

UCHWAŁA NR 0007.XXI.282.2020  
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE

z dnia 26 listopada 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74, 80 AM 14, nr 1/2, 2/2 AM 15 i części działek nr 11, 68/3 AM 14 obręb Żmigród**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t. j.: Dz.U. 2020 poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr 0007.XXXIX.341.2018 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 28 czerwca 2018 r. po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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:**

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74, 80 AM 14, nr 1/2, 2/2 AM 15 i części działek nr 11, 68/3 AM 14 obręb Żmigród, zwany dalej „planem”.

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

§ 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 dopuszczalne;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** - 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 dopuszczalnego wcześniej niż przeznaczenia podstawowego;
- 4) **usługi chronione** – usługi, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 5) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem nie mogą wykroczyć poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli, podziemnych części budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków;
- 7) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu budowlanego, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu.

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 różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów.

2. Oznaczenie graficzne na rysunku planu – granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), stanowi oznaczenie wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń, dotyczących następujących zagadnień:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 6.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze objętym planem;
- 2) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewaloryzacji.

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

- 1) obszar znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz - Głogów (E);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 3) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałas:
  - a) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1MN/ZZ należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas,
  - b) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1M/U/ZZ należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas,
  - c) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas.

**§ 8.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – cały obszar objęty planem, z uwagi na donniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** 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 wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), granice obszaru przedstawia się na rysunku planu;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 3) cały obszar objęty planem jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują wymogi, zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych – prawie wodnym;
- 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) cały obszar objęty planem jest położony w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem IKD-D/ZZ, ze względu na jego przeznaczenie, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału;
- 2) ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów, niewymierzonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu przedstawia się w Rozdziale II niniejszej uchwały.

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

- 1) ustala się dostęp obszaru objętego planem z drogi publicznej – ul. Zielonej, posiadającej połączenie z drogą publiczną – ul. Wrocławską.
- 2) nie planuje się realizacji skrzyżowania drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem literowym i numerem IKD-D/ZZ z drogą wojewódzką, przyległą do wschodniej granicy obszaru objętego planem;
- 3) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowi droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem literowym i numerem IKD-D/ZZ;
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających podaje się na rysunku planu;
- 5) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 6) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) 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;
- 8) 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 oraz do celów przeciwpożarowych 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.** Dla obszaru wprowadza się następujące ustalenia, dotyczące lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 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 IM/U/ZZ dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, niezaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem punktów 3 i 4 niniejszego paragrafu;
- 3) na terenie, wymienionym w punkcie 2 niniejszego paragrafu dopuszcza się lokalizację urządzeń wyłącznie jako urządzeń towarzyszących, dla potrzeb funkcjonowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym;
- 4) na terenie, wymienionym w punkcie 2 niniejszego paragrafu nie dopuszcza się realizacji wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, służących produkcji energii elektrycznej w celach komercyjnych;
- 5) 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 100 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 2.**

### **USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§ 14.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem IMN/ZZ:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3, 4 i 5 uchwały;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, za wyjątkiem stacji paliw i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, infrastruktura techniczna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3, 4 i 5 uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 1.00;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0.10;
- 5) maksymalna wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy – 7 m;
- 8) geometria dachu:
  - a) układ połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,
    - dla pozostałej zabudowy – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski;
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych - do 45°.

**§ 15.** Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem IMN/ZZ:

- 1) minimalna powierzchnia działki, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
    - wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
    - szeregowej – 300 m<sup>2</sup>;



- b) dla usług - 200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
    - wolnostojącej - 20 m,
    - bliźniaczej – 15 m,
    - szereżowej – 9 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 nie stosuje się do działek infrastruktury technicznej.

**§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem IM/U/ZZ:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi za wyjątkiem usług chronionych, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3, 4 i 5 uchwały;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3, 4 i 5 uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 1.50;
- 4) minimalna intensywność zabudowy - 0.10;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- 8) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych, **z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:**
  - a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci;
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych - 25–50°,
  - 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;
- 9) geometria dachu dla pozostałej zabudowy, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
  - a) układ połaci dachowych:
    - dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
    - dach jednospadowy;
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - dach dwu- lub wielospadowy – 25 –50°,
    - dach jednospadowy – 13–35°;
  - 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;
- 10) dopuszcza się zastosowanie innego dachu niż ustalony w punkcie 9 w przypadku budynków garaży mieszczących co najmniej 8 stanowisk postojowych oraz budynków bez funkcji mieszkaniowej, o powierzchni zabudowy przekraczającej 300 m<sup>2</sup>.

**§ 17. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem IM/U/ZZ:**

- 1) minimalna powierzchnia działki, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:

- wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
- bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
- szeregowej – 300 m<sup>2</sup>;

b) dla usług - 200 m<sup>2</sup>,

2) minimalna szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:

- wolnostojącej - 16 m,
- bliźniaczej – 12 m,
- szeregowej – 9 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 nie stosuje się do działek infrastruktury technicznej.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1US/KP/ZZ:

- 1) przeznaczenie podstawowe – sport i rekreacja lub parking, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3 i 5 uchwały;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – droga wewnętrzna, infrastruktura techniczna, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 5) ze względu na planowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu nie ustala się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0.10;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 8) geometria dachu, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:

a) układ połaci dachowych,

- dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
- dach jednospadowy, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu;

b) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dach dwu- lub wielospadowy - 25 – 45°,
- dach jednospadowy – 13 - 35°,

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 obiektu.

**§ 19.** Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem 1US/KP/ZZ:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 450 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°;
- 4) ustalonych w punktach 1 i 2 parametrów działek nie stosuje się do działek infrastruktury technicznej.

**Rozdział 3.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

§ 20. 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 wymiarze 1% .

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

§ 22. 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



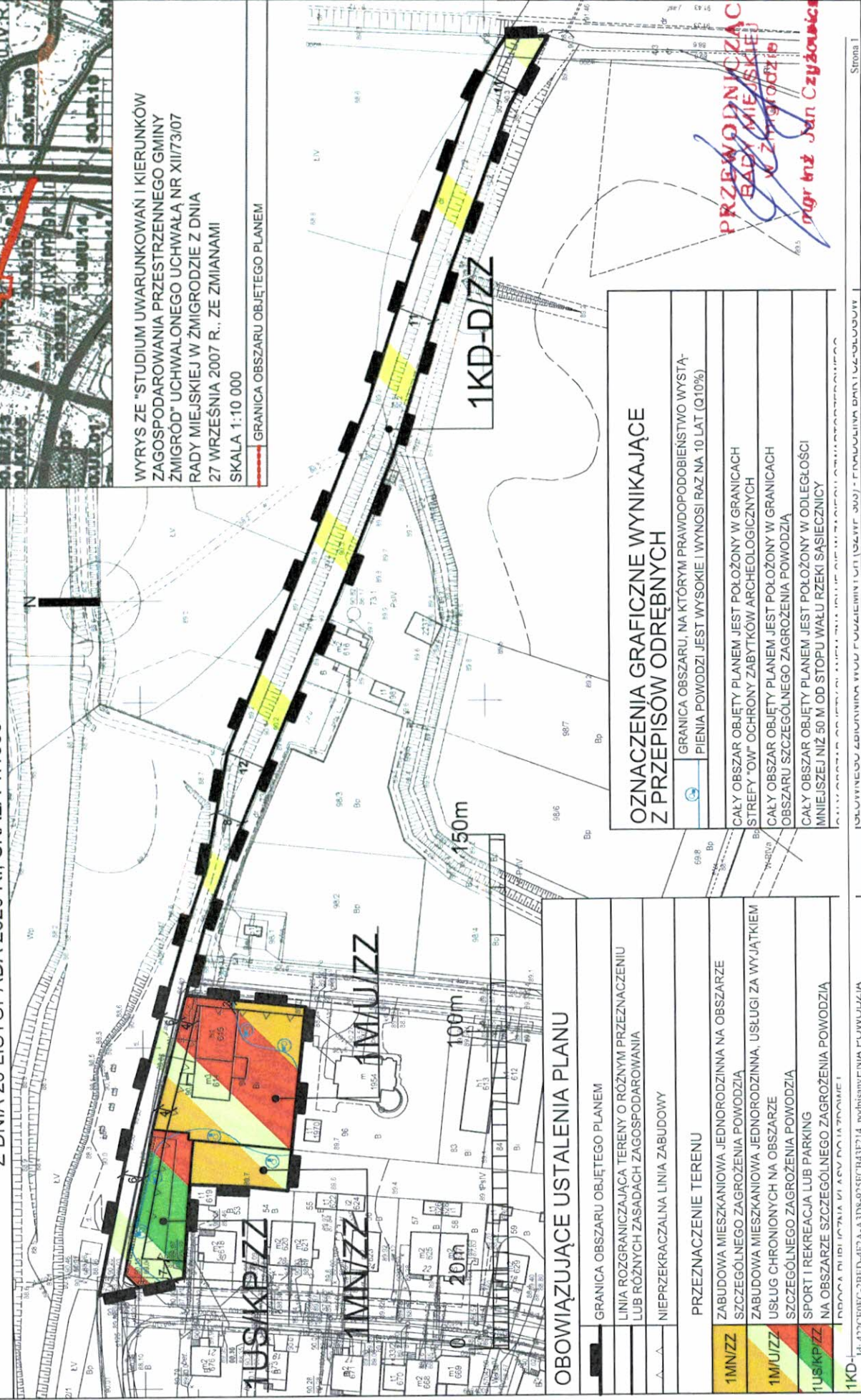


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DLA DZIAŁEK NR 74, 80 AM 14, NR 1/2, 2/2 AM 15  
 I CZĘŚCI DZIAŁEK NR 11, 68/3 AM 14 OBRĘB ŻMIGRÓD  
 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 0007.XXI.282.2020 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE  
 Z DNIA 26 LISTOPADA 2020 R., SKALA 1:1000**



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
 ŻMIGRÓD" UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XIII73/07  
 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE Z DNIA  
 27 WRZEŚNIA 2007 R., ZE ZMIANAMI  
 SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	PRZEZNACZENIE TERENU
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA NA OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, USŁUGI ZA WYJĄTKIEM USŁUG CHRONIONYCH NA OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIA
	SPORT I REKREACJA LUB PARKING NA OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIA
	1KD -

**OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (Q10%)
	CALY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W GRANICACH STREFY "OW" OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	CALY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIA
	CALY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W ODLEGŁOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 50 M OD STOPU WAŁU RZEKI SASIECZNYCY

**PRZEWODNICZĄCY  
 RADY MIEJSKIEJ  
 W ŻMIGRODZIE**  
*mgr inż. Jan Czyżowski*



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.XXI.282.2020

Rady Miejskiej w Żmigrodzie

z dnia 26 listopada 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74, 80 AM 14, nr 1/2, 2/2  
AM 15 i części działek nr 11, 68/3 AM 14 obręb Żmigród**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

**Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 30.07.2020 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74, 80 AM 14, nr 1/2, 2/2 AM 15 i części działek nr 11, 68/3 AM 14 obręb Żmigród, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żmigrodzie

mgr inż. Jan Czyżowicz



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.XXI.282.2020  
Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 26 listopada 2020 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 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 713 ze zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 869 ze zm.)

**Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:**

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74, 80 AM 14, nr 1/2, 2/2 AM 15 i części działek nr 11, 68/3 AM 14 obręb Żmigród wprowadza się następujące nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Budowa drogi publicznej – dojazdowej,
2. Urządzenie terenu usług sportu lub parkingu publicznego,

które nie były przyjęte w obowiązujących miejscowych planach 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

  
mgr inż. Jan Czyżowicz



## UZASADNIENIE

Rada Miejska w Żmigrodzie podjęła w dniu 28 czerwca 2018 r. uchwałę nr 0007.XXXIX.341.2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74, 80 AM 14, nr 1/2, 2/2 AM 15 i części działek nr 11, 68/3 AM 14 obręb Żmigród.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 0,60 ha, położony jest w centralnej części obrębu Żmigród. Obszar sąsiaduje z terenami zabudowanymi, zurbanizowanymi terenami niezurbanizowanymi i terenami rolniczymi.

Obszar objęty planem znajduje się w części zachodniej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Żmigród, uchwalony uchwałą nr 0007.XXII.188.2016 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 22 grudnia 2016 r. Dla tej części, w obowiązującym planie zostało ustalone przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 1MN/ZZ – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i 2KD-D/ZZ – teren drogi publicznej klasy dojazdowej na terenie szczególnego zagrożenia powodzią. Dla tej części obszaru objętego planem, w projekcie planu zachowano dotychczasowe przeznaczenia terenów, ustalając następujące przeznaczenia podstawowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi: 1MN/ZZ – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, 1US/KP/ZZ – sport i rekreacja lub parking na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, 1KD/ZZ – droga publiczna klasy dojazdowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

W części obszar objęty planem jest położony w części w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż obwodnicy miasta Żmigrodu, uchwalony uchwałą nr 77/X/03 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 października 2003 roku, zmieniony uchwałą nr 0007.XXVI.219.2017 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 5 kwietnia 2017 r. W obowiązującym planie obszar znajduje się w części w granicach terenów oznaczonych symbolami: 2M/U/ZZ – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi za wyjątkiem usług chronionych, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz 1KD-C/ZZ – teren drogi publicznej klasy dojazdowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Dla tej części obszaru objętego planem, w projekcie planu zachowano dotychczasowe przeznaczenia terenów, ustalając następujące przeznaczenia podstawowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi: 1M/U/ZZ – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi za wyjątkiem usług chronionych, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, 1KD/ZZ – droga publiczna klasy dojazdowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

W części obszar objęty planem jest położony w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centralnej i wschodniej części miast Żmigród, uchwalony uchwałą nr IV/39/11 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 11 lutego 2011 r., zmieniony uchwałą nr 0007.V.24.2015 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 25 lutego 2015 r. Dla tej części, w obowiązującym planie zostało ustalone przeznaczenie 2WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów. Dla tej części obszaru objętego planem, w projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi 1KD-D/ZZ – droga publiczna klasy dojazdowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalone przeznaczenie terenu jest zgodne z faktycznym stanem zagospodarowania tego obszaru.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród” uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr XII/73/07 z dnia 27 września 2007 r., ze zmianami, obszar objęty planem jest położony na terenie jednostki oznaczonej symbolem 30.MU.14 – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie 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 art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Dla obszaru objętego planem organ ustalił:

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, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6. granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
7. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o pizp.

Dla obszaru objętego planem organ nie wprowadził ustaleń dotyczących:

1. zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby;
2. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeby;
3. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak terenów;
4. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby;
5. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby.

### **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 wyznaczonych terenach 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 strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 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;
- walory ekonomiczne przestrzeni – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;
- 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 obronność i bezpieczeństwo państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć



negatywny wpływ na interes publiczny;

- 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 wyłożenia projektu miejscowego 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 poszczególnych terenów oraz określeniu zasad ich zagospodarowania, Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4, dotyczące następujących kwestii:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległej, istniejącej drogi;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej zostały zlokalizowane bezpośrednio przy istniejącej drodze;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione poprzez umożliwienie wyznaczania dróg wewnętrznych.

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 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.**

Projekt planu najprawdopodobniej spowoduje ujemne przepływy finansowe, gdyż wprowadza nową inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy – budowę drogi gminnej oraz urządzenie terenu usług sportu lub parkingu publicznego. Realizacja tych zadań stanowi jednak istotny cel publiczny.

W toku uzgodnień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Burmistrza Gminy Żmigród wpłynęło postanowienie nr ZP/0244/III/6/2020 z dnia 21.01.2020 r. Zarządu Województwa Dolnośląskiego Zarządcy Dróg Wojewódzkich Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu odmawiające uzgodnienia projektu planu.

Projekt planu skorygowano, zgodnie z uwagami zawartymi w uzasadnieniu wyżej wymienionego postanowienia.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przesłano ponownie do uzgodnienia z DSDiK. DSDiK uzgodniło pozytywnie skorygowany projekt planu.

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.