

UCHWAŁA NR XXXIII/230/09
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE
z dnia 4 grudnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu
geodezyjnego Dębno,**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 133/XVII/04 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Dębno oraz po stwierdzeniu uchwałą Nr XXXIII/229/09 z dnia 4 grudnia 2009 r. Rady Miejskiej w Żmigrodzie zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr XII/73/07 z dnia 27 września 2007 r. zmienionego uchwałą nr XIII/80/07 z dnia 15 listopada 2007 r., oraz Uchwałą Nr XXV/154/08 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 22 grudnia 2008 r.,
Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Dębno, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

1. Rysunek planu w skali 1:2000 - załącznik nr 1.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.
4. Podsumowanie, zawierające informacje, zgodne z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych – załącznik nr 4.

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

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

- 1) obszarze - należy przez to rozumieć wszystkie działki objęte granicami opracowania,
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować na danym terenie,

- 6) terenach rolniczych - należy przez to rozumieć tereny określone w ewidencji jako użytki rolne, tereny stawów rybnych, pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpożarowych i przeciwpowodziowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowisk, oczek wodnych i dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- 7) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, przeznaczone dla potrzeb mieszkających w nich rodzin, garaże i budynki gospodarcze, oraz inne obiekty budowlane służące realizacji przeznaczenia terenu takie jak na przykład altany, budowle sportowe i rekreacyjne,
- 8) terenach usług turystyki, rekreacji i wypoczynku - należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być lokalizowane hotele i budynki zakwaterowania turystycznego, budynki usług sportu oraz inne obiekty budowlane, służące realizacji przeznaczenia terenu, takie jak na przykład budowle sportowe i rekreacyjne,
- 9) terenach sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być lokalizowane budynki usług sportu oraz inne obiekty budowlane, służące realizacji przeznaczenia terenu, takie jak na przykład budowle sportowe i rekreacyjne,
- 10) terenach obsługi ruchu samochodowego - należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być lokalizowane budynki stacji paliw oraz stacji obsługi,
- 11) usługach - należy przez to rozumieć działalność taką jak administracja, kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna, obsługa bankowa, handel detaliczny, gastronomia, turystyka, rekreacja, wypoczynek, sport, rozrywka, poczta i łączność,
- 12) zabudowie zagrodowej - rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, w tym w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe, w budynkach mieszkalnych mogą być świadczone usługi agroturystyczne,
- 13) wysokości budynku do okapu - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od rzędnej terenu przy najniższym narożniku budynku do okapu dachu,
- 14) wysokości budynku do kalenicy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od rzędnej terenu przy najniższym narożniku budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączeń dachowych,
- 15) wskaźniku zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej zabudową kubaturową do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją,
- 16) liniach zabudowy:
 - a) obowiązujących - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewacje frontowe budynków mieszkalnych lub usługowych, przy budowie nowych obiektów. Przy lokalizacji na działce zarówno budynku mieszkalnego jak i usługowego, co najmniej jeden z nich należy zlokalizować przy obowiązującej linii zabudowy. Obowiązująca linia zabudowy dla budynku mieszkalnego lub usługowego stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla pozostałych budynków. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne oraz wykusze i ganki

o nie więcej niż 1.5 m i na długości nie więcej niż 1/2 szerokości elewacji frontowej;

b) nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne oraz wykusze i ganki o nie więcej niż 1.5 m i na długości nie więcej niż 1/2 szerokości elewacji frontowej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli i obiektów małej architektury.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązująca linia zabudowy,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów,
- 6) napowietrzna linia energetyczna 20kV wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów,
- 7) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
- 8) granica projektowanego specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”,
- 9) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- 10) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej,
- 11) stanowiska archeologiczne, które obejmuje się ochroną,
- 12) obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną,
- 13) symbole przeznaczenia terenów.

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

- 1) granica obrębu,
- 2) określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej,
- 3) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr XII/73/07 z dnia 27 września 2007 r. zmienionego uchwałą nr XIII/80/07 z dnia 15 listopada 2007 r., z naniesionymi granicami obszaru objętego planem.

Rozdział 2

PODSTAWOWE USTALENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE.

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN.
2. Tereny usług turystyki, rekreacji i wypoczynku, oznaczone symbolem UT.
3. Teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US.
4. Teren obsługi ruchu samochodowego, oznaczony symbolem KS.
5. Tereny, oznaczone symbolem M, gdzie podstawowe przeznaczenie może stanowić zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa i zabudowa usługowa.
6. Tereny rolnicze, oznaczone symbolem R.
7. Tereny lasów, oznaczone symbolem ZL.
8. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS.
9. Tereny komunikacji, w tym:
 - 1) tereny dróg publicznych:
 - a) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem KDGP,
 - b) droga klasy lokalnej, oznaczona symbolem KDL,
 - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,
 - 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

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

1. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewitalizacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

2. Ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu ustala się w rozdziale VII uchwały.

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

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

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze ustala się następujące tereny przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem 1KDGP,
- 2) teren drogi klasy lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL,
- 3) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD – 6KDD,
- 4) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US.

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

3. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1US podaje się w § 27 uchwały.

§ 8. Ustala się zasady podziału na działki budowlane.

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

2. W rozdziale VII uchwały ustala się minimalne powierzchnie i szerokości frontów dla działek powstałych w wyniku podziału.

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

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

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

6. Ustalone minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek stosuje się wyłącznie do postępowań administracyjnych dotyczących podziałów nieruchomości. Ustalonych minimalnych powierzchni działek i minimalnych szerokości frontów nie stosuje się w innych postępowaniach związanych z realizacją zabudowy.

§ 9. Ustala się następujące minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, które należy zlokalizować w granicach działki lub działek objętych zamierzeniem inwestycyjnym.

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

2. Dla zabudowy usługowej:

1) gastronomia – 1 miejsce postojowe na 6 m² powierzchni części konsumpcyjnej,

2) hotel – 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe,

3) handel detaliczny – 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na sklep,

4) inne usługi - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

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

2. Jeśli na działce, na przykład na działce narożnej, są ustalone dwie obowiązujące linie zabudowy to jedną z nich, można uznać za nieprzekraczalną linię zabudowy.

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

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

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

§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania obiektów i terenów.

Rozdział 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

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

1. Działalność zakładów usługowych na całym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

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

4. Tereny oznaczone symbolem UT i US ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych, zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

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

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

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

3. Na terenach położonych w granicach parku nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

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

6. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zagrożone powodzią, dlatego też nie wprowadza się zakazów, nakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 4

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

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

1. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne.
2. Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego to jest rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycje zieleni.
3. Obiekty o wartościach zabytkowych należy podać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji o wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru.
4. Obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
5. Należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu; przy opracowaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy miejscowości i jej rozplanowania.
6. Przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych).
7. Nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości.
8. Nowe budynki winny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni.
9. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.
10. Należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub cementowa w kolorze ceglastym, matowym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.
11. Kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi.
12. Elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni).
13. Ustala się zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.
14. Ogrodzenia posesji należy realizować w nawiązaniu do historycznych wzorców lokalnych pod względem formy, materiału i wysokości.
15. Zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

16. Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

17. Ustala się zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii.

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

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

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

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

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

2. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne mogą być wykonywane jedynie przez uprawnionego archeologa.

§ 16. Stanowiska archeologiczne, które obejmuje się ochroną.

1. Obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne, których lokalizację przedstawia się na rysunku planu:

L. p.	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska	Funkcja obiektu	Kultura/chronologia
1.	70-27	49/2	osada	kultura przeworska, okres wpływów rzymskich
			śląd osadnictwa	kultura łużycka
			śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze, X-XIII w.
			?	pradzieje
2.	70-27	56/9	osada	wczesne średniowiecze, X-XIII w.
			osada	pradzieje
3.	70-27	58/11	osada	kultura przeworska, późny okres wpływów rzymskich
			osada	pradzieje
4.	70-27	59/12	śląd osadnictwa	średniowiecze

2. W obrębie stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie

zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

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

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

§ 17. Obiekty zabytkowe, które obejmuje się ochroną.

1. Następujące obiekty zabytkowe, o lokalizacji przedstawionej na rysunku planu, obejmuje się ochroną:

L p.	Obiekt	Adres	Datowanie
1.	stodoła	Dębno Nr 15/16	2 poł. XIX w.
2.	dom mieszkalny	Dębno Nr 19	około 1910 r.
3.	dom mieszkalny	Dębno Nr 23	około 1910 r.
4.	dom mieszkalny, d. szkoła	Dębno Nr 33	około 1925 r.
5.	remiza OSP	Dębno Nr 33	około 1910 r.
6.	dom mieszkalny	Dębno Nr 34	około 1920 r.

2. Dla obiektów objętych ochroną wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
- 2) należy co najmniej utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć historyczną stolarkę okien i drzwi,
- 5) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
- 6) wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości,
- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
- 8) remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 5

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.

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

1. Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona symbolem 1KDGP.
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 30 - 35 m,
 - 2) przekrój drogowy.
2. Droga klasy lokalnej, oznaczona symbolem 1KDL.
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 – 16 m (w istniejących granicach pasa drogowego),
 - 2) przekrój uliczny lub pół uliczny ze ścieżką rowerową.
3. Drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD - 6KDD.
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, z zastrzeżeniem punktu 2) niniejszego ustępu,
 - 2) dla istniejących dróg na terenach zabudowy wiejskiej dopuszcza się mniejszą szerokość, jak na rysunku planu,
 - 3) dopuszcza się realizację jednostronnych chodników oraz budowę dróg o przekroju pieszo-jezdnym,
 - 4) dopuszcza się przeznaczenie terenów przyległych do określonych w planie linii rozgraniczających dróg na poszerzenie drogi, za zgodą właścicieli działek, w przypadkach uzasadnionych modernizacją dróg.
4. Drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDW – 3KDW.
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu - w istniejących granicach działek.
5. Na całym obszarze dopuszcza się budowę innych dróg wewnętrznych, dla potrzeb realizacji przeznaczenia terenu. Minimalną szerokość dróg dla poszczególnych terenów przedstawia się w Rozdziale VII uchwały.

§ 19. Na terenach przeznaczonych na komunikację wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:

1. Zakaz wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych.
2. Dopuszcza się remonty i modernizację istniejących obiektów bez prawa ich rozbudowy, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.
3. Na obszarach zabudowanych w liniach rozgraniczających dróg mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji takie jak zatoki, parkingi, kioski, elementy małej architektury i reklamy, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.
4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.
5. Pozostawia się istniejące zjazdy na działki budowlane.

Rozdział 6

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

§ 20. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Na całym obszarze dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia,

z zastrzeżeniem ustępu 3 i 4 niniejszego paragrafu.

2. Dopuszcza się korekty przebiegu sieci kolidujących z projektowanym inwestowaniem w uzgodnieniu z ich zarządcą.

3. Lokalizację stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 150 m od granicy terenów oznaczonych symbolami M, MN, UT, US, KS.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej oraz napowietrznych sieci infrastruktury technicznej w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej.

§ 21. Infrastruktura wodociągowo-kanalizacyjna.

1. Ustala się budowę i rozbudowę komunalnej sieci wodociągowej dla obsługi terenów istniejącej i planowanej zabudowy.

2. Ustala się docelowe wykonanie komunalnej sieci kanalizacji oraz odprowadzanie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków.

3. Do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i ich okresowe wywożenie lub oczyszczanie ścieków w indywidualnych przydomowych oczyszczalniach ścieków.

§ 22. Infrastruktura energetyczna.

1. Na rysunku planu przedstawia się napowietrzną linię energetyczną wysokiego napięcia 110kV, wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów.

2. Na rysunku planu przedstawia się napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia 20kV, wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów.

3. Lokalizacja zabudowy w obrębie stref wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci.

4. Dopuszcza się realizację stacji elektroenergetycznych na terenach własnych inwestorów dla potrzeb działalności gospodarczej.

Rozdział 7

USTALENIA SZCZEGÓLWE

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

1. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.

2. Jeżeli dla terenu podaje się jedynie przeznaczenie podstawowe, to oznacza, że nie dopuszcza się żadnego innego przeznaczenia terenu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Warunki podziału na działki budowlane.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN – 4MN.

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy - 25%,

2) minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 50%,

3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 8 m,

- 4) wysokość budynków do okapu - nie więcej niż 3.5 m,
- 5) wysokość budynków do kalenicy - nie więcej niż 9.0 m,
- 6) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35 - 50°, o takim samym nachyleniu wszystkich połaci,

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:

- a) dla zabudowy wolnostojącej - 1000 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej - 800 m²,

- 2) minimalna szerokość frontu:

- a) dla zabudowy wolnostojącej - 20 m,
- b) dla zabudowy bliźniaczej - 16 m.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UT, 2UT.

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – usługi, zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 11) uchwały.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 35%,

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

- 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 10 m,

- 4) wysokość budynków do okapu:

- a) budynki usług sportu, takie jak sala sportowa itp. – nie więcej niż 9 m,

- b) inne budynki usługowe – nie więcej niż 6 m,

- c) budynki towarzyszące - nie więcej niż 3.5 m,

- 5) wysokość budynków do kalenicy:

- a) budynki usług sportu, takie jak sala sportowa itp. – nie więcej niż 12 m,

- b) inne budynki usługowe – nie więcej niż 10 m,

- c) budynki towarzyszące – nie więcej niż 9 m,

- 6) dachy budynków skośne, dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 - 50°, z zastrzeżeniem punktu 7),

- 7) dla budynków usług sportu, takich jak sala sportowa itp. nie ustala się geometrii dachu.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych – 5000 m²,

- 2) minimalna szerokość frontu działek – 50 m.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UT.

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku, zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – usługi, zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 11) uchwały.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 15%,
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki - 40%,
 - 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 10 m,
 - 4) wysokość budynków do okapu:
 - a) budynek usługowy, mieszkalny w zabudowie zagrodowej – nie więcej niż 6 m,
 - b) budynki towarzyszące – nie więcej niż 3.5 m,
 - 5) wysokość budynków do kalenicy:
 - a) budynek usługowy, mieszkalny w zabudowie zagrodowej – nie więcej niż 10 m,
 - b) budynki towarzyszące – nie więcej niż 9 m,
 - 6) dachy budynków skośne, dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 - 50°.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych – 5000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 50 m.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US.

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – usługi, zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 11) uchwały.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 15%,
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki - 30%,
 - 3) wysokość budynków do okapu – nie więcej niż 3.5 m,
 - 4) wysokość budynków do kalenicy - nie więcej niż 9 m.
 - 5) dachy budynków skośne, dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 - 50°.

4. Zakazuje się podziału nieruchomości.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS.

1. Przeznaczenie podstawowe – obsługa ruchu samochodowego.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku, usługi, zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 11) uchwały, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana funkcjonalnie z działalnością usługową.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 35%,

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki - 30%,
- 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 10 m,
- 4) wysokość budynków do okapu:
 - a) budynek usługowy, mieszkalny jednorodzinny – nie więcej niż 6 m,
 - b) budynki towarzyszące – nie więcej niż 3.5 m,
- 5) wysokość budynków do kalenicy:
 - a) budynek usługowy, mieszkalny jednorodzinny – nie więcej niż 10 m,
 - b) budynki towarzyszące – nie więcej niż 9 m,
- 6) dachy wszystkich budynków skośne, dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 - 50° lub płaskie.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych – 5000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 35 m.

§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1M – 9M.

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa, zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 11) uchwały.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 25%,
 - b) dla zabudowy usługowej, zagrodowej oraz dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 35%,
- 2) minimalny udział terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 50%,
 - b) dla zabudowy usługowej, zagrodowej oraz dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 30%,
- 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 8 m,
- 4) wysokość budynków do okapu:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe oraz wolnostojące budynki inwentarskie i magazynowe w zabudowie zagrodowej – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) budynki gospodarcze, magazynowe i inwentarskie przylegające do budynków mieszkalnych lub usługowych – nie wyżej niż wysokość do okapu budynków mieszkalnych bądź usługowych,
 - c) garaże, budynki gospodarcze – nie więcej niż 3.5 m,
- 5) wysokość budynków do kalenicy:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe oraz wolnostojące budynki inwentarskie i magazynowe w zabudowie zagrodowej – nie więcej niż 10.0 m,

- b) budynki gospodarcze, magazynowe i inwentarskie przylegające do budynków mieszkalnych lub usługowych – nie wyżej niż wysokość do kalenicy budynków mieszkalnych bądź usługowych,
 - c) garaże, budynki gospodarcze – nie więcej niż 9.0 m,
- 6) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń służących produkcji rolnej, takich jak na przykład silosy i zbiorniki na materiały sypkie. Dla tych obiektów ustala się maksymalną wysokość na 15 m,
- 7) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 35 - 50°, o takim samym nachyleniu obu połaci,
- 8) ustalenia dotyczące wysokości budynków oraz geometrii dachów nie dotyczą budynków obejmowanych ochroną konserwatorską.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- wolnostojąca - 1000 m²;
- bliźniacza - 800 m²;

b) zabudowa zagrodowa - 1500 m²;

c) zabudowa usługowa – 200 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- wolnostojąca - 20 m;
- bliźniacza - 16 m;

b) zabudowa zagrodowa - 30 m;

c) zabudowa usługowa – 10 m.

§ 30. Tereny rolnicze, oznaczone symbolem 1R - 5R.

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

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

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

4. Dopuszcza się urządzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

5. Nie dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania terenu z trwałych użytków zielonych, oznaczonych w ewidencji gruntów jako łąki i pastwiska na grunty orne.

6. Dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na funkcjonowanie już istniejących obiektów stawowych.

7. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury

technicznej.

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

§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL – 6ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny lasów.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej oraz służących wędrownikom turystycznym (ścieżki - piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty itp.).
3. Dopuszcza się organizowanie parkingów leśnych, za zgodą zarządcy terenu.
4. Nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad podziału na działki.

§ 32. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem 1WS i 2WS.

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

Rozdział 8

USTALENIA KOŃCOWE.

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

- 1) Dla terenów oznaczonych symbolem MN -25%,
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolami 1M – 6M - 5%,
- 3) Dla terenów oznaczonych symbolami 7M – 9M - 25%,
- 4) Dla terenów oznaczonych symbolem UT - 25%,
- 5) Dla terenu oznaczonego symbolem KS - 30%,
- 6) Dla pozostałych terenów - 10%.

2. W odniesieniu do gruntów będących własnością Gminy Żmigród, nie będących w użytkowaniu wieczystym, jednorazowa opłata, o której mowa w ustępie 1 nie będzie pobierana.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żmigrodzie**

mgr inż. Jan Czyżowicz