

z dnia 14 stycznia 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr 0007.IX.145.2019 z dnia 23 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębno po stwierdzeniu, że zmiana planu 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 I – USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębno, zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do 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 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) **obszar** – wszystkie działki objęte granicami opracowania;
- 2) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem literowym i numerem;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) **obiekty towarzyszące** – budynki inne niż przeznaczenia podstawowego i budowle naziemne, które zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych mogą być realizowane w ramach przeznaczenia terenu;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** - linię, przy której należy sytuować co najmniej jeden punkt zlokalizowanej najbliższej drogi ściany jednego budynku przeznaczenia podstawowego. Obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budowy pozostałych budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem nie mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budowli oraz podziemnych części budynków;
- 8) **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 wykraczać 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;

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) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów;

2. Graficzne oznaczenie napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia na rysunku planu ma charakter informacyjny.

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

1. Zasad kształtowania krajobrazu;
2. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami na rysunku planu, z zastrzeżeniem zawartymi w punkcie 2 niniejszego paragrafu:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 2) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1U
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – droga wewnętrzna, infrastruktura techniczna;
- 3) teren oznaczone symbolem literowym i numerami 1P/U, 2P/U
 - a) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - droga wewnętrzna, infrastruktura techniczna;
- 4) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1ZL, 2ZL
 - a) przeznaczenie podstawowe – lasy,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – - droga wewnętrzna, infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu;
 - c) lokalizacja dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne;
- 5) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1WS, 2WS
 - a) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe i rowy,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – droga wewnętrzna, infrastruktura techniczna;

6) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW - droga wewnętrzna;

7) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1E – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;

2. Jeżeli dla terenu podaje się tylko jedno przeznaczenie, to oznacza, że dla tego terenu nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu 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.

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

1. Na obszarze ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

2. Ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:

1) tereny, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,

2) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Cały obszar jest położony w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych.

2. W granicach strefy „OW” dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

4. Zabudowa zlokalizowana na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 1U powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach i w nawiązaniu do zlokalizowanych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, dla budynków mieszkalnych i usługowych wskazane dachy dwuspadowe o symetrycznych połączeniach o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie z dachówki lub dachówkopodobne w odcieniach ceglanych lub brązowych

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1ZL, 2ZL, 1WS, 2WS, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW ze względu na ich przeznaczenie nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału;

2. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu 6 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z częścią usługową – 1000 m²,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z częścią usługową – 800 m²,

c) dla usług – 200 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z częścią usługową – 20 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z częścią usługową – 16 m,

c) dla usług – 10 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1U się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu 6 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

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

4. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1P/U, 2P/U ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem ustępu 6 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

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

5. Dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1E ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

1) minimalna powierzchnia działki - 25 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 5 m;

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

6. Ustalonych w ustępach 2, 3 i 4 niniejszego paragrafu parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych innych niż wyznaczone na rysunku planu oraz działek infrastruktury technicznej.

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

1. Lokalizacja inwestycji w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, której przebieg przedstawia się na rysunku planu musi spełniać wymogi, zawarte w przepisach odrębnych;

2. Na terenach oznaczonych symbolem literowymi i numerami 1ZL i 2ZL ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Lokalizacja dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne;

3. Na terenach oznaczonych symbolem literowymi i numerami 1WS i 2WS ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

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

1. Ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW;

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem zawartym w § 6 ust. 1 pkt 4 lit. c niniejszej uchwały;

4. Dla dróg, o których mowa w punkcie 3 niniejszego paragrafu ustala się minimalną szerokość 8 m dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym i numerami 1U, 1P/U, 2P/U oraz 6 m dla pozostałych terenów;

5. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:

1) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie;

2) dla zabudowy usługowej – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek;

3) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej – 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek;

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.

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

1. Na obszarze dopuszcza się lokalizowanie dystrybucyjnych urządzeń, dystrybucyjnych obiektów i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem zawartym w § 6 ust. 1 pkt 4 lit. c niniejszej uchwały;

2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4. Ustala się oczyszczanie i odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych 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.

§ 14. Dla obszaru wprowadza się następujące ustalenia, dotyczące lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW

1. Na żadnym z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;

2. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1P/U, 2P/U dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, niezaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3. Linie rozgraniczające wyżej wymienione tereny stanowią granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;

4. Nie ustala się strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikającej z lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;

5. Ustala się, że lokalizacja tych urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 15. Na obszarze objętym planem wprowadza się następujące ogólne ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu

1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu. Odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających ustala się na rysunku planu;

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych na działkach zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą. **ROZDZIAŁ II – USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

§ 16. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN

1. Maksymalna intensywność zabudowy – 0.70;

2. Minimalna intensywność zabudowy – 0.10;

3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
5. Maksymalna wysokość zabudowy:
 - 1) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m;
 - 2) dla obiektów towarzyszących – 6 m;
6. Geometria dachów:
 - 1) układ połaci dachowych, z zastrzeżeniem punktu 3 niniejszego ustępu:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - b) dla obiektów towarzyszących - dachy dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci, dachy jednospadowe lub dachy płaskie;
 - 2) kąt nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem punktu 3 niniejszego ustępu:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 25 – 50°,
 - b) dla pozostałej zabudowy
 - dla dachów dwuspadowych – 25 - 50°,
 - dla dachów jednospadowych - 13 - 35°,
 - dla dachów płaskich – do 12°;
 - 3) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w punktach 1 i 2 niniejszego ustępu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

§ 17. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1U

1. Maksymalna intensywność zabudowy - 1.2;
2. Minimalna intensywność zabudowy – 0.01;
3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
5. Maksymalna wysokość zabudowy:
 - 1) dla budynków usługowych - 10 m;
 - 2) dla obiektów towarzyszących – 9 m;
6. Geometria dachów:
 - 1) układ połaci dachowych, z zastrzeżeniem punktu 3 niniejszego ustępu:
 - a) dla budynków usługowych - dachy dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - b) dla obiektów towarzyszących - dachy dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci, dachy jednospadowe lub dachy płaskie;
 - 2) kąt nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem punktu 3 niniejszego ustępu:
 - a) dla budynków usługowych - 25 – 50°,
 - b) dla pozostałej zabudowy
 - dla dachów dwuspadowych – 25 - 50°,
 - dla dachów jednospadowych - 13 - 35°,
 - dla dachów płaskich – do 12°.

3) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w punktach 1 i 2 niniejszego ustępu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

§ 18. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1P/U, 2P/U

1. Maksymalna intensywność zabudowy - 1.20;
2. Minimalna intensywność zabudowy – 0.01;
3. Maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
4. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
5. Maksymalna wysokość zabudowy - do 15 m;
6. Geometria dachów - dachy o kątach nachylenia połaci dachowej od 0° do 45°;

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym i numerami 1ZL, 2ZL

1. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Lokalizacja dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne.

2. Ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym i numerami 1WS, 2WS

1. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;

2. Ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 21. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1E

1. Maksymalna intensywność zabudowy - 0.80;
2. Minimalna intensywność zabudowy – 0.01;
3. Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się;
5. Maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;
6. Geometria dachu – dach o kątach nachylenia połaci dachowej od 0° do 55°;

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy. ROZDZIAŁ III – USTALENIA KOŃCOWE

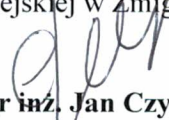
§ 22. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w następującym wymiarze:

1. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MN** - 25%.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem literowym **U** - 15%.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym **P/U** - 15%.
4. Dla pozostałych terenów - 1%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

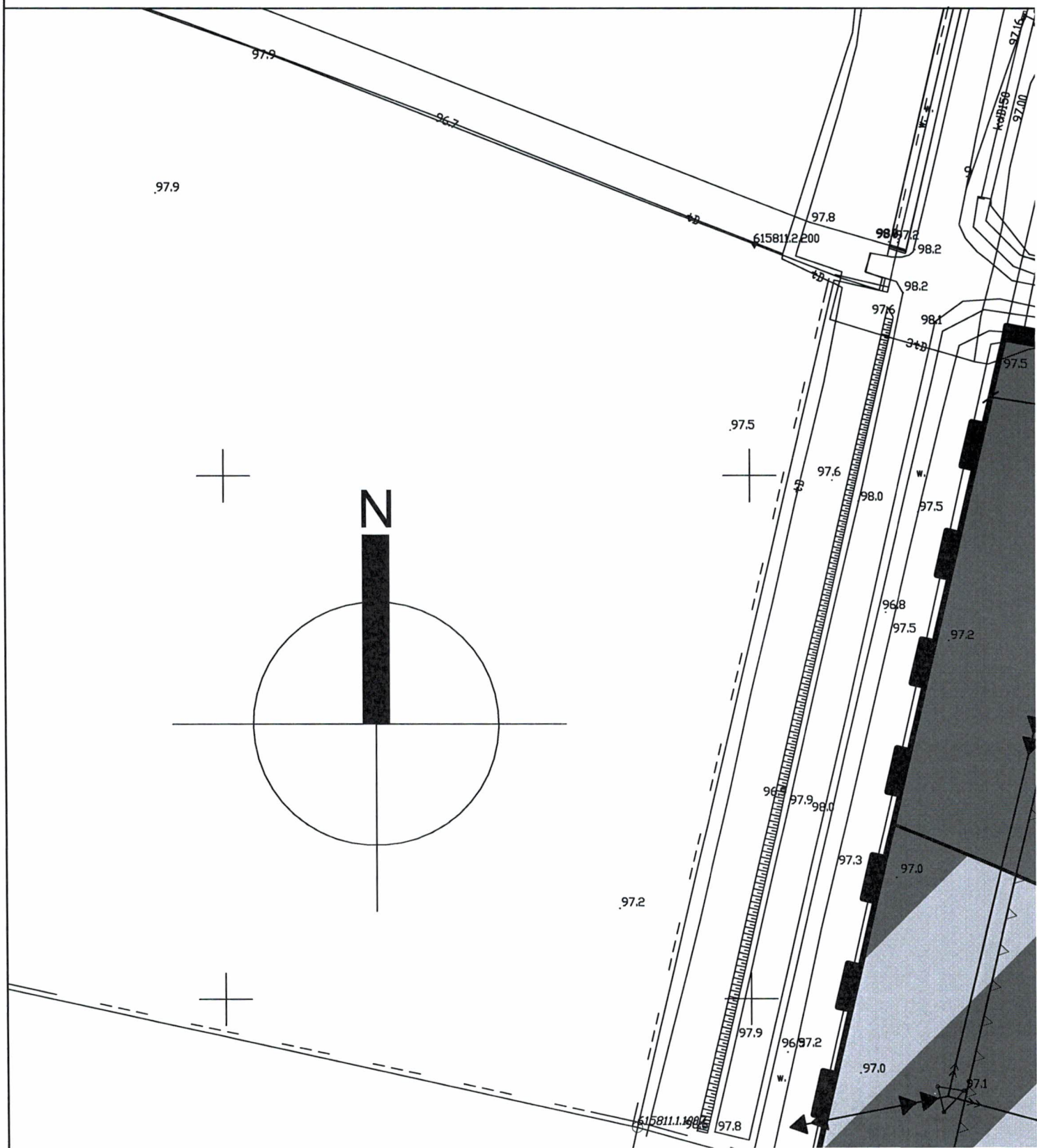
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żmigrodzie



mgr inż. Jan Czyżowicz

ZMIANA MIEJSCOWOŚCI DLA ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 0007.X



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII.418.2022
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 14 stycznia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego
Dębno**

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. 1. Nie uwzględnia się części uwagi złożonej przez TAURON Dystrybucja S. A. Oddział we Wrocławiu w dniu 18.05.2021 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego pierwszy raz do publicznego wglądu, dotyczącej ustalenia dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia, przebiegającej przez obszar objęty planem pasów technologicznych.

2. Lokalizację inwestycji w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych regulują przepisy odrębne. Brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń, które mogą w ograniczyć możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 2.

W związku z tym, do wyłożonego ponownie projektu planu wniesiono jedną uwagę, która została w całości uwzględniona przez Burmistrza Gminy Żmigród, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żmigrodzie


mgr inż. Jan Czyżowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII.418.2022
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 14 stycznia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianą miejscowego planu 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 2020 r. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębno wprowadza się następujące nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Sieć wodociągowa
2. Sieć kanalizacji sanitarnej
3. Sieć oświetlenia

które nie były przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żmigrodzie


mgr inż. Jan Czyżowicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.XXXIII.418.2022
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 14 stycznia 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Żmigrodzie**

mgr inż. Jan Czyżowicz

Uzasadnienie

Rada Miejska w Żmigrodzie podjęła w dniu 23 października 2019 r. uchwałę nr 0007.IX.145.2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębno.

Obszar objęty zmianą planu, o powierzchni około 25,87 ha, położony jest we wschodniej części obrębu Dębno. Obszar przylega do drogi wojewódzkiej i gminnej i sąsiaduje z terenami zabudowanymi oraz rolniczymi.

Obszar objęty zmianą planu znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Dębno, uchwalonego uchwałą nr XXXIII/230/09 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 4 grudnia 2009 r.

Obszar objęty zmianą planu jest położony w granicach terenów oznaczonych w obowiązującym planie symbolami: 2UT – tereny usług turystyki, rekreacji i wypoczynku, 9M – tereny, na których podstawowe przeznaczenie może stanowić zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa i zabudowa usługowa oraz 5R – tereny rolnicze. Obszar objęty zmianą planu sąsiaduje z terenami przeznaczonymi w obowiązującym planie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze.

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 zmianą planu jest położony na terenie jednostek oznaczonych symbolami: 06.XIV.U.01 – tereny z przewagą zabudowy usługowej w tym min. stacji paliw, głównie handlu, gastronomii, rzemiosła i napraw, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni, sprzedażowej powyżej 2000 m², 06.XIV.PP.01 – tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej – przemysłowej, usługowej, naprawczej oraz baz i składów, z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², 06.XIV.ZL.01 – tereny z przewagą lasów i dolesień, 06.MP.03 i 06.IV.MP.01 – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, głównie zagrodowej lub jednorodzinnej oraz obiektów usług i drobnej działalności gospodarczej niekolidujących z funkcją mieszkaniową. 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 zmiany planu organ przeanalizował at. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie zmiany planu ustalono:

- 1.przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2.zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3.zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4.zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5.zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 6.szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego;
- 7.szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8.zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9.stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

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

- 1.zasad kształtowania krajobrazu;
- 2.wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębno uwzględniono:

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

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

3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia i potrzeby osób niepełnosprawnych;

5. walory ekonomiczne przestrzeni - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;

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

7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;

8. potrzeby interesu publicznego - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny;

9. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

10. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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 dwukrotnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

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

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

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębno ustalono możliwość sytuowania nowej zabudowy

W związku z tym w następujący sposób uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez lokalizacje zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych - powiatowej i gminnej;

2.lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez lokalizację zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej - gminnej;

3.zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez ustalenie dostępu do drogi publicznej z istniejącej drogi gminnej oraz wyznaczenie terenów dróg o szerokości w liniach rozgraniczających umożliwiających lokalizację chodników oraz ścieżek rowerowych

4.dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej - wyznaczone nowe obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przylegają bezpośredni do istniejącej zabudowy o tym samym charakterze. Jednocześnie tereny położone są bezpośrednio wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych – drogi wojewódzkiej i gminnej. Obszar objęty zmianą planu, dla którego ustala się zabudowę produkcyjną i usługową położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz oddzielony jest terenem lasu od wyznaczonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Taka lokalizacja terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową jest prawidłowa pod względem urbanistycznym.

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 zmiany planu spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie.

Procedura sporządzenia zmiany planu

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

1.ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

2.zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

3.sporządził projekt zmiany planu rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

4.sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

5.wystąpił o:

1)opinie o projekcie zmiany planu do:

a)gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,

W wyniku opinii GKUA projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został skorygowany, w tym ograniczono obszar objęty planem.

b)regionalnego dyrektora ochrony środowiska,

c)właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,

d)właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska

e)właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,

f)starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

oraz o

2)uzgodnienie projektu planu z:

a)wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

b)organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,

c)właściwym zarządcą drogi,

d)właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

e)właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,

f)właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

g)zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,

h)dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

6.stwierdził, że nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

7.wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

8.ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami;

9.wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 8, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;

10.rozpatrzył uwagę, która wpłynęła w terminie wskazanym w ogłoszeniach

11.Ze względu na zmianę ustaleń planu w zakresie obsługi komunikacyjnej ponownie wystąpił o uzgodnienie projektu planu z:

1)wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

2)organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,

3)właściwym zarządcą drogi,

4)właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

5)właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,

6)właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

7)zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,

8)dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

12.ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami;

13.wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 8, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;

14.rozpatrzył uwagę właściciela działek, dotyczący zmiany szerokości projektowanych dróg wewnętrznych, położonych w granicach obszaru na jego działkach i stwierdził, że możliwa jest wnioskowana zmiana ustaleń planu

15.wprowadził zmiany do projektu zmiany planu wynikające z rozpatrzenia uwagi. Organ stwierdził, że ze względu na zakres planowanej zmiany – szerokości dróg wewnętrznych organ stwierdził, że brak jest podstawy prawnej do ponownego uzgodnienia projektu planu. Organ stwierdził także, że ze względu na to, że planowanej drogi wewnętrzne położone są na działkach, będących własnością osoby składającej uwagę nie ma potrzeby ponawiania wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

16.Organ przeanalizował projekt planu i stan faktyczny i prawny obszaru i stwierdził, że część obszaru objętego planem – północna części działki nr 360/82 jest oznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 9M o następującym opisie „tereny, na których podstawowe przeznaczenie może stanowić zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa i zabudowa usługowa”. Dla tej części działki po uchwaleniu planu została sporządzona zmiana „Studium...”. W tej zmianie dla terenu został ustalony usługowy kierunek zagospodarowania przestrzennego. „ Studium...” nie zawiera zapisów dopuszczających pozostawienie przeznaczenia w planie, zgodnego z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Dlatego też organ stwierdził, że w celu umożliwienia zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem należy wyłączyć teren północnej części działki z granic opracowania planu. W granicach opracowania planu pozostawiono jedynie niewielką część działki, która w projekcie planu jest przeznaczona na drogę wewnętrzną, umożliwiającą obsługę komunikacyjną projektowanego zespołu działek budowlanych.

17.przedstawił Radzie Miejskiej projekt zmiany planu do uchwalenia.

Wnioski dokumentu „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębno”

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Dębno. Brak realizacji projektowanego dokumentu wiązać się będzie z pozostawieniem ustaleń wynikających z obowiązującego planu, dla których potencjalne zmiany stanu środowiska były omówione na etapie Prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego planu.

Ocena oddziaływania na środowisko na etapie sporządzenia niniejszej Prognozy oddziaływania na środowisko jest utrudniona, a czasami wręcz niemożliwa. Projektowany dokument nie przedstawia konkretnych założeń i warunków prowadzenia inwestycji, a jedynie projektowane zagospodarowanie terenu. Mając to na uwadze na etapie opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedstawiono potencjalne oddziaływania dla ustaleń projektu zmiany mpzp omówiono na poziomie szczegółowości zgodnie z obecnym stanem wiedzy. Projekt dopuszcza na obszarze objętym zmianą mpzp realizację przedsięwzięć mogących jedynie potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakazując przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W ramach omawianej procedury prowadzona będzie wówczas szczegółowa ocena oddziaływania projektów pod kątem środowiskowym przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wnioski dokumentu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębno”.

1.Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje docelowo dodatnie przepływy pieniężne w gminie.

2.Rentę planistyczną przyjęto w następujących wysokościach:

- 1)Dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MN** - 25%.
- 2)Dla terenu oznaczonego symbolem literowym **U** - 15%.
- 3)Dla terenów oznaczonych symbolem literowym **P/U** - 15%.
- 4)Dla pozostałych terenów - 1%.

3.Odstąpiono od pobierania opłaty adiacenckiej z tytułu uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żmigrodzie


mgr inż. Jan Czyżowicz