

z dnia 12 marca 2026 r.

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 1.
– 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;

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 ład 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 wewnątrz urbanistycznych, kompozycji zabudowy, zespołów zabudowy, kompozycji zieleni,
 - b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne, 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 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 m²,
- c) dla zabudowy usługowej - 200 m²;

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 m² 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 z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) Ustala się obsługę w zakresie łączności publicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

– 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:

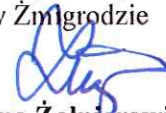
1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN-U - 25%.

2) Dla pozostałych terenów - 1%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

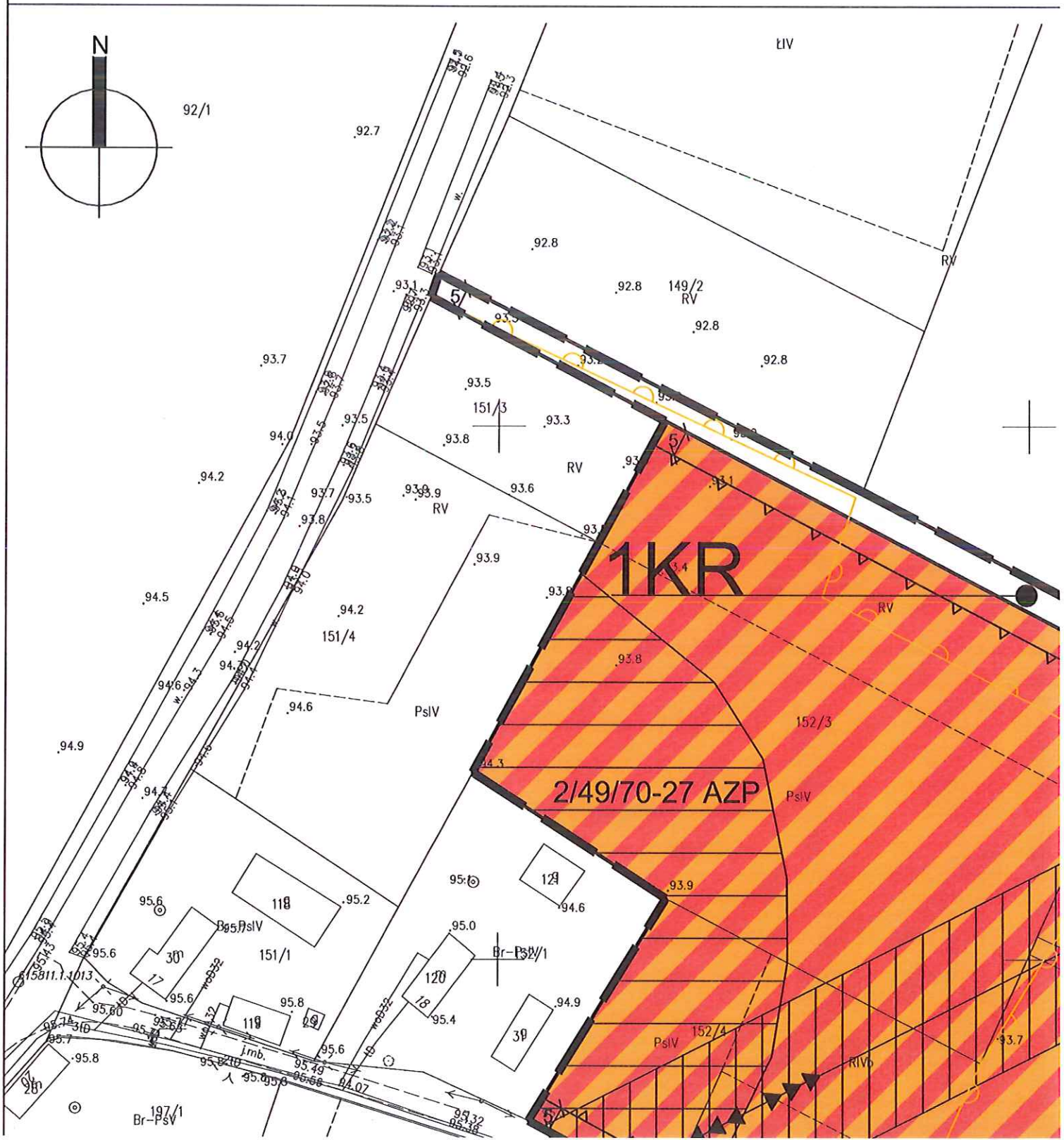
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Żmigrodzie

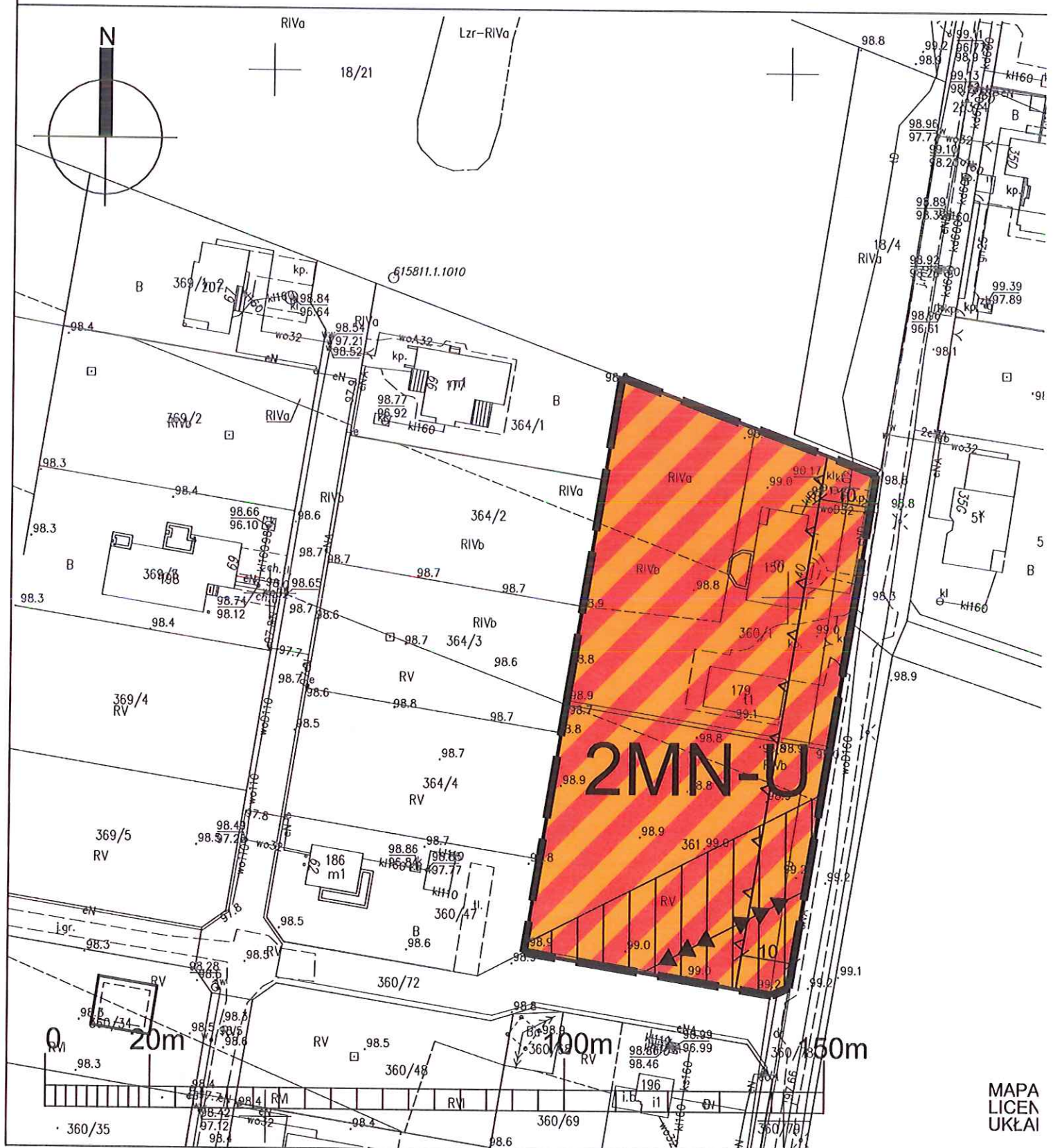


Bożena Żolnierowicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROW, ZAŁĄCZNIK NR 1.A DO UCHWAŁY NR 0007.XX.204.2026 I



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIAPRZESTRZENNEGO DLA CZ
ZAŁĄCZNIK NR 1.B DO UCHWAŁY NR 0007.XX.204.2026 RADY MIEJS
Z DNIA 12 MARCA 2026 R., SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.XX.204.2026
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 12 marca 2026 r.

**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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Żmigrodzie

Bożena Żolnierowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.XX.204.2026

Rady Miejskiej w Żmigrodzie

z dnia 12 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

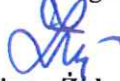
Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§ 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Żmigrodzie



Bożena Żolnierowicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.XX.204.2026
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 12 marca 2026 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



Uzasadnienie

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 art. 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 ład 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 lokalizację 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:

-województwem, 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)wyzначył 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.

