

UCHWAŁA NR 0007.XII.162.2019  
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE

z dnia 29 listopada 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru działek: 73/6, 75/5, 76/5 i 77/9 w obrębie Dębno w gminie Żmigród**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 0007.XXXIX.342.2018 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Dębno w gminie Żmigród, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żmigród, zwanego dalej studium gminy, **Rada Miejska w Żmigrodzie** uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek: 73/6, 75/5, 76/5 i 77/9 w obrębie Dębno w gminie Żmigród, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni około 2,3 ha, położony w północnej części miejscowości Dębno.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „Gmina Żmigród. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek: 73/6, 75/5, 76/5 i 77/9 w obrębie Dębno w gminie Żmigród” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

4. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na to, że dobra te nie zostały zidentyfikowane na obszarze planu miejscowego;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na to, że te przestrzenie nie występują na obszarze planu miejscowego;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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 - ze względu na to, że powyższe nie występują na obszarze planu miejscowego, lub w jego zasięgu nie zostały jeszcze zidentyfikowane;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium gminy w zasięgu planu miejscowego;
- 6) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
- 7) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;

- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko - ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium gminy w zasięgu planu miejscowego;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium gminy w zasięgu planu miejscowego;
- 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ze względu na to, że te inwestycje nie są przewidziane na obszarze planu miejscowego;
- 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 - ze względu na to, że te inwestycje nie są przewidziane na obszarze planu miejscowego;
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
- 13) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na to, że pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne nie występują na obszarze planu miejscowego;
- 14) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na to, że te tereny nie występują na obszarze planu miejscowego.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu typu 35°-50°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 50°, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar planu miejscowego wyznaczony na rysunku planu miejscowego linią rozgraniczającą tereny, oznaczoną odpowiednim symbolem literowo-cyfrowym, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje;
- 3) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć takie usługi, które nie są zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) **wysokości** – należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od górnego punktu najwyższej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;
- 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje.

§ 2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca tereny, o której mowa w pkt 2, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, zwana także linią rozgraniczającą tereny;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;
- 4) **symbol terenu**.

2. Za szczegółowy przebieg granic i linii regulacyjnych wyznaczonych na rysunku planu miejscowego należy przyjmować:

- 1) granice działek ewidencyjnych na odcinkach, na których te granice i linie regulacyjne pokrywają się;
- 2) osie linii na odcinkach, na których nie pokrywa się z granicami działek ewidencyjnych.

3. W przypadku linii oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami w postaci figur geometrycznych, przebieg granicy lub linii określa wymieniona linia, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń dla granicy obszaru objętego planem miejscowym; zasadę określoną w poprzednim ustępie stosuje się odpowiednio.

4. Ustalenia dotyczące obszarów wyznaczonych liniami, o których mowa w poprzednim ustępie, obowiązują po stronie dodatkowych graficznych oznaczeń w postaci figur geometrycznych, z zastrzeżeniem, że dla granicy obszaru objętego planem miejscowym obowiązują ustalenia określone w ust. 1 pkt 1.

5. Elementy rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 1 oraz występujące poza granicą obszaru planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie określają lokalizacji obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały, choć ułatwiają ich interpretację.

## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenu**

**§ 3. 1.** Teren kategorii „MNU”, oznaczony symbolem „1.MNU”, przeznaczona się **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej**, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie.

2. Na terenie „1.MNU” w ramach przeznaczenia, o którym mowa w poprzednim ustępie, dopuszcza się również:

- 1) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych;
- 2) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie:
  - a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 20% jego kubatury,
  - b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,
  - c) parkingów terenowych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

**§ 4. 1.** Teren kategorii „MN,US”, oznaczony symbolem „2.MN,US”, przeznaczona się **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług sportu i rekreacji**, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie.

2. Na terenie „2.MN,US” w ramach przeznaczenia, o którym mowa w poprzednim ustępie, dopuszcza się również:

- 1) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych;
- 2) zieleni urządzonej towarzyszącej urządzeniom sportu i rekreacji;
- 3) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, w tym boiska do gier sportowych;
- 4) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie:
  - a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 20% jego kubatury,

b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych;

c) parkingów terenowych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

4. Na terenie „2.MN,US” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3, nie może zająć łącznie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej.

**§ 5. 1. Tereny kategorii „MN”, oznaczone symbolami „3.MN” i „4.MN”, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. Na terenach kategorii „MN” w ramach przeznaczenia, o którym mowa w poprzednim ustępie, dopuszcza się również:

1) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych;

2) urządzenia sportowe i rekreacyjne;

3) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie:

a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 20% jego kubatury,

b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,

c) parkingów terenowych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

4. Na terenach kategorii „MN” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3, poza budynkiem mieszkalnym nie może zająć więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 6. 1.** Na obszarze planu miejscowego obowiązują ograniczenia, określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, w tym zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na obszarze planu miejscowego może być prowadzona działalność gospodarcza zaliczona tylko do usług nieuciążliwych.

3. Jeżeli tereny lub ich części zostaną faktycznie zagospodarowane pod funkcje i na cele, dla których w przepisach o ochronie środowiska określono dopuszczalne poziomy hałasu, to obszary z takim faktycznym zagospodarowaniem: pod zabudowę mieszkaniową, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe lub pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

**§ 7. 1.** Obszar planu miejscowego obejmuje się strefą „OW” ochrony zabytków archeologicznych, stanowiącą obszar obserwacji archeologicznej dla osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego.

2. W obrębie strefy, o której mowa w poprzednim ustępie, realizacja inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

4. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

#### Rozdział 4.

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu

§ 8. 1. Budynki oraz ich części należy lokalizować wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem innych ustępów niniejszego paragrafu.

2. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następnego punktu;
- 2) jeżeli nie spowoduje to przekroczenia linii rozgraniczającej tereny, dopuszcza się wykroczenie od jej przebiegu na odległość do 1,5 m:
  - a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią gruntu oraz tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,
  - b) wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy;
- 3) przekraczanie, o którym mowa w poprzednim punkcie, może występować na odcinku nie dłuższym od połowy danej elewacji przyulicznej.

3. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli nie wiąże się to z naruszeniem poprzedniego ustępu.

4. Na terenach kategorii „MNU” i „MN,US” zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca.

5. Na terenach kategorii „MN” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza.

6. Na terenach kategorii „MNU” i „MN,US” na jednej działce budowlanej dopuszcza się nie więcej niż:

- 1) jeden budynek mieszkalny albo mieszkaniowo-usługowy albo usługowy;
- 2) jeden budynek gospodarczy;
- 3) jeden budynek garażowy.

7. Na terenach kategorii „MN” na jednej działce budowlanej dopuszcza się nie więcej niż po jednym budynku mieszkalnym, gospodarczym i wolno stojącym garażu.

8. Na terenach kategorii „MNU” i „MN,US” ustala się gabaryty budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych poprzez określenie ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 9 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 300 m<sup>2</sup>;
- 3) dach typu 35°-50°.

9. Na terenach kategorii „MN” ustala się gabaryty budynków mieszkalnych poprzez określenie ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 9 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 200 m<sup>2</sup>;
- 3) dach typu 35°-50°.

10. Na terenach kategorii „MNU”, „MN,US” i „MN” określa się gabaryty budynków gospodarczych i wolno stojących garaży poprzez określenie ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 6 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 m<sup>2</sup>;
- 3) dach typu 35°-50°, z zastrzeżeniem, że nachylenie połaci dachowych nie może się różnić o więcej niż o 3° od przeważającego nachylenia połaci dachowej znajdującego się na tej samej działce budowlanej budynku mieszkalnego, mieszkaniowo-usługowego lub usługowego.

11. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:

- 1) na terenach kategorii „MNU” i „MN,US” 50% powierzchni działki;
- 2) na terenach kategorii „MN” 40% powierzchni działki.

12. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) na terenie „1.MNU”:
  - a) maksymalną - 0,6,
  - b) minimalną - 0,12;
- 2) na terenie „2.MN,US”
  - a) maksymalna - 0,6,
  - b) minimalna - 0,02;
- 3) na terenach kategorii „MN”:
  - a) maksymalna - 0,4,
  - b) minimalna - 0,12.

13. Powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż:

- 1) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach kategorii „MNU” i „MN,US”
- 2) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach kategorii „MN”;
- 3) 5% powierzchni działki budowlanej na terenach kategorii „KDW”.

14. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty budowli:

- 1) dla budowli pionowych takich jak maszty i słupy, w tym napowietrzne sieci elektroenergetyczne, których największy wymiar w rzucie z góry jest co najmniej 10 razy mniejszy od wysokości – 12 m;
- 2) dla pozostałych budowli - 6 m.

15. W przypadku umieszczenia na budynkach masztów, anten lub innych urządzeń i obiektów łączna wysokość tego zespołu nie może przekraczać wysokości budynku o więcej niż 4 m.

16. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych postanowieniami niniejszej uchwały.

17. Ustala się, że linie rozgraniczające są liniami zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami; dopuszcza się przekraczanie tych linii tylko takimi obiektami, których lokalizacja nie została zakazana po którejką ze stron tych linii.

18. Na obszarze planu miejscowego określa się następującą kolorystykę zabudowy:

- 1) dachy pokryte ceramiczną lub cementową dachówką w kolorze typowym dla ceramiki lub w odcieniach szarości;
- 2) co najmniej 70% powierzchni elewacji ma być w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach szarego, żółtego, pomarańczowego, brązowego, a także pokryte cegłą klinkierową lub płytkami elewacyjnymi imitującymi cegłę w kolorze czerwonym lub nie barwionym kamieniem naturalnym.

19. Na obszarze planu miejscowego minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

- 1) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;
- 2) 600 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) 1 m<sup>2</sup> dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu innym niż rolne lub leśne**

§ 9. 1. Linia rozgraniczająca tereny może stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalania i podziału musi umożliwiać przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się wydzielenie – w wyniku scalania i podziału nieruchomości – nowych działek dla dojazdów, a także urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

4. Dla dojazdów i dojazdów, a także urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 1 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°.

5. Nowo wydzielane nieruchomości, wyznaczone w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu, muszą spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°.

## **Rozdział 6.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie określone w innych paragrafach**

§ 10. Na terenach kategorii „KDW” zakazuje się lokalizacji budynków.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 11. 1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z przepisami odrębnymi - ustala się w oparciu o skrzyżowania z drogą na działce ewidencyjnej nr 228/1 oraz zjazd z tej drogi, która łączy się z drogą powiatową nr 1316D.

2. Warunkiem zapewnienia powiązań, o których mowa w poprzednim ustępie, jest zapewnienie zgodnych z odrębnymi przepisami odpowiednich skrzyżowań i zjazdów z drogi na działce nr 228/1.

3. Tereny kategorii „KDW”, oznaczone symbolami „5.KDW” i „6.KDW”, przeznacza się **dla dróg wewnętrznych**.

4. W odniesieniu do terenów kategorii „KDW” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną terenu;
- 2) zakazuje się lokalizowania urządzeń budowlanych, które utrudniałyby:
  - a) ruch pieszych,
  - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie wymaganych parametrów:
  - a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 1,
  - b) minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 0,
  - c) minimalna wysokość skrajni – 4,5 m;
  - d) minimalna szerokość pasa drogowego:
    - „5.KDW” – 8 m,

- „6.KDW” – 10 m.

5. Ustala się, że minimalnym wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych jest:

- 1) 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy;
- 2) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie.

6. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

7. Ustala się, że minimalnym wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych dla rowerów jest 1 miejsce do parkowania na 3 stanowiska pracy.

**§ 12.** 1. W zakresie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla nadzorowania i wykonywania właściwej ich eksploatacji.

2. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania hałd i nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym określa się - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych - następująco:

- 1) dopuszcza się realizację niezbędnego uzbrojenia terenu;
- 2) parametry sieci infrastruktury technicznej powinny zapewniać możliwość obsługi obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej, przy czym ustala się minimalne parametry dla następujących sieci:
  - a) wodociągowej – DN 63,
  - b) kanalizacji sanitarnej – DN 120,
  - c) elektroenergetycznej – 230 V,
  - d) kable elektroenergetyczne i inne - co najmniej jednożyłowe lub jednordzeniowe;
- 3) podłączenie sieci infrastruktury technicznej dopuszczanej na obszarze planu miejscowego do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt. 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm), z zastrzeżeniem następnego ustępu;
- 5) wyklucza się możliwość wykorzystywania urządzeń, o których mowa w poprzednim ustępie, które emitują hałas lub odory;
- 6) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów.



4. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie lokale mieszkalne i usługowe mają być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych.

#### **Rozdział 8.**

#### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 13. Na obszarze planu miejscowego określa się 30% stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 14. Na obszarze planu miejscowego traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Dębno w gminie Żmigród, przyjęty uchwałą Nr XXXIII/230/09 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 4 grudnia 2009 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2010 r. Nr 37, poz. 513.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żmigrodzie

mgr inż. Jan Czyżowicz

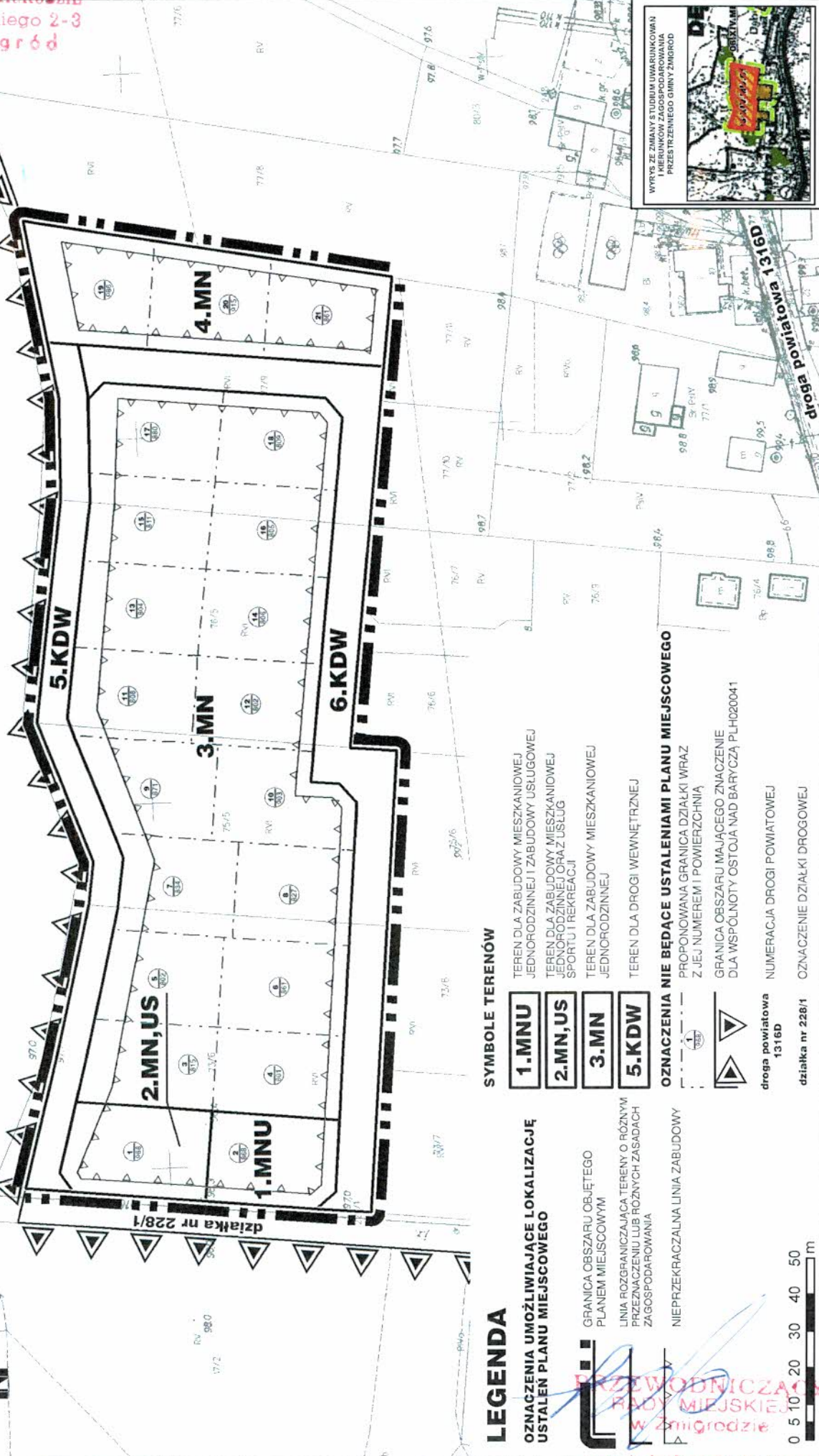
# GMINA ŻMIGRÓD

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK: 73/6, 75/5, 76/5, 76/6 i 77/9  
W OBRĘBIE DĘBNO W GMINIE ŻMIGRÓD  
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA: 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 0007.XII.162.2019  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 29 listopada 2019 r.

BADA MIEJSKA W ŻMIGRODZIE  
Plac Wojska Polskiego 2-3  
5-140 Żmigrod



## LEGENDA

OZNACZENIA UMOŻLIWIJAJĄCE LOKALIZACJĘ  
USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO  
PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM  
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH  
ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

## SYMBOLE TERENÓW

- 1.MNU** TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 2.MN,US** TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG  
SPORTU I REKREACJI
- 3.MN** TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ
- 5.KDW** TEREN DLA DRÓGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- PROPONOWANA GRANICA DZIAŁKI WRAZ  
Z JEJ NUMEREM I POWIERZCHNIĄ
- GRANICA OBSZARU MAJĄCEGO ZNACZENIE  
DLA WSPÓLNOTY OSTOJA NAD BARYCZĄ, PLH020041
- NUMERACJA DRÓGI POWIATOWEJ  
1316D
- OZNACZENIE DZIAŁKI DROGOWEJ  
działka nr 228/1



WYRSZ ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAN  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ŻMIGRÓD



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Żmigrodzie  
mgr inż. Jan Czystałowicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.XII.162.2019  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 29 listopada 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
DO PROJEKTU PLANU**

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) **Rada Miejska w Żmigrodzie rozstrzyga**, co następuje:

**odstępuje się od rozpatrzenia uwag,**

ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek: 73/6, 75/5, 76/5 i 77/9 w obrębie Dębno w gminie Żmigród **nie wpłynęła żadna uwaga.**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żmigrodzie

  
**mgr inż. Jan Czyżowicz**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.XII.162.2019  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 29 listopada 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,  
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 i z 2018 r. poz. 2245) **Rada Miejska w Żmigrodzie** w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek: 73/6, 75/5, 76/5 i 77/9 w obrębie Dębno w gminie Żmigród

**rozstrzyga co następuje:**

Na obszarze planu miejscowego **nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żmigrodzie

  
mgr inż. Jan Czyżowicz

## UZASADNIENIE

### projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek: 73/6, 75/5, 76/5 i 77/9 w obrębie Dębno w gminie Żmigród

#### I. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego obejmuje działki ewidencyjne nr: 73/6, 75/5, 76/5 i 77/9 w obrębie Dębno w gminie Żmigród, o powierzchni około 2,3 ha. Obszar ten jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Dębno w gminie Żmigród, przyjętym uchwałą Nr XXXIII/230/09 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 4 grudnia 2009 r. (opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2010 r. Nr 37, poz. 513).

Do sporządzenia projektu planu miejscowego przystąpiono na wniosek Burmistrza Gminy Żmigród. Przesłanką do rozpoczęcia prac nad projektem planu miejscowego była potrzeba zgłoszona przez właściciela terenu. Celem projektu planu miejscowego było dopuszczenie na obszarze nim objętym zabudowy mieszkaniowej, bo w obowiązującym planie jest to teren oznaczony symbolem „2R” - „tereny rolnicze”. Plan miejscowy zainicjowała Uchwała Nr 0007.XXXIX.342.2018 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Dębno w gminie Żmigród.

#### II. Ustalenia projektu planu miejscowego i zakładany sposób ich realizacji.

Ze względu na lokalne uwarunkowania oraz planowane przeznaczenie i zagospodarowanie w projekcie planu miejscowego nie można było wprowadzić niektórych ustaleń obowiązujących bądź fakultatywnych, wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak np.: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania 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; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów czy granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

Dla realizacji celu określonego w uchwale inicjującej w projekcie planu miejscowego wydzielono 6 jednostek terenowych (funkcjonalno-przestrzennych), którym przypisano określone kategorie przeznaczenia: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (teren o symbolu „1.MNU”), dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług sportu i rekreacji (o symbolu „2.MN,US”), dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone symbolami „3.MN” i „4.MN”) oraz tereny dla drogi wewnętrznej (tereny o symbolach „5.KDW” i „6.KDW”). W uzupełnieniu przeznaczeń terenów dopuszczono również: zieleni na terenach kategorii: „MNU”, „MNU,US”, „MN”, a na terenach kategorii „KDW” także w postaci rzędów drzew”, urządzenia sportowe i rekreacyjne na terenach kategorii: „MNU”, „MN,US” i „MN”, a w przypadku terenu „MN,US” także obiekty sportowe i rekreacyjne, a ponadto miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych na terenach kategorii: „MNU”, „MN,US” i „MN”.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia określone przepisami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Generalnie, są one związane z potrzebą dbałości o ład przestrzenny. Mając zatem na względzie zasady kształtowania zabudowy w projekcie planu miejscowego, na terenach, na których dopuszczono budynki określono nieprzekraczalną linię zabudowy, przy czym - wskazano także nieprzekraczalną linię dla obiektów budowlanych nie będących budynkami. Wprowadzono zapisy odnoszące się do kształtowania zabudowy dotyczące kolorystyki zabudowy, elewacji i pokrycia dachów, a przede wszystkich gabarytów budynków i budowli, wyrażone za pomocą wskaźników i parametrów określających m.in. maksymalną wysokość, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej czy też typy dachów. Mając na uwadze układ funkcjonalno-przestrzenny w projekcie planu miejscowego zawarto również regulacje dotyczące parametrów nowo wydzielanych działek, dojazdów, liczby miejsc

parkingowych (w tym dla rowerów), możliwości sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ze zwróceniem uwagi na ograniczenia występujące w zagospodarowywaniu terenów, wynikające z lokalizacji tych sieci i urządzeń.

Projekt planu miejscowego zawiera szereg ustaleń, których realizacja powinna zapewnić na odpowiednim poziomie ochronę środowiska, w tym chociażby jego walorów wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”. W celu ograniczenia zagrożeń dla środowiska oraz minimalizacji innych potencjalnych konfliktów przestrzennych wprowadzono do ustaleń projektu planu miejscowego zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ze względu na potrzebę ochrony przed hałasem określono dopuszczalne poziomy hałasu dla obszarów z faktycznym zagospodarowaniem: pod zabudowę mieszkaniową, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe lub pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Dodatkowo, w projekcie planu miejscowego zakazano lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt. 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm), wykluczając przy tym możliwość wykorzystywania urządzeń, które mogą emitować hałas lub odory.

Podsumowując, projekt planu miejscowego zawiera regulacje skonstruowane w sposób, aby uwzględniały aktualny i pożądany dla przyszłych właścicieli nieruchomości kierunek zmiany funkcji terenów, a także aby były zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami, zapewniały szeroko pojęty ład przestrzenny i realizowały potrzebę ochrony środowiska.

### **III. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.**

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek: 73/6, 75/5, 76/5 i 77/9 w obrębie Dębno w gminie Żmigród została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm). W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu miejscowego powinien zostać poddany, aby następnie mógł być przedstawiony Radzie Miejskiej w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Burmistrza, który sporządza projekt planu miejscowego, określony został również w *ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.). Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

W ramach procedury planistycznej Burmistrz Gminy Żmigród na początku zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag, i wniosków do projektu planu miejscowego, w tym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie organy wymienione w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w przepisach odrębnych, a także niektóre inne podmioty nie wymienione w ustawach, ale zajmujące się kwestiami, o których wiedza związana z obszarem lub zakresem omawianego projektu mogłaby być przydatna dla sporządzenia projektu planu miejscowego. Złożone wnioski zostały uwzględnione przez Burmistrza przy sporządzaniu projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko.

W dalszej części procedury projekt planu miejscowego został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia właściwym organom określonym zarówno w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a ponadto - instytucjom i innym podmiotom, do których występowano również z zawiadomieniami o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego (jak już wcześniej wspomniano tzw. „pozaustawowych”).

W reakcji na zagadnienia poruszone na etapie opiniowania i uzgodnienia wprowadzono stosowne zmiany do projektu planu miejscowego i do prognozy oddziaływania na środowisko, i w takiej postaci, te dwa dokumenty zostały wyłożone do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.

Powyższe czynności, Burmistrz Gminy Żmigród wykonał w oparciu o dwie ustawy: ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Na skutek wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski. Z tego też względu, skoro nie było potrzeby rozpatrywania uwag i wniosków, nie było też przesłanek wskazujących na potrzebę wprowadzania zmian do projektu planu miejscowego, wynikających z rozpatrzenia uwag. W związku z tym, nie było też potrzeby ponawiania uzgodnień w niezbędnym zakresie stosownie do art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem Burmistrz Gminy Żmigród mógł skierować projekt planu miejscowego do uchwalenia Radzie Miejskiej.

**IV. W odniesieniu do regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyjaśnia się, że:**

**1. Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego:**

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez takie uregulowanie kształtowania przestrzeni, które stworzyłoby harmonijną całość oraz uwzględniało w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne jakie występują na obszarze projektu planu miejscowego, a także w jego otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego projektu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu planu miejscowego, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;
- 2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez określenie zasad kształtowania nowej zabudowy w uwzględnieniu położenia obszaru projektu planu w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” oraz odpowiadających charakterowi zabudowy istniejącej w sąsiedztwie obszaru projektu planu miejscowego;
- 3) nie uwzględniono wymagń ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych z uwagi na to, że na obszarze projektu planu miejscowego nie występują grunty leśne ani grunty pod wodami powierzchniowymi; grunty rolne na tym obszarze posiadają niską wartość dla gospodarki rolnej;
- 4) uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez wprowadzenie regulacji odnoszących się do ewentualnego wykrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych oraz ustalenie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
- 5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696) m.in. poprzez:
  - a) wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni,
  - b) wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych służących bezpieczeństwu użytkowników, w tym także osób niepełnosprawnych (m.in. poprzez zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na podstawie przepisów odrębnych),
  - c) stworzenie warunków do zapoznania się z projektem planu poprzez informowanie w prasie, na stronie BIP i bezpośrednio w siedzibie Urzędu Miejskiego (np. Punkt Informacyjny);
- 6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez dopuszczenie nowej zabudowy na gruntach niskiej klasy bonitacyjnej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych;
- 7) uwzględniono prawo własności m.in. poprzez:
  - a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
  - b) wskazanie kierunku zagospodarowania obszaru projektu planu miejscowego zgodnie z oczekiwaniami właściciela gruntów położonych w jego zasięgu;

- 8) uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 9) uwzględniono potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez umożliwienie realizacji budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w Rozdziale 7 projektu planu miejscowego, przy czym na przedmiotowym obszarze nie ma sieci szerokopasmowych;
- 11) uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób przewidziany przez *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w tym o możliwości składania wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
- 12) uwzględniono zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:
  - a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
  - b) udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;
- 13) uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w Rozdziale 7 projektu planu miejscowego.

**2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu przedstawia się następująco:**

- 1) ważone były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:
  - a) uwzględnienie przeważającej większości wniosków, które zostały złożone w wyniku powiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego,
  - b) uwzględnienie różnych opracowań sporządzonych przez różne podmioty, odnoszące się do obszaru projektu planu miejscowego;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu planu miejscowego, takich jak prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

**3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu przedstawia się następująco:**

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono poprzez dołączenie się do zespołu istniejącej zabudowy, w tym wewnętrznymi ciągami komunikacyjnymi;
- 2) kwestia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu została uwzględniona poprzez dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów mieszkaniowych;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez m.in. zaprojektowanie dogodnego dla pieszych i rowerzystów okólnego układu komunikacyjnego, połączonego z sąsiednimi ciągami komunikacyjnymi oraz ustalenie minimalnych wskaźników miejsc parkingowych dla rowerów (1 miejsce do parkowania na 3 stanowiska pracy);
- 4) kwestia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych



nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612, z 2005 r. Nr 17, poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy – jednostka osadnicza wsi Dębno jest dość intensywnie zagospodarowana. Z analizy istniejących uwarunkowań oraz zagospodarowania terenu wynika, że możliwości lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ww. jednostki osadniczej są niewielkie - niewspółmierne do istniejącego zapotrzebowania.

- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – uwzględniono poprzez dopuszczenie nowej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej, jako jej uzupełnienie, z podłączeniem m.in. do istniejącej sieci komunikacyjnej.

**4. Projekt planu miejscowego zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** W Uchwale Nr 0007.XVI.115.2016 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród” stwierdzono, że: „W zależności od potrzeb dopuszcza się przystąpienie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany obowiązujących planów, których opracowanie wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz od zmiany przepisów prawa”, a omawiany projekt planu miejscowego takie potrzeby niewątpliwie realizuje.

**5. Projekt planu miejscowego będzie wywierał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy** - analiza ustaleń projektu planu miejscowego wykazała, że ich realizacja:

- 1) może generować wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu: podatków od nieruchomości, podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT) i podatku dochodowego od osób prawnych (CIT);
- 2) może wiązać się z wpływami do budżetu gminy z tytułu opłaty adiacenckiej i opłaty planistycznej;
- 3) nie będzie powodowała konieczności budowy infrastruktury technicznej w zakresie stanowiącym zadanie własne gminy. Planowane zagospodarowanie może być realizowane bez angażowania środków gminnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żmigrodzie

  
mgr inż. Jan Czyżowicz