

z dnia 5 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród

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. 2025 poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr 0007.XXXIV.431.2022 z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.XVI.156.2025 z dnia 25 września 2025 r. Rada Miejska w Żmigrodzie, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
– USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród, zwaną dalej planem.

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

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

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

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem literowym i numerem;
- 2) **przeznaczenie** - 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 ustalonych więcej niż jedno przeznaczenie, każde z nich może stanowić zarówno przeznaczenie jak i przeznaczenie uzupełniające;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** - inne przeznaczenie, które może występować w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego niż przeznaczenia;
- 4) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne urządzenia, budowle i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** - linię, przy której należy sytuować co najmniej jeden punkt zlokalizowanej najbliższej drogi ściany jednego budynku przeznaczenia. Obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla rozbudowy budynków istniejących oraz 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;
- 6) **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 dotyczy do budowli, podziemnych części budynków oraz infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków;

- 7) **obiekty towarzyszące** - obiekty budowlane lokalizowane dla potrzeb realizacji przeznaczenia lub przeznaczenia uzupełniającego terenu, inne niż budynki o funkcji takiej samej, jak ustalone przeznaczenie terenu;

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 różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
- 6) stanowisko archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
- 7) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z pasem technologicznym;
- 8) symbole literowe przeznaczenia terenów;

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

- 1) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, równoznaczna z granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;

3. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:

- 1) granica obrębu;
- 2) granica terenu zamkniętego.

§ 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) ustala się, że ochrony wymaga stanowisko archeologiczne oraz historyczne nawarstwienia archeologiczne, zlokalizowane na obszarze objętym planem;
- 2) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze objętym planem;
- 3) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji.

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

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

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

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne nr 36/183/72-27 AZP (śląd osadniczy – pradzieje, punkt osadniczy – średniowiecze), którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu;
- 2) w obrębie wyżej wymienionego stanowiska archeologicznego wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) część obszaru, o lokalizacji przedstawionej na rysunku planu, obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych. W granicach strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się granicę i sposoby zagospodarowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, granice obszaru przedstawia się na rysunku planu;
- 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% stanowi jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują wymogi, zawarte w przepisach odrębnych – prawie wodnym;
- 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się tereny oznaczone symbolami 1MW-MN-U, 2MW-MN-U, 2MN – 12MN (tereny 11MN – 12MN częściowo), 1U – 3U (tereny 2U i 3U częściowo), 1KDG - częściowo, 1KDL - częściowo, 3KDL - częściowo, 1KDD – 8KDD, 10KDD - częściowo, 1KR – 7KR, 9KR, 1RN, 2RN – częściowo oraz teren 1IE;
- 4) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy usługowej, związanej z opieką społeczną i socjalną – domów dziecka, budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi o ograniczonych możliwościach poruszania się oraz budynków związanych z przebywaniem ludzi o ograniczonych możliwościach decyzyjnych;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych;
- 6) dla obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich technologii i materiałów w celu zminimalizowania strat powodziowych, to jest brak podpiwniczenia, wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziom wód powodziowych, zastosowanie odpowiednich technologii i wodoodpornych materiałów, zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie zalania;
- 7) dla obiektów budowlanych znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się obowiązek zabezpieczenia przed powodzią istniejącej zabudowy w przypadku jej remontu lub modernizacji;
- 8) wprowadza się następujące ustalenia dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących do produkcji energii elektrycznej energię słoneczną:
 - a) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej rzędną zwierciadła wody Q1%, na ażurowych stelażach z zabezpieczeniem konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profilu) na których będą montowane panele fotowoltaiczne, przez uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi,
 - b) nakaz realizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem instalacji z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi,
 - c) zakaz stosowania transformatorów olejowych;
- 9) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, granice obszaru przedstawia się na rysunku planu.

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

- 1) dla następujących terenów, ze względu na ich przeznaczenie albo stan faktyczny i prawny, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDG,
 - b) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL, 2KDL, 3KDL,
 - c) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD,
 - d) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR,
 - e) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1RN, 2RN;
- 2) ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów, niewymienionych w punkcie 1 niniejszego paragrafu przedstawia się w Rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RN ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;
- 2) przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami 1MW-MN-U, 8MN, 9MN, 12MN, 1KDL, 4KDD, 4KR przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV;
- 3) po obu stronach linii wyznacza się pas technologiczny, o szerokości 7,5 m od osi linii, którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu;
- 4) lokalizacja zabudowy w granicach pasa technologicznego wymaga spełnienia wymogów, zawartych w przepisach odrębnych;
- 5) w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się obszar zamknięty, którego granicę przedstawia się na rysunku planu;
- 6) dla terenów, położonych w sąsiedztwie terenu zamkniętego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zawarte w przepisach odrębnych;
- 7) dla terenów, położonych w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od granicy obszaru objętego planem. Przebieg linii zabudowy przedstawia się na rysunku planu.

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

- 1) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią następujące drogi:
 - a) droga publiczna klasy głównej, oznaczona symbolem literowym i numerem 1KDG,
 - b) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL – 3KDL,
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD – 10KDD,
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KR – 9KR;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla dróg, ustala się docelowy przekrój uliczny, z jedno- lub dwustronnym chodnikiem, z zastrzeżeniem punktu 4;
- 4) dla dróg, oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR ustala się realizację w formie ulicy jednoprzestrzennej (ciągu pieszo-jezdnego);
- 5) w miarę możliwości terenowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych zaleca się budowę ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i urządzenie pasów zieleni;
- 6) na obszarze objętym planem dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunku planu;
- 7) dla dróg, o których mowa w punkcie 6 niniejszego paragrafu ustala się następujące minimalne szerokości:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem literowym MN – 6 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MW-MN-U, U – 8 m;

- c) na pozostałych terenach – 3,5 m;
- 8) określa się, że układ komunikacyjny jest powiązany z układem zewnętrznym następującymi drogami:
- a) istniejącą drogą przylegającą do północnej granicy obszaru objętego planem, oznaczoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-Z;
 - b) projektowaną drogą stanowiącą kontynuację drogi oznaczonej symbolem literowym i numerem 1KDG, wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, oznaczonej symbolem 3KD-S;
 - c) istniejącą drogą stanowiącą kontynuację drogi oznaczonej symbolem literowym i numerem 1KDL, wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, oznaczonej symbolem KD-L.
- 9) miejsca do parkowania dla samochodów należy lokalizować na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 10) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - 1,2 miejsce do parkowania na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, lecz nie mniej niż pięć miejsc do parkowania,
 - 2 miejsca do parkowania na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla zabudowy usługowej, innej niż określona w literze c) niniejszego punktu - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek,
 - c) dla usług sportu i rekreacji - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek;
- 11) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych, jak dla strefy ruchu i strefy zamieszkania;
- 12) 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;
- 13) 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 całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie 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 zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) ustala się obsługę w zakresie łączności publicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 14. 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) dopuszcza się:
 - a) przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków niespełniających ustaleń planu,
 - b) rozbudowę i nadbudowę budynków niespełniających ustaleń planu w sposób zgodny z ustaleniami planu,
 - c) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych na działkach zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą.

Rozdział 2.

– USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN – 14MN:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne – teren usług lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków;
- 3) przeznaczenia wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych;
- 4) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 1,00;
- 5) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,10;
- 6) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych:
 - o dachach stromych – 9 m,
 - o dachach płaskich – 6 m,
 - b) dla obiektów towarzyszących – 6 m;
- 9) geometria dachów, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
 - a) układ połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - dla obiektów towarzyszących - dachy dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci, dachy jednospadowe lub dachy płaskie,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych:
 - dla dachów stromych – 25 - 45°,
 - dla dachów płaskich – do 12°,
 - dla obiektów towarzyszących
 - dla dachów dwu- lub wielospadowych – 25 - 45°,
 - dla dachów jednospadowych – 13 - 35°,
 - dla dachów płaskich – do 12°,
 - c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a) i b) niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

10) minimalna powierzchnia działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:

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

- wolnostojącej – 800 m²,

- bliźniaczej – 600 m²,

b) dla usług – 200 m²,

c) ustalonych w literach a) i b) powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla działek infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MW-MN-U, 2MW-MN-U:

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenia dopuszczalne – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków;

3) przeznaczenia wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych;

4) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 1,20;

5) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,10;

6) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 12 m;

b) dla pozostałej zabudowy – 10 m;

9) geometria dachów, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:

a) układ połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci,

- dla obiektów towarzyszących – dachy dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci, dachy jednospadowe lub dachy płaskie,

b) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych:

- dla dachów stromych – 25 - 45°,

- dla dachów płaskich – do 12°,

- dla obiektów towarzyszących

- dla dachów dwu- lub wielospadowych – 25 - 45°,

- dla dachów jednospadowych – 13 - 35°,

- dla dachów płaskich – do 12°,

c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a) i b) niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

10) minimalna powierzchnia działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału, z zastrzeżeniem litery d) niniejszego punktu:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową – 1000 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową,
 - wolnostojącej – 800 m²,
 - bliźniaczej – 600 m²,
- c) dla usług – 200 m²,
- d) ustalonych w literach a), b) i c) powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla działek infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

§ 17. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1MN – 14MN, 1MW-MN-U, 2MW-MN-U, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową – 1000 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
 - wolnostojącej – 800 m²,
 - bliźniaczej – 600 m²,
- c) dla usług – 200 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową – 20 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
 - wolnostojącej – 16 m,
 - bliźniaczej – 12 m,
- c) dla usług – 10 m;

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

4) ustalonych w punktach 1 i 2 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1U, 2U, 3U, 4U:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków;
- 3) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 2,00;
- 4) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,10;
- 5) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1U, 2U – 50%;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 3U, 4U – 45%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) dla terenu 4U – 30%;

- 8) dla pozostałych terenów - 50%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
- a) dla budynków usługowych – do 12 m,
 - b) dla obiektów towarzyszących – 9 m,
 - c) na terenach dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych i tym podobnych obiektów budowlanych, których maksymalną wysokość ustala się na 30 m;
- 10) geometria dachów, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
- a) układ połaci dachowych:
 - dla budynków usługowych – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - dla obiektów towarzyszących – dachy dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci, dachy jednospadowe lub dachy płaskie,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków usługowych:
 - dla dachów stromych – 25 - 45°,
 - dla dachów płaskich – do 12°,
 - dla obiektów towarzyszących:
 - dla dachów dwu- lub wielospadowych – 25 - 45°,
 - dla dachów jednospadowych – 13 - 35°,
 - dla dachów płaskich – do 12°,
 - 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;
- 11) minimalna powierzchnia działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału:
- a) dla zabudowy usługowej - 2000 m², z zastrzeżeniem litery b niniejszego punktu,
 - b) ustalonej w literze a) powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla dziełek infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

§ 19. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 4 niniejszego paragrafu:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°;
- 4) ustalonych w punktach 1 i 2 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1IE:

- 1) przeznaczenie – teren elektroenergetyki;
- 2) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 1,00;
- 3) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 100%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

7) geometria dachu, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:

a) układ połaci dachowych:

- dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
- dach płaski,

b) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla dachu dwu- lub wielospadowego – 13 - 45°,
- dla dachu płaskiego – do 12°,

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.

§ 21. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 11E:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – 10 – 170°.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym i numerami 1RN, 2RN:

- 1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków;
- 3) ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 23. 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:

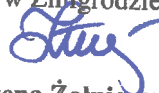
- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN, MW-MN-U, U - 20%;
- 2) Dla pozostałych terenów - 1%.

Rozdział 3. – USTALENIA KOŃCOWE

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

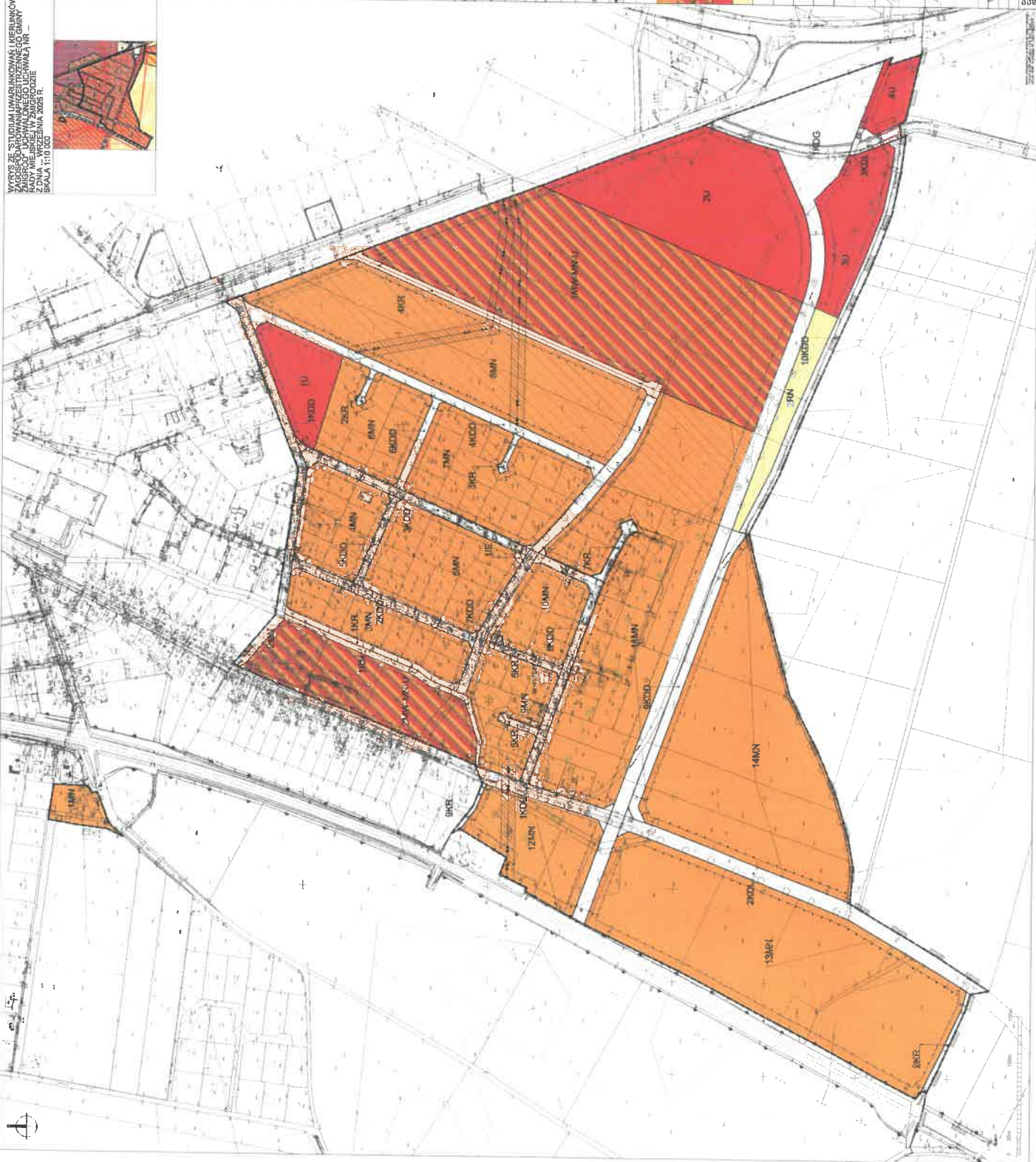
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Żmigrodzie


Bożena Żołnierowicz

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA ŻMIGRÓD

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
ZNIGROD" UCHWAŁONEGO UCZWAŁĄ NR ...
RADY MIEJSKIEJ W ZNIGRODZIE
Z DNIA ... WRZEŚNIA 2025 R.
SKALA 1:10 000

[illegible]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.XVII.179.2025

Burmistrza Miasta Żmigród

z dnia 5 listopada 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się części uwagi wniesionej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród, wniesionej w czasie pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, nieuwzględnionej przez Burmistrza Gminy Żmigród.

§ 2. Nie uwzględnia się w całości uwagi wniesionej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród, wniesionej w czasie drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Żmigrodzie

Bożena Żołnierowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.XVII.179.2025

Burmistrza Miasta Żmigród

z dnia 5 listopada 2025 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. 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2025 poz. 1153) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1530 ze zm.)

Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród wprowadza się następujące nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

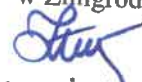
1. budowa drogi publicznej;
2. budowa sieci wodociągowej;
3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej;

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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Żmigrodzie



Bożena Żolmerowicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.XVII.179.2025

Burmistrza Miasta Żmigród

z dnia 5 listopada 2025 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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Żmigrodzie

Bożena Zolnierowicz