

UCHWAŁA NR 0007.V.42.2019
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE

z dnia 28 lutego 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 366 i 53/6 AM-1
obręb Garbce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 994 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 1945) oraz w związku z uchwałą nr 007.XXVI.215.2017 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 5 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 366 i 53/6 AM-1 obręb Garbce po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr XII/73/07 z dnia 27 września 2007 r., ze zmianami Rada Miejska w Żmigrodzie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek 366 i 53/6 AM-1 obręb Garbce.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – wyodrębniona liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisana symbolem i numerem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować na terenie łącznie z przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się wcześniejszą lokalizację przeznaczenia dopuszczalnego niż przeznaczenia podstawowego;
- 4) **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 odnosi się do budowli, podziemnych części budynków oraz obiektów małej architektury;
- 5) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne urządzenia i dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol przeznaczenia terenu.

2. Na rysunku planu naniesiono także oznaczenie, wynikające z przepisów odrębnych – granica złoża gazu ziemnego „Radziądz-W”.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenu IMW/MN/U wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego odpowiednio symbolem na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów;
- 2) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewaloryzacji.

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

- 1) cały obszar znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz - Głogów (E);
- 2) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 3) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem IMW/MN/U nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) teren oznaczony symbolem IMW/MN/U należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar objęty planem jest położony w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej tereny, w których elementy dawnego układu przestrzennego (tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem) zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej;

2) w strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego (to jest rozplanowanie dróg, ulic i placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji zabudowy, zespołów zabudowy, kompozycji zieleni),
 - b) obowiązuje zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych można poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru,
 - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - e) 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 i terenu,
 - f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - g) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu,
 - h) nowe budynki powinny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni,
 - i) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - j) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglстым, matowym,
 - k) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - l) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - m) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - n) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - o) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
- 3) cały obszar objęty planem jest położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony na obszarze objętym planem, nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem punktu 3 niniejszego paragrafu:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową – 1500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z częścią usługową – 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z częścią usługową – 600 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z częścią usługową – 300 m²,
- dla zabudowy usługowej – 1500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową – 25 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z częścią usługową – 20 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z częścią usługową – 16 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z częścią usługową – 10 m,
- dla zabudowy usługowej – 5 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°;

3) ustalonych w punkcie 2 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się, że obsługę komunikacyjną terenu stanowią istniejące drogi przyległe do obszaru objętego planem;
- 2) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,
 - c) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca na jeden budynek;
- 3) w ramach określonej w punkcie 2 minimalnej ilości miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu;
- 4) 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;
- 5) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

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

- 1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie dystrybucyjnych urządzeń, dystrybucyjnych obiektów i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się oczyszczanie i odprowadzanie ścieków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zaopatrzenie w gaz, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zagospodarowanie odpadów stałych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 13. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/MN/U**:

- 1) ustala się linie zabudowy, których przebieg przedstawia się na rysunku planu;

- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1.20;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0.10;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 25%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 35%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 6 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych - 35 – 45°,
 - c) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego – zgodnie z wymogami, zawartymi w § 9 pkt 2 litera j niniejszej uchwały.

§ 14. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 powołanej wyżej ustawy, w wysokości 1%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

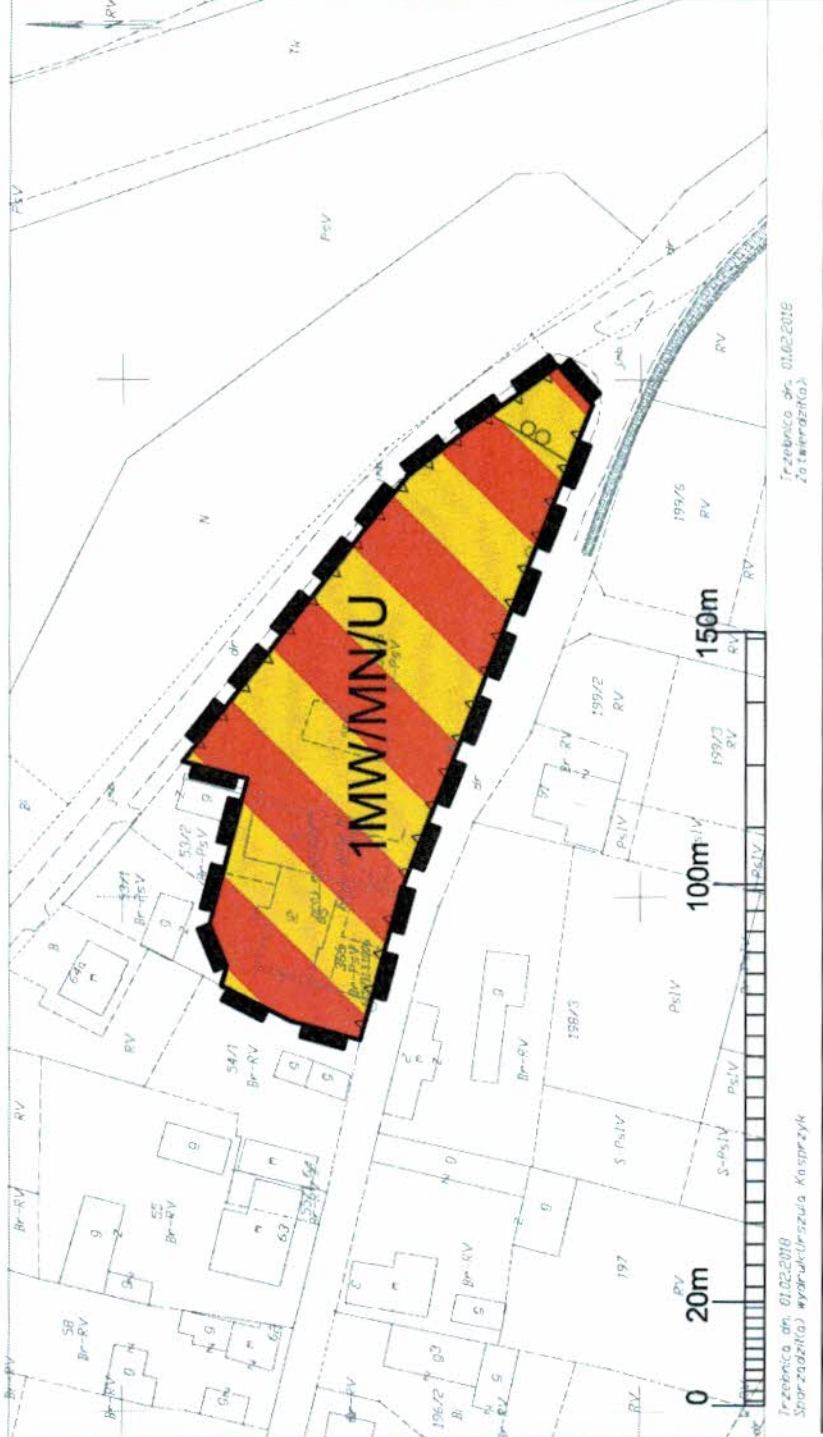
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej w Żmigrodzie


Halina Szaniawska

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA DZIAŁEK 366 I 53/6 AM-1 OBREB GARBCE
 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 0007.V.42.2019 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE
 Z DNIA 28 LUTEGO 2019 R., SKALA 1:1000**

№ karc. GK 6642.217.2018
 Moje wódczwo: obinostąskie
 Powiat: trzebnicki
 Jednostka ewidencyjna: 022006_5, Żmigród – Obszar Miejski
 Długość: 0008, Garbce
MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000



Trzebnica dn. 01.02.2018
 Sporządziła: wypracowała K. Kasperzyk
 Zaświadczył: Trzebnica dn. 01.02.2018
 Zaświadczył:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	
WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻMIGRÓD" UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XII/73/07 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2007 R., ZE ZMIANAMI	
SKALA 1:10 000	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIERZĘKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	SYMBOL PRZEZNACZENIE TERENU ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I ZABUDOWA USŁUGOWA - W TYM USŁUGI PUBLICZNE
	USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH
	GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "RADZIĄDZ-W"
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W GRANICACH STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W GRANICACH STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH	
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU CZWARTORZĘDOWEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 303 PRADOLINA BARYCZ - GŁOGÓW	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.V.42.2019
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 28 lutego 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
366 i 53/6 AM-1 obręb Garbce**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)

Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 13.11.2018 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 366 i 53/6 AM 1 obręb Garbce, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej w Żmigrodzie


Halina Szaniawska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.V.42.2019
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 28 lutego 2019 r.

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. z 2018 r. poz. 1945), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 994 z późn. zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz. 2077 z późn. zm.)

Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 366 i 53/6 AM-I obręb Garbce nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, które nie byłyby przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizację w istniejącym budynku dodatkowych mieszkań socjalnych.

§ 2. Powyższa inwestycja zostanie wykonana zgodnie z Wieloletnimi Prognozami Inwestycyjnym gminy Żmigród.

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

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej w Żmigrodzie



Halina Szaniawska

Uzasadnienie

Rada Miejska w Żmigrodzie podjęła w dniu 27 września 2017 r. uchwałę nr 007.XXVI.215.2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 366 i 53/6 AM-I obręb Garbce.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 0,45 ha, położony jest we wschodniej części obrębu Garbce. Od zachodu, północy i południa teren sąsiaduje z drogami gminnymi, od zachodu – z zabudową mieszkaniowo-usługową.

Obszar objęty planem jest położony w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Garbce, uchwalony uchwałą Nr XXXVIII/285/2010 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 9 lipca 2010 r.

Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 6M (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/MN/U:

1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;

2)przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna.

Planowane przeznaczenie oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr XII/73/07 z dnia 27 września 2007 r., ze zmianami. Zapis „Studium...” dla przedmiotowego obszaru ustala kierunek zagospodarowania – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, głównie zagrodowej lub jednorodzinnej oraz obiektów usług i drobnej działalności gospodarczej niekolidujących z funkcją mieszkaniową, a także dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną.

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

·wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonym terenie oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;

·wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności;

·wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń, dotyczących ochrony obszaru zabytkowego oraz ustalenie strefy ochrony archeologicznej;

·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 oraz na potrzeby osób niepełnosprawnych;

·walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji komercyjnych zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami i sąsiedztwem istotnych ciągów komunikacyjnych;

·prawo własności - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na prawo własności;

·potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

·potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby interesu publicznego;

·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;

·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 i sołectwa 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;

·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 terenu oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4, dotyczącą następujących kwestii:

·kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenu z bezpośrednio przyległych, istniejących dróg;

·zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – teren objęty planem przylega do dróg publicznych, których szerokość umożliwia realizację chodników i ścieżek rowerowych;

·lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu – w planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, który jest zlokalizowany bezpośrednio przy istniejących drogach.

Obszar objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Taka lokalizacja terenu przeznaczonego pod zabudowę jest prawidłowa pod względem urbanistycznym. Jednocześnie teren przeznaczony pod rozwój zabudowy, położony jest bezpośrednio wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych.

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 10 lutego 2016 r. podjęła uchwałę Nr 0007.XVI.115.2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród. 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 2010 – 2015 wraz z opracowaniem harmonogramu ich sporządzenia”.

Projekt planu spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

- 1)Projekt planu umożliwia realizację w istniejącym budynku dodatkowych mieszkań socjalnych.
- 2)Biorąc pod uwagę, że realizacja mieszkań socjalnych stanowi ważny cel publiczny Gminy Żmigród, należy uznać, że wyznaczenie takiego terenu leży w interesie Gminy.
- 3)Rentę planistyczną przyjęto w wysokości 0,01%.
- 4)Odstąpiono od pobierania opłaty adiacenckiej z tytułu uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

W toku opracowania projektu planu do Burmistrza Gminy Żmigród wpłynęło Postanowienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 516/2018 z dnia 26.07.2018 r. odmawiające uzgodnienia projektu planu.

Burmistrz Gminy Żmigród przeanalizował to postanowienie a także ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Garbce, uchwalonego uchwałą Nr

XXXVIII/285/2010 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 9 lipca 2010 r.

Burmistrz stwierdził, że możliwa jest zmiana ustaleń projektu planu, która doprowadzi do zgodności projektu miejscowego planu z obowiązującym planem. Tym samym zmniejszony został maksymalny wskaźnik zabudowy, obniżona została maksymalna wysokość zabudowy oraz ustalony został rodzaj pokrycia dachowego i jego kolorystyka.

Burmistrz stwierdził, że pozostałe wymogi, zawarte w uzasadnieniu wyżej wymienionego postanowienia, stanowią zmianę, w stosunku do obecnie obowiązującego dokumentu.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Garbce, uchwalonym uchwałą Nr XXXVIII/285/2010 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 9 lipca 2010 r. dla terenu działek nr 366 i 53/6 AM-1 obręb Garbce została ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy, która została utrzymana w projekcie planu. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego został także ustalony zakres kątów nachylenia połaci dachowych – 35 – 45°, który także został utrzymany w projekcie planu.

Projekt obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Garbce został pozytywnie uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, postanowieniem nr 78/2010 z dnia 25.01.2010 r. Ograniczenie możliwości na obszarze objętym projektem planu, w stosunku do obowiązującego dokumentu, mogłoby skutkować roszczeniami odszkodowawczymi.

Skorygowany projekt planu został przesłany ponownie do uzgodnienia do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt planu w skorygowanej formie został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu postanowieniem nr 630/2018 z dnia 03.09.2018 r.