

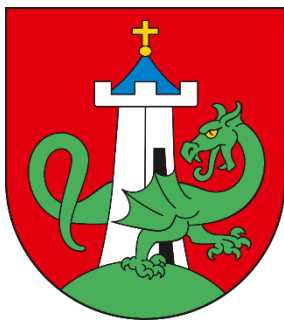
SPORZĄDZIŁ:

BURMISTRZ GMINY ŻMIGRÓD
PLAC WOJSKA POLSKIEGO 2-3
55-140 ŻMIGRÓD

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI
– KIEROWNIK PRACOWNI
MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA
– KOORDYNATOR PROJEKTU
MGR ADAM OLEWNICZAK
MGR INŻ. NATALIA ZDZIESZYŃSKA

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA KOMPLEKSU PRZEMYSŁOWEGO „KORZEŃSKO II”



Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla kompleksu przemysłowego „Korzeńsko II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 0007.LVI.712.2024 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu przemysłowego „Korzeńsko II”, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żmigród, uchwalonego uchwałą Nr 0007.XVI.156.2025 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 25 września 2025 r., Rada Miejska w Żmigrodzie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu przemysłowego „Korzeńsko II”, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.
3. Część graficzna planu sporządzona w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych;
 - 5) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
 - 6) strefa urządzona zielenią niską;
 - 7) przeznaczenie terenów - oznaczone symbolami terenów.

2. Wskazuje się w części graficznej planu, ustanowioną na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) orientacyjne położenie stanowisk archeologicznych wraz z numerem;
 - 2) granica terenu zamkniętego;
 - 3) granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego.
3. Oznaczenia graficzne w części graficznej planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 3.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe, a w szczególności urządzone na parkingach oraz w poziomie terenu działki budowlanej;
- 2) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych, czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wykroczać: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4.

Wyznacza się następujące tereny oznaczone odpowiednimi symbolami oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:

- 1) teren produkcji lub usług, oznaczony symbolem: **1P-U**;
- 2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem: **1KDR**.

§ 5.

1. Jako tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, wyznacza się tereny drogi publicznej oznaczonej symbolem: **1KDR**.
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6.

Nowo realizowane budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w części graficznej planu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.

1. Wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów muszą zamykać się na terenie działki budowlanej, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
2. Zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
4. Zakazuje się budowy biogazowni, spalarni odpadów, punktu gromadzenia i selekcji odpadów.
5. Dla istniejących na obszarze planu urządzeń wodnych obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 8.

Ustala się ochronę środowiska dla terenów przyległych do obszaru MPZP przed hałasem i wibracjami poprzez dążenie do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń.

§ 9.

Wyznacza się w części graficznej planu, oznaczeniem graficznym „strefa urządzona zielenią niską”, tereny dla których ustala się:

- 1) zakaz wykonywania nawierzchni utwardzonych nieprzepuszczalnych;
- 2) zakaz realizacji parkingów.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10.

1. Wyznacza się, w części graficznej planu, oznaczeniem graficznym „granica strefy ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych” i obejmuje ochroną następujące stanowisko archeologiczne: stanowisko nr 3/43/70-27 AZP.
2. W obrębie wyżej wymienionego stanowiska oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11.

Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym poprzez istniejący układ komunikacyjny dostosowany do przewidzianych prawem wymogów, przy czym dostęp ten będzie realizowany, poprzez niezależny od układu dróg serwisowych położonych w pasie drogowym drogi ekspresowej układ dróg publicznych niższej kategorii.

§ 12.

Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych w części graficznej planu oraz ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu – jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 13.

1. Miejsca do parkowania, muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
2. Miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
3. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - 1) dla funkcji produkcyjnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 stanowisk pracy, jednak nie mniej niż 10;
 - 2) dla funkcji składowej i magazynowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla funkcji handlu detalicznego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego;
 - 4) dla pozostałych funkcji usługowych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.

1. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w szczególności przez tereny dróg publicznych i na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg – nie więcej niż 15 m.

§ 15.

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 110 mm, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie obiektów budowlanych w wodę, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, należy realizować na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu: ochrony przeciwpożarowej, prawa budowlanego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się realizację indywidualnych systemów odprowadzania ścieków o których mowa w przepisach odrębnych;

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do gruntu lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych;
- 2) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla istniejącego zagospodarowania; zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości lokalizacji:
 - a) turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje,
 - b) biogazowi;
- 2) w przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w sąsiedztwie obszaru

- kolejowego, powinny być one tak zaprojektowane, by słońce padające na nie odbijało się w stronę torów, nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy;
- 3) w przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w sąsiedztwie pasa drogowego drogi S5, powinny być one tak zaprojektowane, by słońce padające na nie odbijało się w stronę jezdni, nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kołowy;
 - 4) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 1) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z sieci ciepłowniczej, gazowej i indywidualnych źródeł ciepła: z wykorzystaniem energii elektrycznej, paliw płynnych, urządzeń kogeneracyjnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości lokalizacji biogazowni;
 - 2) w przypadku lokalizacji instalacji wytwarzających ciepło z energii słonecznej w sąsiedztwie obszaru kolejowego, powinny być one tak zaprojektowane by słońce padające na nie odbijało się w stronę torów, nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy;
 - 3) w przypadku lokalizacji instalacji wytwarzających ciepło z energii słonecznej w sąsiedztwie pasa drogowego drogi S5, powinny być one tak zaprojektowane, by słońce padające na nie odbijało się w stronę jezdni, nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kołowy;
 - 4) dopuszcza się dostarczanie ciepła z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnicy, nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
7. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie kanałów technologicznych istniejących w drogach.
8. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:
- 1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
 - 2) zakazuje się gromadzenia, przeładunku odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne, realizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów;
 - 3) w zakresie magazynowania odpadów dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16.

Nakazuje się uwzględnienie wszelkich wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, dróg i dojazdów pożarowych, jak i potrzeb wynikających z funkcjonowania firm i zakładów.

§ 17.

Wskazuje się w części graficznej planu granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego. W strefie tej, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji.

Rozdział 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki: 30 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki: 2000 m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów

§ 20.

Na terenie oznaczonym symbolami: **1P-U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;

- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się realizację realizacji usług handlu detalicznego o powierzchni do 2000 m²;
- 4) nakazuje się w zagospodarowaniu terenu uwzględnienie powierzchni urządzonej zieleni wysoką o powierzchni co najmniej 10% powierzchni zabudowy;
- 5) w miejscu wskazanym w części graficznej planu ustala się obowiązek urządzenia zieleni niską zgodnie z zapisami § 9;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy – nakazuje się lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi w części graficznej planu;
- 7) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 70%,
 - b) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 3,0,
 - c) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków – 30 m,
 - dla innych obiektów budowlanych – 50 m,
 - f) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 13,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;
- 8) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych należy uwzględnić zapisy § 10 ust. 2;
- 9) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w granicach strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego należy uwzględnić zapisy § 16;
- 10)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 19;
- 11)zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z drogi **1KDR** oraz zgodnie z § 11 i § 12;
- 12)zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 14 i § 15.

§ 21.

Na terenie oznaczonym symbolem **1KDR** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zieleni urządzonej;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu.

DZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 1%.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

§ 24.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

L.p.	Imię i Nazwisko	Zakres kompetencji	Data i podpis	Uwagi
1.	Monika Sitek/imię i nazwisko twórcy	przygotował		
2.	Artur Knappik/Kierownik Ref. AGN	przegląd		
3.	Joanna Monastyrska/Sekretarz Gminy	przegląd		
4.	Anna Dubowska/Radca Prawny	Opinia		
5.	Robert Lewandowski/Burmistrz Gminy Jerzy Siuda/Z-ca Burmistrza	zatwierdził		

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia

**ROZSTRZYGNIĘCIA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Miejska w Żmigrodzie, rozstrzyga co następuje:

W przedmiotowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu przemysłowego „Korzeńsko II”, nie ma ustaleń dotyczących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żmigrodzie

Załącznik nr 3
do Uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie
nr
z dnia

DANE PRZESTRZENNE



Podgląd zawartości pliku GML

Informacje o pliku

Nazwa jednostki i identyfikator TERYT: **Żmigród (022006) / Powiat trzebnicki / DOLNOŚLĄSKIE**

Typ aktu planowania przestrzennego: **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)**

Zawartość: **akt planowania przestrzennego lub zbiór aktów planowania przestrzennego**

Raport walidacji pliku



Dane w pliku są zgodne ze schematem aplikacyjnym oraz specyfikacją danych

Walidator wersja: 4.0.6

Plik o idIIP = PL.ZIPPZP.3338_022006-MPZP_0007.LVI.712.2024_P1_20240314T000000 w dniu 27.08.2026 jest zgodny ze schematem aplikacyjnym GML Planowanie przestrzenne 2.0 oraz specyfikacją danych.

Adres serwisu: <https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne>

Adres usługi walidacji: https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator

Zawartość pliku

Dokument zawiera:

Akty planowania przestrzennego: 1

Dokumenty formalne: 2

Rysunki: 1

Informacje ogólne o pliku GML:

Akt planowania przestrzennego

akt planowania przestrzennego	PL.ZIPPZP.3338_022006-MPZP_0007.LVI.712.2024_P1_20240314T000000
identifier	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/0007.LVI.712.2024_P1/20240314T000000
przestrzen nazw	PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP
lokalny id	0007.LVI.712.2024_P1
wersja id	20240314T000000
poczatek wersji obiektu	2024-03-14T00:00
tytul	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA KOMPLEKSU PRZEMYSŁOWEGO „KORZEŃSKO II”
obowiazuje do	obecnie
typ planu	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPlanowaniaPrzestrzennegoKod/miejscowyPlanZagospodarowaniaPrzestrzennego
poziom hierarchii	sublokalny https://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal
status	w trakcie przyjmowania https://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/adoption

układ odniesienia przestrzennego	EPSG 2180 (PL - 92)
mapa podkładowa data	2024-03-28
mapa podkładowa referencja	OPRACOWANIE SPORZĄDZONO NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ, DO KTÓREJ ODNOSI SIĘ: LICENCJA NR GKK. 6642.910.2024_0220_P WYDANA PRZEZ STAROSTĘ TRZEBNICKIEGO W DNIU 28 MARCA 2024 ROKU LICENCJA OKREŚLA ZAKRES UPRAWNIEŃ LICENCJOBIORCY DO WYKORZYSTANIA MATERIAŁÓW Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO.
zasieg przestrzenny	
dokument przystępujący	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/0007.LVI.712.2024_Doc1
dokument uchwalający	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/0007.LVI.712.2024_Doc2
rysunek	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/Rys_1/20240314T000000
dokument formalny	PL.ZIPPZP.3338_022006-MPZP_0007.LVI.712.2024_Doc1
identyfier	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/0007.LVI.712.2024_Doc1
przestrzen nazw	PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP
lokalny id	0007.LVI.712.2024_Doc1
tytul	UCHWAŁA NR 0007.LVI.712.2024 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE Z DNIA 14 MARCA 2024 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA KOMPLEKSU PRZEMYSŁOWEGO „KORZEŃSKO II”
relacja wzgledem app	przystąpienie
data	2024-03-14 utworzenie
przystapienie	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/0007.LVI.712.2024_P1
dokument formalny	PL.ZIPPZP.3338_022006-MPZP_0007.LVI.712.2024_Doc2
identyfier	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/0007.LVI.712.2024_Doc2
przestrzen nazw	PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP

lokalny id	0007.LVI.712.2024_Doc2
tytuł	UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2026 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA KOMPLEKSU PRZEMYSŁOWEGO „KORZEŃSKO II”
relacja wzgledem app	uchwała
data	2026-09-03 utworzenie
uchwała	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/0007.LVI.712.2024_P1
rysunek	PL.ZIPPZP.3338_022006-MPZP_Rys_1_20240314T000000
identfier	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/Rys_1/20240314T000000
przestrzen nazw	PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP
lokalny id	Rys_1
wersja id	20240314T000000
początek wersji obiektu	2024-03-14T00:00
tytuł	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA KOMPLEKSU PRZEMYSŁOWEGO „KORZEŃSKO II”
rozdzielczosc przestrzenna	2,000
lacze	getFile?id=307190
legenda	getFile?id=307189
układ odniesienia przestrzennego	EPSG 2180 (PL - 92)
obowiązuje do	obecnie
plan	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/0007.LVI.712.2024_P1/20240314T000000

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu przemysłowego „Korzeńsko II”, sporządzony jest na podstawie uchwały Nr 0007.LVI.712.2024 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu przemysłowego „Korzeńsko II”.

Celem sporządzonego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów dotychczas niezainwestowanych, wprowadzenie terenów produkcyjno-usługowych w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego „Korzeńsko” i dostosowanie zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów planowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium Gminy Żmigród, uchwalonym uchwałą Nr 0007.XVI.156.2025 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 25 września 2025 r. na terenie opracowania znajdują się: tereny usług lub produkcji.

Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku studium symbolem U-P(I), ustala się: przeznaczenie podstawowe – usługi lub produkcja, przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona i izolacyjna, komunikacja drogowa, rowerowa i piesza, infrastruktura techniczna. Wskaźniki: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%, maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków – 30 m, dla innych obiektów budowlanych – 50 m. Rodzaj dachu: dwuspadowe i wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich poza historycznymi układami przestrzennymi (urbanistycznymi lub ruralistycznymi). Minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1 000 m².

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przewidywane funkcje nie będą naruszać ustaleń Studium.

Powierzchnia opracowania wynosi ok. 44 ha, teren nie jest zainwestowany. Obecnie, w granicach objętych niniejszym opracowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,

- b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żmigród nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
- a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony urządzeń melioracji,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) na obszarze planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - f) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa dolnośląskiego przyjętym uchwałą Nr 3284/VII/25 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 17 listopada 2025 r.
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu występuje stanowisko archeologiczne, wyznaczono w planie granice strefy ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych - roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;

- 6) uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – w sporządzonym planie miejscowym wprowadzono tereny produkcyjno-usługowe na obszarach dotychczas niezainwestowanych w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego drogi S-5;
- 7) uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;
- 8) uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 9) uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie konsultacji społecznych przeprowadzono: zbieranie uwag, spotkania otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego i spotkanie plenerowe. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu przemysłowego „Korzeńsko II”, Radzie Miejskiej w Żmigrodzie celem jego uchwalenia;
- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na

potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację funkcji istniejących na terenach sąsiednich.

Projektowanie terenów pod lokalizację terenów produkcyjno-usługowych uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych. Sąsiedztwo węzła komunikacyjnego drogi S-5 predestynuje tereny sąsiednie do lokalizacji funkcji produkcyjno-usługowych.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żmigród, oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2016-2022 oraz wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych” sporządzonej w październiku 2022 r. przyjętej uchwałą Nr 0007.XL.522.2022 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie wskazano obręb geodezyjny Korzeńsko jako obręb wymagający opracowania planu miejscowego.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, uchwalenie planu miejscowego przyniesie korzyści m.in. w postaci wpływów z podatków od nieruchomości.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu przemysłowego „Korzeńsko II”, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Żmigrodzie do uchwalenia oraz stanowił będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.