

UCHWAŁA NR 0007.XXX.398.2021
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE

z dnia 19 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. St. Batorego i ul. Sportowej w Żmigrodzie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 007.XXVIII.239.2017 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. St. Batorego i ul. Sportowej w Żmigrodzie 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. St. Batorego i ul. Sportowej w Żmigrodzie, zwany dalej w treści uchwały planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 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. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – wyodrębniona liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisana symbolem literowym 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) **usługi publiczne** - należy przez to rozumieć usługi, służące realizacji potrzeb obywateli, takie jak obiekty sportu i rekreacji, kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obiekty służące zachowaniu bezpieczeństwa ludzi i mienia za wyjątkiem domów dziecka, budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi o ograniczonych możliwościach poruszania się oraz budynków związanych z przebywaniem ludzi o ograniczonych możliwościach decyzyjnych;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do budowli, podziemnych części budynków oraz obiektów małej architektury;

6) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne urządzenia i dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej.

§ 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) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsama z granicą historycznego układu urbanistycznego miasta Żmigród wraz z przedmieściami;

- 5) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) obiekty zabytkowe, które obejmuje się ochroną;
- 7) stanowisko archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
- 8) symbole literowe i numery określające przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 2) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 3) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 4) granicy strefy 50 m od wału rzeki Sasicznicy;
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami literowymi i numerami na rysunku planu:

- 1) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami 1MW/MN/U, 2MW/MN/U i 3MW/MN/U:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w tym usługi publiczne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, parkingi oraz infrastruktura techniczna;
- 2) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami 1MW/MN/U/ZZ, 2MW/MN/U/ZZ i 3MW/MN/U/ZZ:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w tym usługi publiczne, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 10 pkt 3, 5 i 6 uchwały,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, parkingi oraz infrastruktura techniczna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 10 pkt 3, 5 i 6 uchwały.
- 3) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KS/KDW:
 - a) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji samochodowej, droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 4) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KS/KDW/ZZ:
 - a) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji samochodowej, droga wewnętrzna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 10 pkt 3, 5 i 6 uchwały,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 10 pkt 3, 5 i 6 uchwały.

§ 6. Na obszarze nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) ustala się, że ochrony wymaga zabudowa zabytkowa, położona na obszarze oraz historyczny układ przestrzenny miasta Żmigród. Dla zabudowy zabytkowej oraz historycznego układu przestrzennego ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu;
- 2) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze objętym planem. Dla tej zabudowy ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów;
- 3) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają 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 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1MW/MN/U, 2MW/MN/U, 3MW/MN/U, 1MW/MN/U/ZZ, 2MW/MN/U/ZZ, 3MW/MN/U/ZZ, 1KS/KDW, 1KS/KDW/ZZ nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałas:
 - a) tereny oznaczone symbolami 1MW/MN/U, 2MW/MN/U, 3MW/MN/U, 1MW/MN/U/ZZ, 2MW/MN/U/ZZ, 3MW/MN/U/ZZ należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas
 - b) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) północna i zachodnia część obszaru jest położona w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Żmigród wraz z przedmieściami oraz w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla historycznego miasta Żmigród, obejmującej teren, w którym elementy dawnego układu przestrzennego, to znaczy 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) południową i wschodnią granicę strefy „B”, tożsamą z granicą historycznego układu urbanistycznego miasta Żmigród wraz z przedmieściami przedstawia się na rysunku planu;
- 3) w strefie „B” oraz w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Żmigród wraz z przedmieściami ustala się następujące wymagania konserwatorskie, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 11 niniejszego paragrafu:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, to jest rozplanowanie dróg, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję zabudowy i kompozycję zieleni,
 - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych można poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem funkcji do wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru,
 - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

- g) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
 - h) nowe budynki powinny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni,
 - i) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - j) dla budynków mieszkalnych i usługowych należy stosować dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 38° - 45°,
 - k) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowym), dopuszcza się inne pokrycie dachowe dla dachów o niskich spadkach oraz dopuszcza się pokrycie dachowe – blachę dachówkowo podobną w kolorze czerwonym matowym dla zadaszenia obiektów towarzyszących, takich jak na przykład osłony śmietnikowe, stacje transformatorowe, garaże itp.
 - l) obowiązuje kolorystyka obiektów uwzględniająca walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,
 - m) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiałów okładzinowych,
 - n) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - o) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - p) zakazuje się budowy napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 4) pozostała część obszaru - jego południowa i wschodnia część jest położona w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Północną i zachodnią granicę strefy przedstawia się na rysunku planu;
- 5) w strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 11 niniejszego paragrafu:
- a) nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach, należy stosować zabudowę niewysoką ze stromymi dachami krytymi dachówką w kolorze ceglastym lub blachą dachówkową w kolorze ceglastym matowym,
 - b) dla budynków mieszkalnych i usługowych należy stosować dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 35° - 45°, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 15 niniejszej uchwały;
 - c) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
 - d) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - e) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, urządzeń wodnych, sieci komunikacyjnych,
 - f) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;
- 6) obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe, których lokalizację przedstawia się na rysunku planu:
- a) szkoła, ul. Stefana Batorego 2,
 - b) budynek mieszkalny, ul. Stefana Batorego 4,
 - c) budynek mieszkalny, ul. Stefana Batorego 6,
 - d) budynek mieszkalny, ul. Stefana Batorego 8,
 - e) budynek mieszkalny, ul. Sportowa 20;
- 7) dla obiektów, wymienionych w punkcie 6 wprowadza się następujące ustalenia:

- a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczne wnętrza z wyposażeniem i wystrojem,
 - f) zaleca się stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości;
- 8) obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne - grodzisko – nr 11/158/72-27 AZP, którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu.
- 9) w obrębie wymienionego w punkcie 8 stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) cały obszar jest położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. W granicach ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) lokalizacja zabudowy, zgodnie z ustaleniami wyżej wymienionych punktów dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią musi być zgodna z wymogami, zawartymi w § 10 pkt. 3, 5 i 6 niniejszej uchwały.

§ 10. Ustala się granice 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) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), granice obszaru przedstawia się na rysunku planu;
- 3) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) i wysokie (Q10%) stanowi jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują wymogi, zawarte w przepisach odrębnych – prawie wodnym;
- 4) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się tereny oznaczone symbolami 1MW/MN/U/ZZ, 2MW/MN/U/ZZ i 3MW/MN/U/ZZ oraz teren oznaczony symbolem 1KS/KDW/ZZ;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga spełnienia wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych, wymóg wyniesienia najniższego poziomu użytkowego ponad poziom wód powodziowych (Q1%), wymóg zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi, zarówno przy budowie nowych obiektów budowlanych, jak i przy rozbudowie lub przebudowie istniejących obiektów, zlokalizowanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich technologii i materiałów w celu zminimalizowania strat powodziowych, zarówno przy budowie nowych obiektów budowlanych, jak i przy rozbudowie lub przebudowie istniejących obiektów, zlokalizowanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) zakazuje się składowania i magazynowania materiałów, mogących zanieczyścić wody;
- 9) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), granice obszaru przedstawia się na rysunku planu.

§ 11. 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 dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1MW/MN/U, 2MW/MN/U, 3MW/MN/U 1MW/MN/U/ZZ, 2MW/MN/U/ZZ, 3MW/MN/U/ZZ, 1KS/KDW, 1KS/KDW/ZZ 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 – 1000 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z częścią usługową – 800 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z częścią usługową – 500 m²,
- dla usług – 200 m²,
- dla obsługi komunikacji samochodowej – 20 m²;

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową – 30 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 usług – 10 m,
- dla obsługi komunikacji samochodowej – 3 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 dróg wewnętrznych oraz działek infrastruktury technicznej.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów.

- 1) część obszaru jest położona w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza, której granicę przedstawia się na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) część obszaru znajduje się w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału rzeki Sasicznicy. Granicę pięćdziesięciometrowej strefy od stopy wału rzeki Sasicznicy przedstawia się na rysunku planu. Realizacja inwestycji w granicach tej strefy wymaga spełnienia wymogów, zawartych w przepisach odrębnych.

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

- 1) ustala się dostęp do obszaru z bezpośrednio przyległych istniejących dróg;
- 2) na całym obszarze dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 4,5 m;
- 3) 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) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,2 miejsca do parkowania na mieszkanie,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,
 - c) zabudowa usługowa – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek;

- 4) w ramach określonej w punkcie 3 niniejszego paragrafu 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;
- 5) 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;
- 6) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

§ 14. 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 gromadzenie i zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zagospodarowanie odpadów stałych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 15. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1MW/MN/U, 2MW/MN/U, 3MW/MN/U i 1MW/MN/U/ZZ, 2MW/MN/U/ZZ, 3MW/MN/U/ZZ:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1.00;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0.05;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – do 12 m, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,
 - b) dla obiektów towarzyszących – do 6 m,
 - c) dla rozbudowy istniejącego budynku szkoły, ul. Stefana Batorego 2 – do 15 m;
- 6) geometria dachów dla zabudowy, zlokalizowanej w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami, zawartymi w § 9 pkt 3 uchwały;
- 7) geometria dachów dla zabudowy, zlokalizowanej poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - a) układ połaci dachowych, z zastrzeżeniem zawartym w literze c niniejszego punktu:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwuspadowe o takim samym nachyleniu obu połaci,
 - dla obiektów towarzyszących - dachy dwuspadowe o takim samym nachyleniu obu połaci lub dachy jednospadowe,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem zawartym w literze c niniejszego punktu:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - 35° – 45°,
 - dla obiektów towarzyszących:
 - dla dachów dwuspadowych – 25° - 45°,
 - dla dachów jednospadowych - 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;
- 8) w granicach strefy konserwatorskiej B dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki.

§ 16. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami IKS/KWD i IKS/KDW/ZZ:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0.50;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0.00;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 6) geometria dachów dla zabudowy, zlokalizowanej w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami, zawartymi w § 9 pkt 3 uchwały
- 7) geometria dachów dla zabudowy, zlokalizowanej poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - a) układ połaci dachowych - dachy dwuspadowe o takim samym nachyleniu obu połaci lub dachy jednospadowe, z zastrzeżeniem zawartym w literze c niniejszego punktu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem zawartym w literze c niniejszego punktu:
 - dla dachów dwuspadowych – 25° - 45°,
 - dla dachów jednospadowych - 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;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki oraz bezpośrednio przy tej granicy.

§ 17. 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 25%.

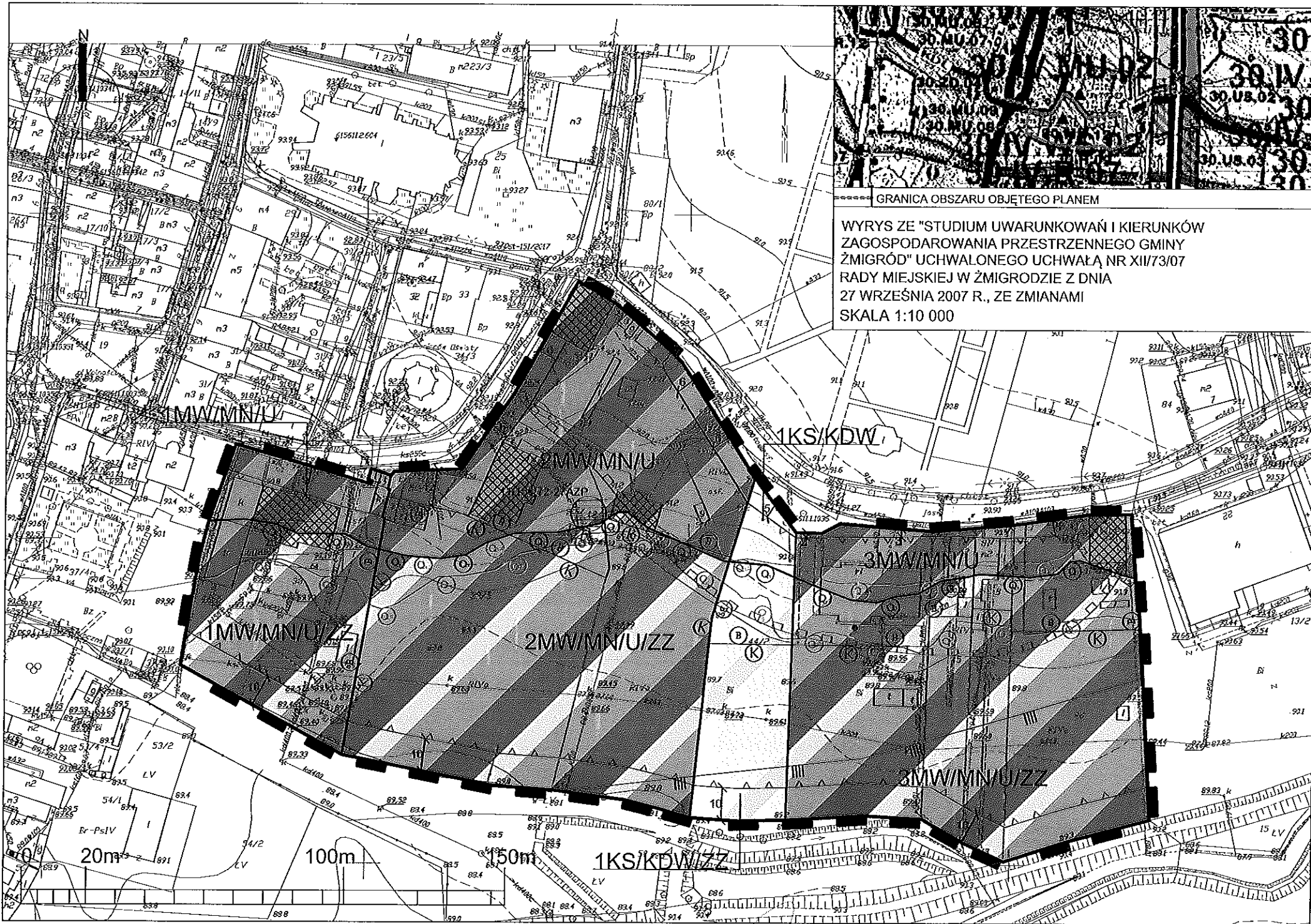
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żmigrodzie

mgr inż. Jan Czyżowicz

RADA MIEJSKA W ŻMIGRODZIE
 Plac Wojska Polskiego 2-3
 55-140 Żmigród



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻMIGRÓD" UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XII/73/07 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2007 R., ZE ZMIANAMI
 SKALA 1:10 000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. ST. BATOREGO I UL. SPORTOWEJ W ŻMIGRODZIE
 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 0007.XXX.398.2021 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE
 Z DNIA 19 LISTOPADA 2021 ROKU, SKALA 1:1000

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, TOŻSAMĄ Z GRANICĄ HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA ŻMIGRÓD WRAZ Z PRZEDMIEŚCIAMI
	GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
	OBIEKTY ZABYTKOWE, KTÓRE OBEJMUJE SIĘ OCHRONĄ
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE, KTÓRE OBEJMUJE SIĘ OCHRONĄ

SYMBOL PRZEZNACZENIE TERENU

	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGI, W TYM USŁUGI PUBLICZNE
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGI, W TYM USŁUGI PUBLICZNE NA OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
1KS/KDW	OBŚLUGA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ, DROGA WEWNĘTRZNA
1KS/KDW/ZZ	OBŚLUGA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ, DROGA WEWNĘTRZNA NA OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT
	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT
	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT
	GRANICA STREFY 50 M OD STOPY WAŁU RZECI SASIECZNICA
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA

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

PRZEWODNICZĄCY
 RADY MIEJSKIEJ
 W ŻMIGRODZIE
 mgr inż. Jan Cichoń

RADA MIEJSKA W ŻMIGRODZIE
ul. Wojska Polskiego 2-3
55-140 Żmigrod

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.XXX.398.2021
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 19 listopada 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
ul. St. Batorego i ul. Sportowej w Żmigrodzie**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§ 1.

W związku z tym, że podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - do dnia 28.11.2019 r. oraz podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - do dnia 25.10.2021 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. St. Batorego i ul. Sportowej w Żmigrodzie, 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.XXX.398.2021
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 19 listopada 2021 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 2021 r. poz. 741 ze zm.), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 305 ze zm.)

Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. St. Batorego i ul. Sportowej w Żmigrodzie nie wprowadza się nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. St. Batorego i ul. Sportowej w Żmigrodzie umożliwi realizację inwestycji należącej do zadań własnych gminy – rozbudowę budynku byłej szkoły oraz przeniesienie do powstałego budynku siedziby Urzędu Miejskiego w Żmigrodzie.

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

§ 3. Zasady finansowania inwestycji, należącej 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

RADA MIEJSKA W ŻMIGRODZIE
Plac Wojska Polskiego 2-3
55-140 Żmigród

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.XXX.398.2021

Rady Miejskiej w Żmigrodzie

z dnia 19 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Żmigrodzie
mgr inż. Jan Czyżowicz

Uzasadnienie

Rada Miejska w Żmigrodzie podjęła w dniu 7 czerwca 2017 r. uchwałę nr 007.XXVIII.239.2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. St. Batorego i ul. Sportowej w Żmigrodzie.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 3 ha, położony jest w centralnej części obrębu Żmigród. Od zachodu teren sąsiaduje z zabudową mieszkaniowo-usługową, od wschodu z zabudową usługową, od północy z drogą gminną, natomiast od południa z rzeką i gruntami rolnymi.

Zachodnia część obszaru objętego planem jest położona w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centralnej i wschodniej części miasta Żmigród, uchwalony uchwałą nr 0007.V.24.2015 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 25 lutego 2015 r. W obowiązującym planie ta część obszaru jest oznaczona symbolem 19M/U. Przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, za wyjątkiem stacji paliw i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub usługi publiczne, przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

Wschodnia część obszaru jest położona w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Sportowej w Żmigrodzie, uchwalony uchwałą nr 201/XXI/04 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 września 2004 r. W obowiązującym planie ta część obszaru jest oznaczona symbolem MU i przeznaczona na zabudowę mieszkaniową oraz obiekty działalności gospodarczej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala następujące przeznaczenia dla terenów oznaczonych symbolami:

1)tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MW/MN/U, 2MW/MN/U i 3MW/MN/U:

a)przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w tym usługi publiczne,

b)przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna;

2)tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MW/MN/U/ZZ, 2MW/MN/U/ZZ i 3MW/MN/U/ZZ:

a)przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w tym usługi publiczne, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 10 pkt 3 i 5 uchwały,

b)przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 10 pkt 3 i 5 uchwały,

3)teren oznaczony symbolem IKS/KDW:

a)przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji samochodowej, droga wewnętrzna,

b)przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;

4)teren oznaczony symbolem IKS/KDW/ZZ:

a)przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji samochodowej, droga wewnętrzna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 10 pkt 3, 5 i 6 uchwały,

b)przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 10 pkt 3 i 5 uchwały;

Planowane przeznaczenie oraz zabudowa i zagospodarowanie terenów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „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.12, stanowiącej teren z przewagą zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) i usług.

Podczas sporządzenia projektu planu organ przeanalizował at. 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, oraz dóbr kultury współczesnej;

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.szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

9.zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10.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.wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak terenów;

3.granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak terenów;

4.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 stref ochrony konserwatorskiej, wyznaczenie obiektów zabytkowych, które obejmuje się ochroną i stanowiska archeologicznego, które obejmuje się ochroną;

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

·prawo własności - poprzez uwzględnienie wniosku złożonego przez właściciela terenu, dotyczącego

planowanego przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania terenu;

·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 oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz dwukrotnym 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 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 przyległych, istniejących dróg;

·lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zostały zlokalizowane bezpośrednio przy istniejącej drodze;

·zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez ustalenie skomunikowania obszaru z bezpośrednio przyległą drogą publiczną.

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 przeznaczone pod rozwój zabudowy, położone są 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.

Realizacja ustaleń planu prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Lokalizacja inwestycji, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, powinna spowodować przyrost powierzchni obiektów budowlanych, co będzie skutkowało zwiększonymi wpływami z tytułu podatku od nieruchomości.

Projekt planu nie wprowadza nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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.

W toku opracowania projektu planu do Burmistrza Gminy Żmigród wpłynęła Decyzja Nr 183/RPP/M-2629/2018 Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 02 października 2018 r., odmawiająca uzgodnienia projektu planu.

Projekt planu został skorygowany zgodnie z uwagami zawartymi w treści Postanowienia poprzez wprowadzenie w § 10 pkt 6 zapisu o treści: „dla obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich technologii i materiałów w celu zminimalizowania strat powodziowych tj. 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”.

Dnia 15 października 2018 r. do Burmistrza Gminy Żmigród wpłynęło Postanowienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 708/2018 z dnia 12 października 2018 r. odmawiające uzgodnienia projektu planu.

Burmistrz Gminy Żmigród przeanalizował szczegółowo uwagi, zawarte w treści Postanowienia i stwierdził, że możliwa jest częściowa korekta planu. Poniżej przedstawiono uzasadnienie zakresu wprowadzonych zmian – zgodnie z kolejnością uwag w treści Postanowienia:

1. Obszar historycznego układu urbanistycznego miasta Żmigród wraz z przedmieściami nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, przyjętej przez Burmistrza Gminy Żmigród Zarządzeniem nr 0050.173.2016 z dnia 25.11.2016 r. Ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, zgodne z treścią wniosku Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu znak WZN.5150.322.2017.RK z dnia 23.10.2018 r., zostały wprowadzone w § 9 pkt 1 i 2 projektu uchwały.

2. Oznaczenie graficzne strefy „K” zostało ucytelnione.

3. Budynki przy ul. Stefana Batorego nr 4 i 6 i przy ul. Sportowej 20 nie znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków, przyjętej przez Burmistrza Gminy Żmigród Zarządzeniem nr 0050.173.2016 z dnia 25.11.2016 r.

4. Obszar objęty projektem planu jest położony w części w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centralnej i wschodniej części miasta Żmigród, uchwalony uchwałą nr 0007.V.24.2015 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 25 lutego 2015 r. i w części w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Sportowej w Żmigrodzie, uchwalony uchwałą nr 201/XXI/04 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 września 2004 r. W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które podlegały uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, na przedmiotowym terenie nie było wprowadzonej obowiązującej linii zabudowy. Zmiana dotychczasowych ustaleń wiązałaby się ze zmianą stanowiska Burmistrza Gminy Żmigród, co mogłoby skutkować koniecznością wypłacenia odszkodowań.

5. W § 9 pkt 6 usunięto zapis dotyczący możliwości zmiany gabarytów budynku w tym geometrii dachu oraz dopuszczenia spadku dachu o nachyleniu do 20° na powierzchni nie większej niż 50% rzutu budynku.

6. Na terenach oznaczonych symbolami 1M/MN/U i 1M/MN/U/ZZ niemożliwe jest ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 12 m, ponieważ w ich obrębie znajdują się budynki o wysokości przewyższającej tę wartość. Dla tych terenów ustalono w § 15 pkt 5, lit. a, tiret pierwsze, maksymalną wysokość dla budynków mieszkalnych i usługowych do 15 m. Natomiast dla terenów oznaczonych symbolami 2M/MN/U i 2M/MN/U/ZZ ustalono w § 15 pkt 5, lit. a tiret drugie, maksymalną wysokość dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12 m.

7. Ustalenia dotyczące wymogów konserwatorskich w strefie „K” zostały zawarte w § 9 pkt 4, m.in. w zakresie dopuszczalnych typów i kolorystyki pokrycia (lit. a). W projekcie uchwały w § 9 pkt 4 lit. b wprowadzono zapis: „należy stosować dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 38 - 45°”.

8. Numer stanowiska archeologicznego został skorygowany.

9. Zapis odnoszący się do możliwości odkrycia nowych stanowisk archeologicznych oraz konieczności przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych stanowi zapis przepisów odrębnych, które nie powinny zostać powielane w zapisach uchwały.

10. Na przedmiotowym obszarze została wprowadzona strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – w części tekstowej w § 9 pkt 7. Na rysunku natomiast został wprowadzony zapis „Cały obszar objęty planem jest położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych”. Wprowadzenie oznaczenia graficznego, które obejmowałoby tylko obszar objęty planem, mogłoby spowodować mylne wrażenie, że strefa ochrony konserwatorskiej w Żmigrodzie obejmuje jedynie obszar objęty planem, a nie większy teren.

Dnia 19 kwietnia 2019 r. do Burmistrza Gminy Żmigród wpłynęło ponowne Postanowienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 237/2019 z dnia 16 kwietnia 2019 r. odmawiające uzgodnienia projektu planu.

Burmistrz Gminy Żmigród przeanalizował szczegółowo uwagi, zawarte w treści Postanowienia i stwierdził, że możliwa jest częściowa korekta planu. Poniżej przedstawiono uzasadnienie zakresu wprowadzonych zmian – zgodnie z kolejnością uwag w treści Postanowienia:

1. W planie uwzględnione zostały obiekty i obszary figurujące w wykazie zabytków przeznaczonych do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym budynki przy ul. Stefana Batorego nr 4 i 6 i przy ul. Sportowej 20 oraz obszar historycznego układu urbanistycznego miasta Żmigród wraz z przedmieściami. Ustalenia dla tych obszarów i obiektów zostały ujęte w § 9 projektu uchwały.

2. Obszar objęty projektem planu jest położony w części w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centralnej i wschodniej części miasta Żmigród, uchwalony uchwałą nr 0007.V.24.2015 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 25 lutego 2015 r. i w części w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Sportowej w Żmigrodzie, uchwalony uchwałą nr 201/XXI/04 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 września 2004 r. W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które podlegały uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, na przedmiotowym terenie nie było wprowadzono drugiej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zmiana dotychczasowych ustaleń wiązałaby się ze zmianą stanowiska Burmistrza Gminy Żmigród, co mogłoby skutkować koniecznością wypłacenia odszkodowań.

3. Oznaczenie graficzne strefy „K” pokrywa się z oznaczeniem graficznym strefy „B”, jednak skierowane jest w przeciwną, południową stronę. Informacja ta została zawarta w § 9 pkt 3 projektu uchwały. Tym samym zasięg strefy „K” i strefy „B” są rozłączne.

4. W obecnie obowiązujących na tym terenie planach miejscowych, o których mowa w punkcie 2, ustalona jest maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych – do 12 m i dla obiektów towarzyszących – do 6 m (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centralnej i wschodniej części miasta Żmigród, uchwalony uchwałą nr 0007.V.24.2015 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 25 lutego 2015 r.) oraz do 12 m (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Sportowej w Żmigrodzie, uchwalony uchwałą nr 201/XXI/04 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 września 2004 r.). Tym samym, nie ma podstaw do ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m.

Ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zostały zmienione w § 15 pkt 5 projektu planu w następujący sposób: „5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – do 12 m, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu
- b) dla obiektów towarzyszących – do 6 m;

c) dla rozbudowy istniejącego budynku szkoły ul. Stefana Batorego 2 – do 15 m”, ograniczając tym samym dopuszczalną wysokość zabudowy.

5. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej bądź w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, tym samym, nie ma konieczności wprowadzania ustaleń dotyczących typu i koloru pokrycia dachowego dla terenów poza tymi strefami, w związku z brakiem ich występowania.

W dniu 06.08.2020 r. do Burmistrza Gminy Żmigród wpłynęła decyzja Nr 114/RPP/M-1123/2020 Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 31.07.2020 r., odmawiająca uzgodnienia projektu planu.

Projekt planu skorygowano, zgodnie z uwagami, zawartymi w uzasadnieniu decyzji.

Skorygowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przesłany ponownie do

uzgodnień i uzyskał pozytywne uzgodnienia, wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11

(

(