w zakresie konstrukcji i pokrycia dachów:
 - a) dla budynku zabytkowego oznaczonego na rysunku planu nakazuje się zachowanie istniejącej geometrii dachu oraz pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym,
 - b) dla pozostałych budynków ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia połaci od 38° do 45° kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym matowym,
 - c) dla wiat ustala się dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° kryte materiałem w kolorze ceglastym matowym;
- 12) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 13) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych obiektów infrastruktury technicznej, a w przypadku przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej nakazuje się jej skablowanie;
- 14) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych oraz masztów teletechnicznych;
- 15) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej do pokrywania elewacji lub dachów.

§5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się scalanie i podział na działki o powierzchni co najmniej 1500 m² oraz szerokości frontu co najmniej 20 m;
- 2) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° z tolerancją 15°;
- 3) dopuszcza się scalanie i podział na działki o parametrach innych niż określone w punktach 1 i 2, na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz na potrzeby powiększenia działek sąsiednich;
- 4) nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

§6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,

- c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się dowolną formę miejsc do parkowania, pod warunkiem zachowania wymagań określonych przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem zaopatrzenia z mikroinstalacji fotowoltaicznych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej.

§8. W zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu:

- 1) nakazuje się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonymi dla:
 - a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
 - b) obszaru Natura 2000 „Dolina Baryczy”,
 - c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów (E)”,w granicach których znajduje się obszar objęty planem.

§9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” historycznego układu ruralistycznego wsi, w granicach której stosuje się pozostałe ustalenia planu;
- 2) na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” stanowisk archeologicznych, w granicach której nakazuje się przeprowadzić badania archeologiczne przed rozpoczęciem prac ziemnych;
- 3) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i szarości; ustalenie nie dotyczy elementów wykończeniowych wykonanych z metalu, drewna, szkła i ceramiki;
- 4) nakazuje się prowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 5) nakazuje się usunięcie lub przebudowę elementów dysharmonizujących, które nie spełniają wymogów konserwatorskich;
- 6) dla nowej zabudowy nakazuje się zharmonizowanie z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz w nawiązaniu do historycznej, lokalnej tradycji budowlanej;
- 7) dla budynku zabytkowego oznaczonego na rysunku planu nakazuje się:
 - a) zachowanie istniejącej bryły, formy dachu oraz rozmieszczenia i parametrów otworów okiennych oraz drzwiowych,
 - b) zachowanie historycznego detalu architektonicznego elewacji,
 - c) odtworzenie elementów, o których mowa w lit. a) i b) w przypadku ich zniszczenia lub w przypadku odbudowy budynku.

§10. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:

- a) zewidencjonowane zabytki inne niż stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej,
- b) tereny górnicze,
- c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) obszary osuwania się mas ziemnych,
- e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§11. Ustala się stawkę w wysokości 20% dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żmigrodu.

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