Projekt nr ....

UCHWAŁA NR .....

Rady Miejskiej w Żmigrodzie

z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 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. 2025 poz. 1153 ze zm.) art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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.430.2022 z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębno, 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 I – USTALENIA OGÓLNE

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębno, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są części graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej w treści uchwały rysunkami planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1.A i 1.B 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;
1) **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 ustalone więcej niż jedno przeznaczenie podstawowe, każde z nich może stanowić zarówno przeznaczenie podstawowe jak i przeznaczenie uzupełniające;
2) **przeznaczenie uzupełniające -** inne przeznaczenie, które może występować w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego niż przeznaczenia podstawowego;
3) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne urządzenia, budowle i sieci infrastruktury technicznej;

2

4) **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;
5) **obiekty towarzyszące** – obiekty budowlane lokalizowane dla potrzeb realizacji przeznaczenia podstawowego lub 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 rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) stanowisko archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
5) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem technologicznym;
6) symbole literowe przeznaczenia terenów;

2. Na rysunku planu występuje oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych - granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą".

§ 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. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i uzupełniające 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-U, 2 MN-U
   a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
   b) przeznaczenia uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków,
   c) przeznaczenia wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
2) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

1) ustala się, że ochrony wymaga historyczny układ przestrzenny wsi Dębno oraz stanowisko archeologiczne;
2) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze objętym planem;
3) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) obszar objęty planem na załączniku nr 1.A znajduje się w granicach parku krajobrazowego Dolina Baryczy, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą", gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, granice specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą" przedstawia się na rysunku planu;
3) obszary objęte planem znajdują się w granicach następujących korytarzy ekologicznych:
   a) Stawy Milickie – GKPdC-17,
   b) Dolina Środkowej Odry – Stawy Milickie – GPKdC-18A;
4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
5) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych,
6) lokalizacja zabudowy usługowej nie może powodować powstania ponadnormatywnej uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej,
7) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
   a) tereny, oznaczone symbolem literowym MN-U należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
   b) teren oznaczony symbolem KR nie należy do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1) oba obszary objęte planem są w całości położone w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej dla terenu dawnego siedliska wsi;
2) w strefie „B" obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
   a) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, to jest rozplanowania dróg, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji zabudowy, zespołów zabudowy, kompozycji zieleni,
   b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
   c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych,
   d) 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,

e) nowe budynki powinny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni,

f) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji dominant, konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,

g) zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych z blachy jako materiału elewacyjnego,

h) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiałów okładzinowych,

i) zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,

j) zakazuje się budowy napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,

k) zakazuje się lokalizacji wolno stojących silosów, za wyjątkiem silosów obudowanych w budynkach,

l) elementy infrastruktury technicznej należy projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,

m) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;

3) W granicach obszaru objętego planem jest zlokalizowane stanowisko oznaczone na rysunku planu symbolem 2/49/70-27 AZP (osada kultury przeworskiej, ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy – wczesne średniowieczne, nieokreślone – pradzieje), wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1101/536/Arch/84 z dnia 20.09.1984 r. W obrębie wyżej wymienionego stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) Na całym obszarze, poza zasięgiem i bezpośrednim sąsiedztwem stanowiska archeologicznego, z uwagi na lokalizację w obszarze wsi o metryce średniowiecznej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW" zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. dla terenu oznaczonego symbolem KR nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału;
2. ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN-U, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego ustępu:
   1) minimalna powierzchnia działki:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 1000 m^2,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 m^2,
      c) dla zabudowy usługowej - 200 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 16 m,

c) dla usług - 10 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – 10 –170°;

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

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

1) Przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami 1MN-U, 2MN-U, KR przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV;

2) Po obu stronach linii wyznacza się pas technologiczny, o szerokości 15 m od osi linii, którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu;

3) Lokalizacja zabudowy w granicach pasa technologicznego wymaga spełnienia wymogów, zawartych w przepisach odrębnych.

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

1) Ustala się następujące powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

a) terenu oznaczonego symbolem 1MN-U – z przylegających do obszaru dróg publicznych na działce nr 237/2 oraz działce nr 245/1,

b) terenu oznaczonego symbolem 2MN-U – z przylegającej do obszaru drogi publicznej na działce nr 231/2;

2) Ustala się, że układ komunikacyjny na obszarach objętych planem stanowi droga wewnętrzna, oznaczona symbolem literowym i numerem 1KR, której szerokość podaje się na rysunku planu;

3) Na obszarach objętych planem dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 6 m;

4) Miejsca do parkowania dla samochodów należy lokalizować na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;

5) Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach w stosunku do liczby lokali mieszkalnych lub powierzchni obiektów usługowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,

b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku, 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 jak dla stref ruchu i stref zamieszkania;

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 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 wymogami przepisów odrębnych;
9) Ustala się obsługę w zakresie łączności publicznej, zgodnie wymogami przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ II – USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 14. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1MN-U, 2MN-U.

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,75,
2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,25,
   b) dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 0,35;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,50,
   b) dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 0,30;
5) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych, usługowych - 10 m,
   b) dla obiektów towarzyszących – 9 m;
6) należy stosować dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 38 - 45°;
7) należy stosować pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej 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 itp.;
8) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane;
9) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej jako materiałów elewacyjnych;
10) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków.

§ 15. 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-U** - 25%.
2) Dla pozostałych terenów - 1%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

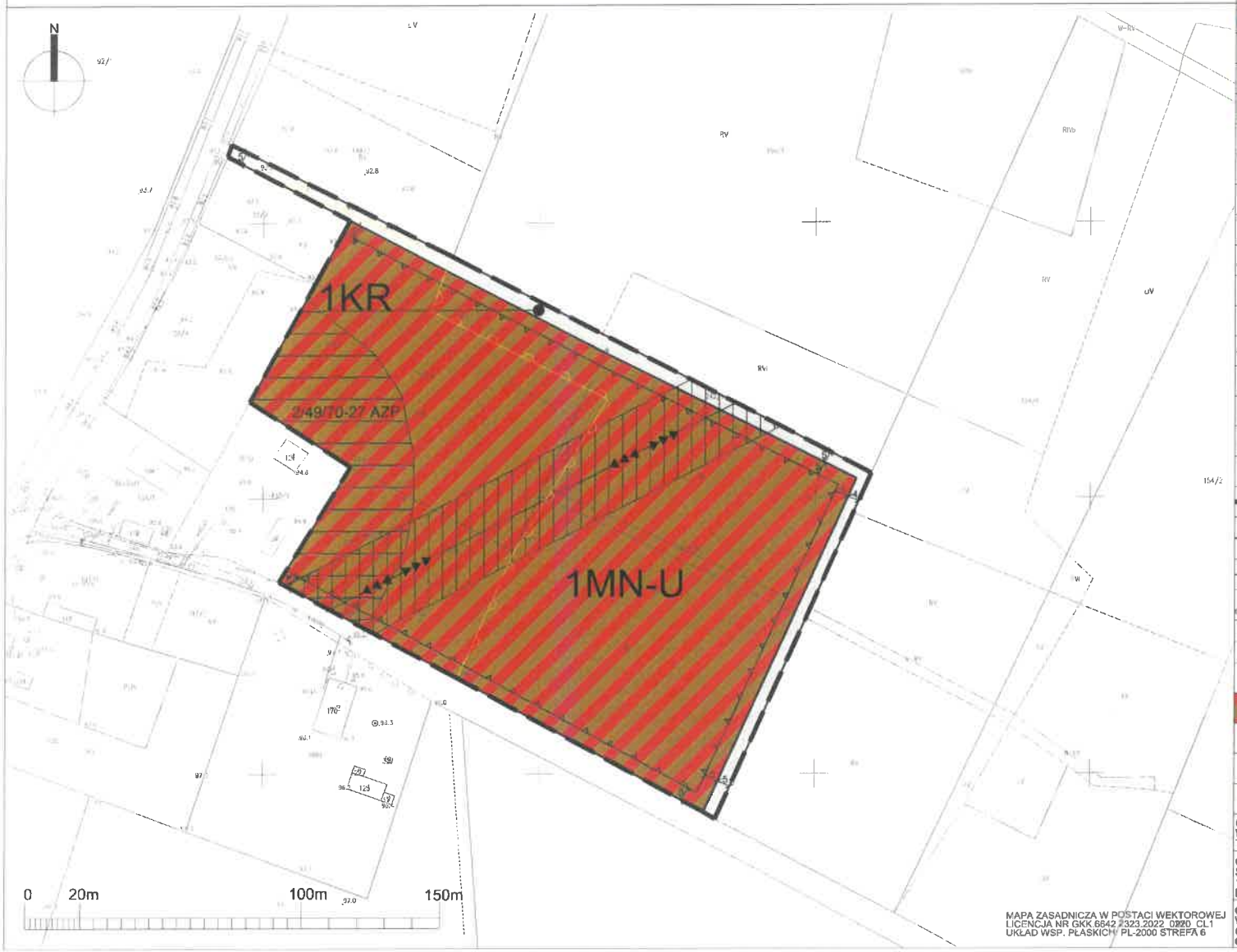
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Żmigrodzie

L.p.	Imię i Nazwisko	Zakres kompetencji	Data i podpis	Uwagi
1.	Monika Sitek/imię i nazwisko twórcy	przygotował	04.03.2026	
2.	Artur Knappik/Kierownik Ref. AGN	przegląd	04.03.26	
3.	Joanna Monastyrska/Sekretarz Gminy	przegląd	04.03.2026	
4.	Michał Basiński/Radca Prawny	Opinia	04.03.26	
5.	Robert Lewandowski/Burmistrz Gminy Jerzy Siuda/Z-ca Burmistrza	zatwierdził	04.03.26.	

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU DĘBNO

ZAŁĄCZNIK NR 1.A DO UCHWAŁY NR .../.../26 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE Z DNIA ... 2026 R., SKALA 1:1000



MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ
LICENCJA NR GKK.6642.P.323.2022.0890_CL1
UKŁAD WSP. PŁASKICH PL-2000 STREFA 6

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻMIGRÓD" UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR 0007.XVI.156.2025 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2025 R.
SKALA 1:10 000

- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZAGRODOWEJ LUB USŁUG
- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ, KOLEJOWEJ LUB PIESZO-ROWEROWEJ
- TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- TEREN LASU
- GŁÓWNY KORYTARZ EKOLOGICZNY „DOLINA ŚRODKOWEJ ODRY – STAWY MILICKIE"
- GŁÓWNY OBSZAR WĘZŁOWY KORYTARZ EKOLOGICZNY „STAWY MILICKIE"
- SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000
- HISTORYCZNY UKŁAD PRZESTRZENNY UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW (URBANISTYCZNY/RURALISTYCZNY)
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA „B" OCHRONY KONSERWATORSKIE
- KDL — DROGA LOKALNA
- LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- OBSZAR OBJĘTY OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TRAKCIE OPRACOWANIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 60/73-27 AZP — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE, KTÓRE OBEJMUJE SIĘ OCHRONĄ
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN-U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 „OSTOJA NAD BARYCZĄ".

CAŁY OBSZAR OZNACZONY NA ZAŁĄCZNIKU 1.A JEST POŁOŻONY W GRANICACH STREFY „B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA TERENU DAWNEGO SIEDLISKA WSI

CAŁY OBSZAR, POZA ZASIĘGIEM I BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWEM STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO, OZNACZONY NA ZAŁĄCZNIKU 1.A JEST POŁOŻONY W GRANICACH STREFYOCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OBSZAR OBJĘTY PLANEM NA ZAŁĄCZNIKU NR 1.A ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINA BARYCZY, GDZIE OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIAPRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU DĘBNO

ZAŁĄCZNIK NR 1.B DO UCHWAŁY NR .../.../26 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE

Z DNIA ... 2026 R., SKALA 1:1000

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ
LICENCJA NR GKK.6642.2323.2022_0220_CL1
UKŁAD WSP. PŁASKICH: PL-2000 STREFA 6

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻMIGRÓD" UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR 0007.XVI.156.2025 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2025 R.
SKALA 1:10 000

MN-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
MR-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZAGRODOWEJ LUB USŁUG
	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ, KOLEJOWEJ LUB PIESZO-ROWEROWEJ
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	TEREN LASU
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
	LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
	OBSZAR OBJĘTY OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TRAKCIE OPRACOWANIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

PRZEZNACZENIE TERENU

MN-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

CAŁY OBSZAR OZNACZONY NA ZAŁĄCZNIKU 1.B JEST POŁOŻONY W GRANICACH STREFY „B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA TERENU DAWNEGO SIEDLISKA WSI

CAŁY OBSZAR OZNACZONY NA ZAŁĄCZNIKU 1.B JEST POŁOŻONY W GRANICACH STREFYOCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie
nr .....
z dnia .....

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

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 uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębno.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Żmigrodzie

Załącznik nr 3
do Uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie
nr .....
z dnia .....

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planem 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 ze zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2025 poz. 1483 ze zm.)

Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§1.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębno nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, które nie byłyby przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§2.

W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Żmigrodzie

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ...../...../2026 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia ..... 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębno

Rada Miejska w Żmigrodzie podjęła w dniu 24 lutego 2022 r. uchwałę nr 0007.XXXIV.430.2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dębno.

Obszar objęty planem składa się z dwóch terenów o łącznej powierzchni około 3,3 ha. Pierwszy z nich położony jest we wschodniej części miejscowości i sąsiaduje z terenami zurbanizowanymi, terenami rolniczymi i lasem, drugi - zlokalizowany w południowej części miejscowości graniczy z terenami zurbanizowanym oraz terenami rolnymi.

Obszary objęte planem są położone w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Dębno, uchwalony uchwałą nr XXXII/230/09 z dnia 4 grudnia 2009 r. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszary objęte sporządzanym planem oznaczone są symbolami 1MN, 4 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1US – tereny sportu i rekreacji oraz symbolem 3R – tereny rolnicze.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród" uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.XVI.156.2025 z dnia 25 września 2025 r., obszar objęty planem jest położony na terenie jednostek oznaczonych symbolami MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, MR-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej lub usług. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród".

Podczas sporządzenia projektu planu organ przeanalizował at. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie 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;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7) szczególne 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 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 - poprzez wprowadzenie strefy B ochrony konserwatorskiej dla terenu dawnego siedliska wsi, strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz wskazanie stanowiska archeologicznego, które obejmuje się ochroną;
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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz jego wyłożeniu 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 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 lokalizację zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej - gminnej;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – poprzez wyznaczenie obszarów pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych.

Obszar objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Taka lokalizacja terenów przeznaczonych pod zabudowę jest prawidłowa pod względem urbanistycznym. Jednocześnie tereny położone są bezpośrednio wzdłuż istniejącego, wyposażonego w infrastrukturę techniczną, ciągu komunikacyjnego.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Żmigrodzie w dniu 4 listopada 2022 r. podjęła uchwałę Nr 0007.XL.522.2022 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 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 2016 – 2022".

Projekt planu spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie.

Procedura sporządzenia planu

Burmistrz Gminy Żmigród po podjęciu przez Radę Miejską w Żmigrodzie uchwały o przystąpieniu do sporządzania 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 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:
   a) opinie o projekcie planu do:
      - gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
      - regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
      - właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
      - właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska
      - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
      - starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
   b) uzgodnienie projektu planu z:
      - wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
      - organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
      - właściwym zarządcą drogi,
      - właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
      - właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,

- właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,
- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

c) stwierdził, że nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie terenu na cele nierolnicze;

6) ogłosił, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu 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 planu rozwiązaniami;
7) wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 6, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;
8) rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt 8, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
9) przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 8.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może zwiększyć dochody Gminy w postaci pobieranych podatków od nieruchomości oraz tak zwanej renty planistycznej.

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.