

BURMISTRZ GMINY ŻMIGRÓD



ŻMIGRÓD

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO PRZY S-5 W ŻMIGRODZIE**

UCHWALENIE

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

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

ŻMIGRÓD, SIERPIEŃ 2026 R.

UCHWAŁA NR

Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy S-5 w Żmigrodzie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2026 poz. 662 ze zm.), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr 0007.XVII.238.2020 z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy S-5 w Żmigrodzie

po stwierdzeniu, że plan 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, uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I – USTALENIA OGÓLNE

- §1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy S-5 w Żmigrodzie, zwany dalej planem.
- § 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej w treści uchwały rysunkiem planu, w skali 1:1000 stanowiąca 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;
4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
- 1) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem literowym i numerem;
 - 2) **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 uzupełniające;
 - 3) **przeznaczenie uzupełniające** - 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 uzupełniającego wcześniej niż przeznaczenia podstawowego;

- 4) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne urządzenia, budowle i sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m; Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli, podziemnych części budynków oraz infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków;
 - 6) **obiekty towarzyszące** - obiekty budowlane lokalizowane dla potrzeb realizacji przeznaczenia podstawowego lub przeznaczenia uzupełniającego terenu, inne niż budynki o funkcji takiej samej, jak ustalone przeznaczenie podstawowe terenu;
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) zieleń izolacyjna;
 - 5) stanowisko archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
 - 6) pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia;
 - 7) symbole literowe przeznaczenia terenów;
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, równoznaczna z granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
 - 3) granica terenu górniczego „Borzęcin III”;
 - 4) granica złoża gazu ziemnego „Borzęcin”;
3. Na rysunku planu występuje oznaczenie graficzne o charakterze informacyjnym - napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia.

§ 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe, przeznaczenia uzupełniające i wykluczane 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 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenia uzupełniające – teren usług lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków,
 - c) przeznaczenia wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych;
- 2) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków;
 - 3) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1U-P:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub produkcji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków,
 - c) przeznaczenia wykluczane – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego lub elektrowni wiatrowej lub przemysłu portowego;
 - 4) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD – teren drogi dojazdowej;
 - 5) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 6) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1IE – teren elektroenergetyki;
2. Jeżeli dla terenu podaje się tylko jedno przeznaczenie podstawowe, to oznacza, że dla tego terenu nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego.

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

- 1) ustala się, że ochrony wymaga stanowisko archeologiczne oraz nawarstwienia archeologiczne, zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem;
- 2) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze objętym planem;
- 3) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewitalizacji.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz - Głógów (E);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizacja zabudowy usługowej w granicach terenów oznaczonych symbolem literowym MN nie może powodować powstania ponadnormatywnej uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej;
- 4) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) tereny oznaczone symbolem literowym MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
 - b) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem literowym i numerem 1U-P ustala się obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej wysokiej, wzdłuż granicy z terenami oznaczonymi symbolem literowymi i numerami 1MN i 7MN.

- § 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne nr 28/175/72-27 AZP - ślad osadniczy kultury łużyckiej, punkt osadniczy pradziej, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze, ślad osadniczy średniowiecze, którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu;
 - 2) w obrębie wyżej wymienionego chronionego stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) cały obszar, poza zasięgiem stanowiska archeologicznego, jest położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 10. Ustala się sposób zagospodarowania terenu górniczego:
- 1) zachodnia część obszaru objętego planem jest położona w granicach obszaru i terenu górniczego „Borzęcin III” dla wydobywania gazu ziemnego;
 - 2) granicę terenu górniczego, która pokrywa się z granicą obszaru górniczego, przedstawia się na rysunku planu;
 - 3) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach terenu górniczego wymaga spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych;
 - 4) zachodnia część obszaru objętego planem jest położona w granicach złoża gazu ziemnego „Borzęcin”, granicę złoża przedstawia się na rysunku planu.
- § 11. Ustala się granicę i sposoby zagospodarowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, granice obszaru przedstawia się na rysunku planu;
 - 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% stanowi jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują wymogi, zawarte w przepisach odrębnych – prawie wodnym;
 - 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się części terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 1U-P, 1KR, 2KR, 3KR, 5KR oraz całe tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 2KDD, 6KR;
 - 4) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga spełnienia wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - 5) dla obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich technologii i materiałów w celu zminimalizowania strat powodziowych, to jest brak podpiwniczenia, wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziom wód powodziowych, zastosowanie odpowiednich technologii i wodoodpornych materiałów, zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie zalania;
 - 6) wprowadza się następujące ustalenia dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących do produkcji energii elektrycznej energię słoneczną:
 - a) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej rzędną zwierciadła wody Q1%, na ażurowych stelażach z zabezpieczeniem konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profilu) na których

- będą montowane panele fotowoltaiczne, przez uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi,
- b) nakaz realizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem instalacji z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi,
 - c) zakaz stosowania transformatorów olejowych;
- 7) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, granice obszaru przedstawia się na rysunku planu.

§ 12. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Dla następujących terenów, ze względu na ich przeznaczenie nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN,
 - b) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD,
 - c) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR;
- 2) Ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów, niewymienionych w punkcie 1 niniejszego paragrafu przedstawia się w Rozdziale II niniejszej uchwały.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RN ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej;
- 2) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV;
- 3) po obu stronach linii wyznacza się pas technologiczny, o szerokości 7 m od osi linii, którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu;
- 4) lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu w granicach pasa technologicznego wymaga spełnienia wymogów, zawartych w przepisach odrębnych.

§ 14. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym z następującymi drogami:
 - a) drogą publiczną zlokalizowaną na działce nr 1798, przylegającą do południowej granicy obszaru objętego planem,
 - b) drogą publiczną zlokalizowaną na działce nr 1734;
- 2) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią następujące drogi:
 - a) drogi dojazdowe, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD i 2KDD,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KR - 6KR;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD, ustala się docelowy przekrój uliczny z jedno- lub dwustronnym chodnikiem;
- 5) dla dróg, oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR ustala się realizację w formie ulicy jednoprzestrzennej (ciągu pieszo-jezdnego);

- 6) w miarę możliwości terenowych w liniach rozgraniczających dróg zaleca się budowę ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i urządzenie pasów zieleni;
- 7) dla terenu, oznaczonego symbolem 1U-P ustala się obsługę komunikacyjną z drogi przylegającej do południowej granicy terenu bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne prowadzone od tej drogi;
- 8) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunku planu;
- 9) dla dróg, o których mowa w punkcie 8 niniejszego paragrafu ustala się następujące minimalne szerokości:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem literowym MN – 6 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem literowym RN – 3,5 m,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem literowym - 1U-P – 10 m;
- 10) miejsca do parkowania dla samochodów należy lokalizować na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 11) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej - 1 miejsce do parkowania na każdym trzech zatrudnionych, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek;
- 12) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych, jak dla stref ruchu i stref zamieszkania;
- 13) 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;
- 14) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

§ 15. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie 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 zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) ustala się obsługę w zakresie łączności publicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

- § 16. Dla obszaru wprowadza się następujące ustalenia, dotyczące lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW:
- 1) na całym obszarze nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem literowym i numerem 1U-P dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
 - 3) linie rozgraniczające wyżej wymieniony teren stanowią granicę obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 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 500 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.

ROZDZIAŁ II – USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

- § 17. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN:
- 1) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 0,85;
 - 2) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,10;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN - 6MN – 0,40,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 7MN - 12MN – 0,50;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych:
 - o dachach stromych – 9 m,
 - o dachach płaskich – 6 m,
 - b) dla obiektów towarzyszących – 6 m;
 - 6) geometria dachów, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
 - a) układ połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - dla obiektów towarzyszących - dachy dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci, dachy jednospadowe lub dachy płaskie,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych:
 - dla dachów stromych – 25 - 45°,
 - dla dachów płaskich – do 12°,
 - dla obiektów towarzyszących
 - dla dachów dwu- lub wielospadowych – 25 - 45°,
 - dla dachów jednospadowych – 13 - 35°,
 - dla dachów płaskich – do 12°,

- c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a) i b) niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 7) minimalna powierzchnia działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m²,
 - b) dla usług - 200 m²,
 - c) ustalonych w literach a i b powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 18. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m²,
 - b) dla usług - 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20 m,
 - b) dla usług - 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°;
- 4) ustalonych w punktach 1 i 2 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz działek infrastruktury technicznej.

§ 19. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1U-P:

- 1) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 1,50;
- 2) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,10;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla części terenu położonej poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – 0,60,
 - b) dla części terenu położonej w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – 0,50;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla części terenu położonej poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – 0,20,
 - b) dla części terenu położonej w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – 0,50;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 6) geometria dachu, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
 - a) układ połaci dachowych:
 - dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla dachu dwu- lub wielospadowego - 13 – 45°,
 - dla dachu płaskiego – do 12°,

- c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a i b niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 7) minimalna powierzchnia działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej oraz zabudowy usługowej – 2500 m², z zastrzeżeniem litery b niniejszego punktu,
 - b) ustalonej w literze a) powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 20. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1U-P, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 45 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°;
- 4) ustalonych w punktach 1 i 2 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz działek infrastruktury technicznej.

§ 21. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1IE:

- 1) maksymalna naziemna intensywność zabudowy - 1,00;
- 2) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,05;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 100%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych:
 - dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla dachu dwu- lub wielospadowego - 13 – 45°,
 - dla dachu płaskiego – do 12°.

§ 22. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym 1IE:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – 10 – 170°.

ROZDZIAŁ III – USTALENIA KOŃCOWE

§ 23 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 na rysunku planu symbolem literowym MN, U-P- 25 %.

2) Dla pozostałych terenów - 1%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

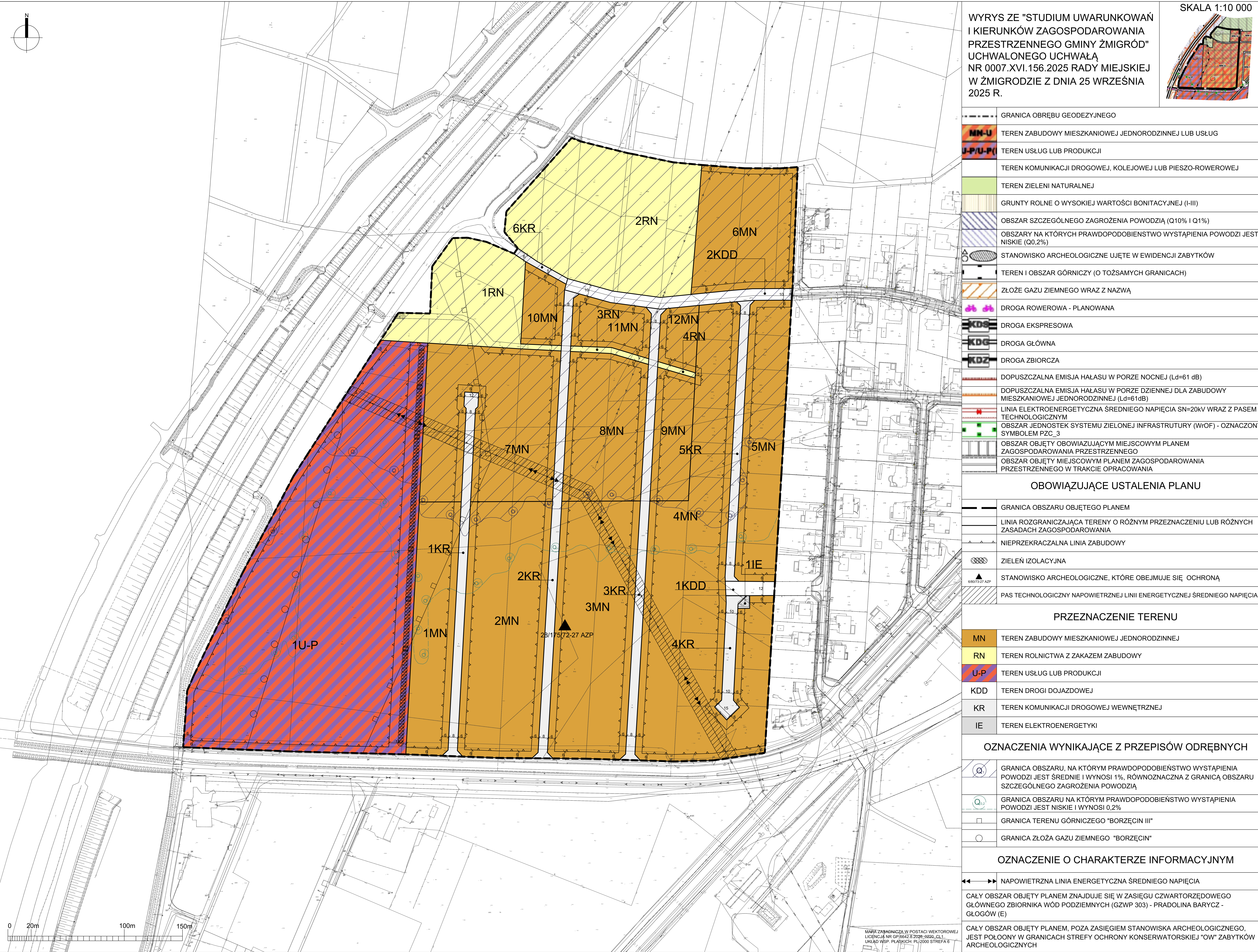
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Żmigrodzie

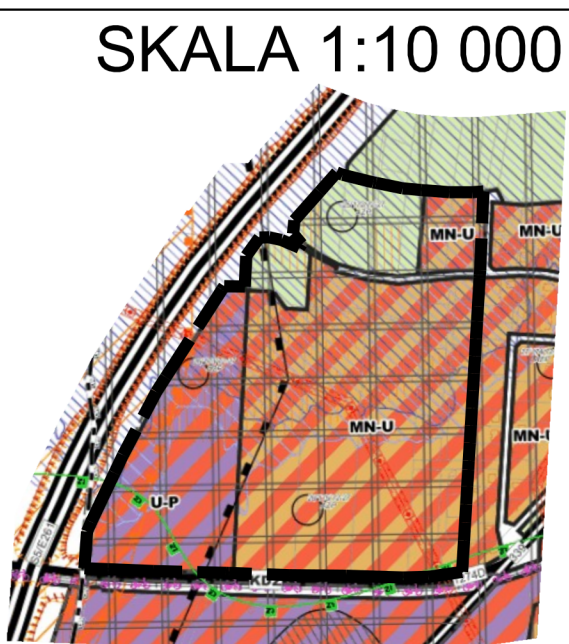
L.p.	Imię i Nazwisko	Zakres kompetencji	Data i podpis	Uwagi
1.	Monika Sitek/imię i nazwisko twórcy	przygotował		
2.	Artur Knappik/Kierownik Ref. AGN	przegląd		
3.	Joanna Monastyrzka/Sekretarz Gminy	przegląd		
4.	Anna Dubowska/Radca Prawny	Opinia		
5.	Robert Lewandowski/Burmistrz Gminy Jerzy Siuda/Z-ca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

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY S-5 W ŻMIGRODZIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .../.../26 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE Z DNIA ... 2026 R., SKALA 1:1000



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻMIGRÓD" UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR 0007.XVI.156.2025 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2025 R.



	GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ, KOLEJOWEJ LUB PIESZO-ROWEROWEJ
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	GRUNTY ROLNE O WYSOKIEJ WARTOŚCI BONITACYJNEJ (I-III)
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (Q10% I Q1%)
	OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE (Q0,2%)
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
	TEREN I OBSZAR GÓRNICZY (O TOŻSAMYCH GRANICACH)
	ZŁOŻE GAZU ZIEMNEGO WRAZ Z NAZWĄ
	DROGA ROWEROWA - PLANOWANA
	DROGA EKSPRESOWA
	DROGA GŁÓWNA
	DROGA ZBIORCZA
	DOPUSZCZALNA EMISJA HAŁASU W PORZE NOCNEJ (Ld=61 dB)
	DOPUSZCZALNA EMISJA HAŁASU W PORZE DZIENNEJ DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (Ld=61dB)
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN=20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
	OBSZAR JEDNOSTEK SYSTEMU ZIELONEJ INFRASTRUTURY (WrOf) - OZNACZONY SYMBOLEM PZC_3
	OBSZAR OBJĘTY OBOWIAZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TRAKCIE OPRACOWANIA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE, KTÓRE OBEJMUJE SIĘ OCHRONĄ
	PAS TECHNOLOGICZNY NAPIĘCIOWEJ LINII ENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

PRZEZNACZENIE TERENU	
	MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
	KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	IE TEREN ELEKTROENERGETYKI

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH	
	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%, RÓWNOZNACZNA Z GRANICĄ OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	GRANICA OBSZARU NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2%
	GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "BORZĘCIN III"
	GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "BORZĘCIN"

OZNACZENIE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM	
	NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU CZWARTORZĘDOWEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP 303) - PRADOLINA BARYCZ - GŁOGÓW (E)	
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM, POZA ZASIĘGIEM STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO, JEST POŁOŻONY W GRANICACH STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH	

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego przy S-5 w Żmigrodzie**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§1. Nie uwzględnia się w całości uwagi, złożonej w dniu 30.03.2024 r. do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu oraz tożsamej w treści części uwagi, złożonej w dniu 30.03.2026 r. do projektu planu wyłożonego ponownie do publicznego wglądu.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Żmigrodzie

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

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2026 poz. 662 ze zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2025 poz. 1438 ze zm.)

Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy S-5 w Żmigrodzie wprowadza się następujące nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) budowa drogi publicznej;
- 2) budowa sieci wodociągowej;
- 3) budowa sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) budowa sieci oświetlenia drogowego,

które nie były przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Żmigrodzie

Załącznik nr 4

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_MPZP_S_5_app_20260827T000000 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: 1

Rysunki: 1

Informacje ogólne o pliku GML:

Akt planowania przestrzennego

akt planowania przestrzennego	PL.ZIPPZP.3338_022006-MPZP_MPZP_S_5_app_20260827T000000
identyfier	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/MPZP_S_5_app/20260827T000000
przestrzen nazw	PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP
lokalny id	MPZP_S_5_app
wersja id	20260827T000000
poczatek wersji obiektu	2026-08-27T00:00
tytul	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy S-5 w Żmigrodzie
tytul alternatywny	MPZP S5
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 2177 (PL - 2000 - 6)
mapa podkładowa data	2026-02-22
mapa podkładowa referencja	MPZP został opracowany na mapie zasadniczej w postaci wektorowej
zasieg przestrzenny	
dokument uchwalający	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/MPZP_S_5_dok
rysunek	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/MPZP_S_5_rys/20260827T000000
dokument formalny	PL.ZIPPZP.3338_022006-MPZP_MPZP_S_5_dok
identyfier	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/MPZP_S_5_dok
przestrzen nazw	PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP
lokalny id	MPZP_S_5_dok
tytul	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy S-5 w Żmigrodzie
nazwa skrocona	MPZP S5
relacja wzgledem app	uchwała
data	2026-08-27 utworzenie
uchwała	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/MPZP_S_5_app
rysunek	PL.ZIPPZP.3338_022006-MPZP_MPZP_S_5_rys_20260827T000000
identyfier	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/MPZP_S_5_rys/20260827T000000
przestrzen nazw	PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP
lokalny id	MPZP_S_5_rys
wersja id	20260827T000000
początek wersji obiektu	2026-08-27T00:00
tytul	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy S-5 w Żmigrodzie
opis	Załącznik nr 1
rozdzielczosc przestrzenna	1,000
układ odniesienia przestrzennego	EPSG 2177 (PL - 2000 - 6)

	obowiązuje do	obecnie
	plan	https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.3338/022006-MPZP/MPZP_S_5_app/20260827T000000

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../2026 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy S-5 w Żmigrodzie

Rada Miejska w Żmigrodzie podjęła w dniu 25 czerwca 2020 r. uchwałę nr 0007.XVII.238.2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy S-5 w Żmigrodzie.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 20 ha, położony jest w zachodniej części obrębu Żmigród. Obszar sąsiaduje z terenami zabudowanymi, zurbanizowanymi terenami niezurbanizowanymi i terenami rolniczymi.

Obszar objęty planem jest położony w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części miasta Żmigród, uchwalony uchwałą nr 0007.XX.166.2016 z dnia 27 września 2016 r. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar objęty sporządzanym planem oznaczony jest symbolami 7MN, 8 MN, 9MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1MN/ZZ, 11MN/ZZ, 12MN/ZZ, 13MN/ZZ, 14MN/ZZ, 15 MN/ZZ, 16MN/ZZ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze zagrożonym powodzią, 51R, 52R, 53R, 54R – tereny rolnicze, 31R/ZZ, 32R/ZZ – tereny rolnicze na obszarze zagrożonym powodzią, 30WS/ZZ – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów na obszarze zagrożonym powodzią, 20KDW, 21 KDW – tereny dróg wewnętrznych, 17KDW/ZZ – tereny dróg wewnętrznych na obszarze zagrożonym powodzią, 9KD-D, 10KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, 7KD-D/ZZ – teren drogi publicznej klasy dojazdowej na obszarze zagrożonym powodzią.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród” uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.XVI.156.2025 z dnia 25 września 2025 r., obszar objęty planem jest położony na terenie jednostek oznaczonych symbolami MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz U-P – tereny usług lub produkcji. Ustalone w projekcie planu przeznaczenia oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród”.

Podczas sporządzenia projektu planu organ przeanalizował at. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu ustalono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 6) granice i sposoby 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W projekcie, ze względu na stan faktyczny i prawny obszaru objętego oraz ustalone przeznaczenie terenów nie określono następujących wymogów:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy S-5 w Żmigrodzie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych oraz objęcie ochroną stanowiska archeologicznego;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia i potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;
- 6) prawo własności – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na prawo własności;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad ich zagospodarowania, Burmistrz Gminy Żmigród uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy S-5 w Żmigrodzie ustalono możliwość sytuowania nowej zabudowy. W związku z tym w następujący sposób uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez lokalizację zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez lokalizację zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez lokalizację zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – poprzez wyznaczenie obszarów pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych.

Obszar objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Taka lokalizacja terenów przeznaczonych pod zabudowę jest prawidłowa pod względem urbanistycznym. Jednocześnie tereny położone są bezpośrednio wzdłuż istniejącego, wyposażonego w infrastrukturę techniczną, ciągu komunikacyjnego.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Żmigrodzie w dniu 4 listopada 2022 r. podjęła uchwałę Nr 0007.XL.522.2022 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwała ta podjęta została na podstawie dokumentu pod tytułem „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żmigród i ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2016 – 2022”.

Projekt planu spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie.

Procedura sporządzenia planu

Burmistrz Gminy Żmigród po podjęciu przez Radę Miejską w Żmigrodzie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- 3) sporządził projekt planu rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) wystąpił o:
 - a) opinie o projekcie planu do:
 - gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
 - regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
 - właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska,
 - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
 - starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - b) uzgodnienie projektu planu z:
 - wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
 - organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
 - właściwym zarządcą drogi,
 - właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
 - właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
 - właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,
 - dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 7) ogłosił o pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 8) wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 7, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;
- 9) rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt 8, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
- 10) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 11) ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- 12) wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 11, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;
- 13) rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt 12, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
- 14) wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 12;
- 15) przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 8.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może zwiększyć dochody Gminy w postaci pobieranych podatków od nieruchomości oraz tak zwanej renty planistycznej.

Uchwalenie planu może zwiększyć wydatki Gminy ze względu na konieczność budowy sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i sieci oświetlenia drogowego – inwestycji nieprzyjętych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W dłuższym horyzoncie czasowym dochody Gminy będą większe niż wydatki.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.