

z dnia 3 września 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Onufrego Zagłoby, ul. Andrzeja Kmicica, ul. Dębowej i ul. Juliusza Słowackiego w Żmigrodzie**

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. 2026 poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr 0007.XLVIII.607.2023 z dnia 15 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Onufrego Zagłoby, ul. Andrzeja Kmicica, ul. Dębowej i ul. Juliusza Słowackiego w Żmigrodzie po stwierdzeniu, że plan 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 w rejonie ul. Onufrego Zagłoby, ul. Andrzeja Kmicica, ul. Dębowej i ul. Juliusza Słowackiego w Żmigrodzie, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej w treści uchwały rysunkiem planu, w skali 1:1000 stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, opisaną symbolem literowym i numerem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie podstawowe, 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 przeznaczenia uzupełniające;
- 3) **przeznaczenia uzupełniające** - inne przeznaczenie, które może występować w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie więcej niż 0,30 powierzchni terenu, wydzielonego tymi liniami; dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wcześniej niż przeznaczenia podstawowe;
- 4) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne urządzenia, budowle i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m; Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy do budowli, obiektów małej architektury, podziemnych części budynków oraz infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków;
- 6) **obiekty towarzyszące** - obiekty budowlane lokalizowane dla potrzeb realizacji przeznaczenia podstawowego lub przeznaczenia uzupełniającego terenu, inne niż budynki o funkcji takiej samej, jak ustalone przeznaczenie podstawowe 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zieleń izolacyjna;
- 5) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z granicą obszaru zabytkowego, który obejmuje się ochroną;
- 6) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 7) stanowisko archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
- 8) symbole literowe przeznaczenia terenów.

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

- 1) granica 50-metrowej strefy od stopy wału rzeki Baryczy;
- 2) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 3) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, równoznaczna z granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 5) granica terenu zamkniętego;
- 6) granica strefy, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wzdłuż granicy terenu kolejowego.

§ 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. 1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe, przeznaczenia uzupełniające i przeznaczenia wykluczane dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami na rysunku planu, z zastrzeżeniami zawartymi w ustępie 2 niniejszego paragrafu:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenia uzupełniające – teren usług lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków,
 - c) przeznaczenia wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych;
- 2) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MN-U, 2MN-U:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) przeznaczenia uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków,
 - c) przeznaczenia wykluczane dla obu terenów – teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych,
 - d) przeznaczenia wykluczane dla terenu 2MN-U – usługi sportu i rekreacji, usługi nauki, usługi edukacji, usługi zdrowia lub pomocy społecznej;
- 3) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1RNL:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren łąk i pastwisk,

- b) przeznaczenia uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków;
 - 4) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD - teren drogi dojazdowej;
 - 5) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 6) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1IK:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren kanalizacji,
 - b) przeznaczenia uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 7) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1IE - teren elektroenergetyki;
 - 8) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1WS:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub wodociągów lub kanalizacji;
2. Jeżeli dla terenu podaje się tylko jedno przeznaczenie podstawowe, to oznacza, że dla tego terenu nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego.

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

- 1) ustala się, że ochrony wymaga historyczna zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem, stanowisko archeologiczne i nawarstwienia archeologiczne, zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem;
- 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 znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz - Głogów (E);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) 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;
- 4) lokalizacja zabudowy usługowej w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może powodować powstania ponadnormatywnej uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej;
- 5) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałas:
 - a) tereny, oznaczone symbolem literowym MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas,
 - b) tereny, oznaczone symbolem literowym MN-U należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas,
 - c) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem literowym i numerem 1IK ustala się obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej, wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symbolem literowym i numerem 1MN.

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

- 1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla historycznego miasta Żmigród, obejmującą tereny, w których elementy dawnego układu przestrzennego, to znaczy rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Granice strefy, tożsame z granicą obszaru historycznego miasta Żmigród, który obejmuje się ochroną, przedstawia się na rysunku planu;

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) obiekty o wartościach zabytkowych można poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru,
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
 - e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - g) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
 - h) nowe budynki powinny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni,
 - i) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - j) należy stosować dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 38 - 45°, z zastrzeżeniami, zawartymi w Rozdziale II uchwały dla poszczególnych terenów,
 - k) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowym), dopuszcza się inne pokrycie dachowe dla dachów o niskich spadkach oraz dopuszcza się pokrycie dachowe – blachę dachówkowo podobną w kolorze czerwonym matowym dla zadaszenia obiektów towarzyszących, takich jak na przykład osłony śmietnikowe, stacje transformatorowe itp.,
 - l) w obiektach historycznych posiadających inne pokrycie niż ceramiczne w przypadku ich przebudowy, remontu lub modernizacji należy stosować właściwe dla tego obiektu pokrycie historyczne,
 - m) obowiązuje kolorystyka obiektów uwzględniająca walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,
 - n) elementy dysharmonizujące, niespełniające warunków ochrony konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
 - o) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiałów okładzinowych,
 - p) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - q) zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 3) wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą obszar, w którym elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości oraz nowe inwestycje w sposób harmonijny współgrają z ukształtowaniem terenu, podkreślając walory krajobrazowe i panoramę miejscowości. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu;

4) w strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach, należy stosować zabudowę niewysoką ze stromymi dachami krytymi dachówką w kolorze ceglastym lub blachą dachówkową w kolorze ceglastym matowym,
 - b) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - d) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, urządzeń wodnych, sieci komunikacyjnych,
 - e) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;
- 5) obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne, którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu - cmentarzysko szkieletowe średniowiecze, ślad osadnictwa średniowiecze – nr 194/72-27 AZP;
- 6) w obrębie wyżej wymienionego chronionego stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obszar, z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), jest położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymogi zawarte w paragrafie 10 niniejszej uchwały.

§ 10. 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 wysokie i wynosi 10%, granice obszaru przedstawia się na rysunku planu;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, granice obszaru przedstawia się na rysunku planu;
- 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% stanowią jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują wymogi, zawarte w przepisach odrębnych – prawie wodnym;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 5) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się tereny oznaczone symbolami 1RNŁ, 1MN, 1IK, 1KDD, 2KDD oraz części terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3 MN, 4 MN, 5MN, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1IE i 1WS;
- 6) 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;
- 7) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych;
- 8) 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;
- 9) 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;

- 10) ustala się zakaz trwałej zmiany ukształtowania terenu poza obrysem obiektów budowlanych planowanych do posadowienia;
- 11) 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.

§ 11. 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 1RNL,
 - b) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1WS,
 - c) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD,
 - d) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KR;
- 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.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym RNL ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym WS ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej.
- 3) w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 4) część obszaru objętego planem jest położona w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału rzeki Baryczy. Granicę 50-metrowej strefy przedstawia się na rysunku planu. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu w obrębie strefy powinno spełniać wymogi, zawarte w przepisach odrębnych.
- 5) w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się obszar zamknięty, którego granicę przedstawia się na rysunku planu;
- 6) wyznacza się strefę, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wzdłuż granicy terenu kolejowego, zawarte w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym z drogą publiczną, zlokalizowaną na działce nr 1769;
- 2) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią następujące drogi:
 - a) drogi dojazdowe, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD – 7KDD,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KR;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KDD – 7KDD ustala się przekrój uliczny, z jedno- lub dwustronnym chodnikiem;
- 5) dla drogi, oznaczonej symbolem literowym i numerem 1KR ustala się realizację w formie ulicy jednoprzestrzennej;
- 6) w miarę możliwości terenowych w liniach rozgraniczających dróg zaleca się budowę ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i urządzeń pasów zieleni;

- 7) na obszarze objętym planem dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunku planu;
- 8) dla dróg, o których mowa w punkcie 7 niniejszego ustępu ustala się następujące minimalne szerokości:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, IK – 6 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem literowymi MN-U – 8 m,
 - c) na pozostałych terenach – 3,5 m;
- 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 - 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,
 - c) dla terenu 1IK - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 11) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 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.

§ 14. 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.

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

- 1) ustala się 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 oraz 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

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

- 1) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 0,85;
- 2) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,10;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,30;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,
 - b) dla obiektów towarzyszących – 6 m;
- 6) geometria dachu, z zastrzeżeniem liter c) i d) niniejszego punktu:
 - a) układ połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - dla obiektów towarzyszących – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 25 - 45°,
 - dla obiektów towarzyszących – do 45°,
 - 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,
 - d) dla zabudowy, realizowanej w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, jednoznacznej z granicą terenu zabytkowego, który obejmuje się ochroną, w zakresie geometrii dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 9. pkt 2 litera j;
- 7) minimalna powierzchnia działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału, z zastrzeżeniem litery c) niniejszego punktu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 450 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.

§ 17. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 6MN.

- 1) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 0,85;
- 2) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,10;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,
 - b) dla obiektów towarzyszących – 6 m;
- 6) geometria dachu, z zastrzeżeniem liter c) i d) niniejszego punktu:
 - a) układ połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy o takim samym nachyleniu głównych połaci,
- dla obiektów towarzyszących – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,

b) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – 25 - 45°,
- dla obiektów towarzyszących – do 45°,

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,

d) dla zabudowy, realizowanej w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, jednoznacznej z granicą terenu zabytkowego, który obejmuje się ochroną, w zakresie geometrii dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 9. pkt 2 litera j;

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

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 450 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.

§ 18. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 450 m²,

b) dla usług - 200 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 15 m,

b) 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.

§ 19. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1MN-U:

1) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 1,20;

2) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,10;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,50;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,25;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 6 m;

6) geometria dachu, z zastrzeżeniem liter c) i d) niniejszego punktu:

a) układ połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy o takim samym nachyleniu głównych połaci,

- dla obiektów towarzyszących – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,

b) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – 25 - 45°,

- dla obiektów towarzyszących – do 45°,

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,

d) dla zabudowy, realizowanej w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, jednoznacznej z granicą terenu zabytkowego, który obejmuje się ochroną, w zakresie geometrii dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 9. pkt 2 litera j;

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

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową - 450 m²,

b) dla usług - 200 m², z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,

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.

§ 20. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 2MN-U:

1) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 1,20;

2) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,10;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,50;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,25;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 6 m;

6) geometria dachu, z zastrzeżeniem liter c) i d) niniejszego punktu:

a) układ połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy o takim samym nachyleniu głównych połaci,

- dla obiektów towarzyszących – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,

b) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – 25 - 45°,

- dla obiektów towarzyszących – do 45°,

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,

d) dla zabudowy, realizowanej w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, jednoznacznej z granicą terenu zabytkowego, który obejmuje się ochroną, w zakresie geometrii dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 9. pkt 2 litera j;

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

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową - 450 m²,

- b) dla usług - 200 m², z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,
- 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.

§ 21. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową - 450 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej – 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową - 15 m,
 - b) dla zabudowy usługowej – 5 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.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym 1IK:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych - dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci albo dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°;
- 7) na terenie ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symbolem 2MN. Lokalizację pasa zieleni izolacyjnej przedstawia się na rysunku planu.

§ 23. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1IE:

- 1) maksymalna naziemna intensywność zabudowy - 1,00;
- 2) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) geometria dachu:
 - 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°.

§ 24. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami literowymi IIE i IIK

- 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°.

§ 25. 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** - 25%.
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MN-U** - 20%.
- 3) Dla pozostałych terenów - 1%.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

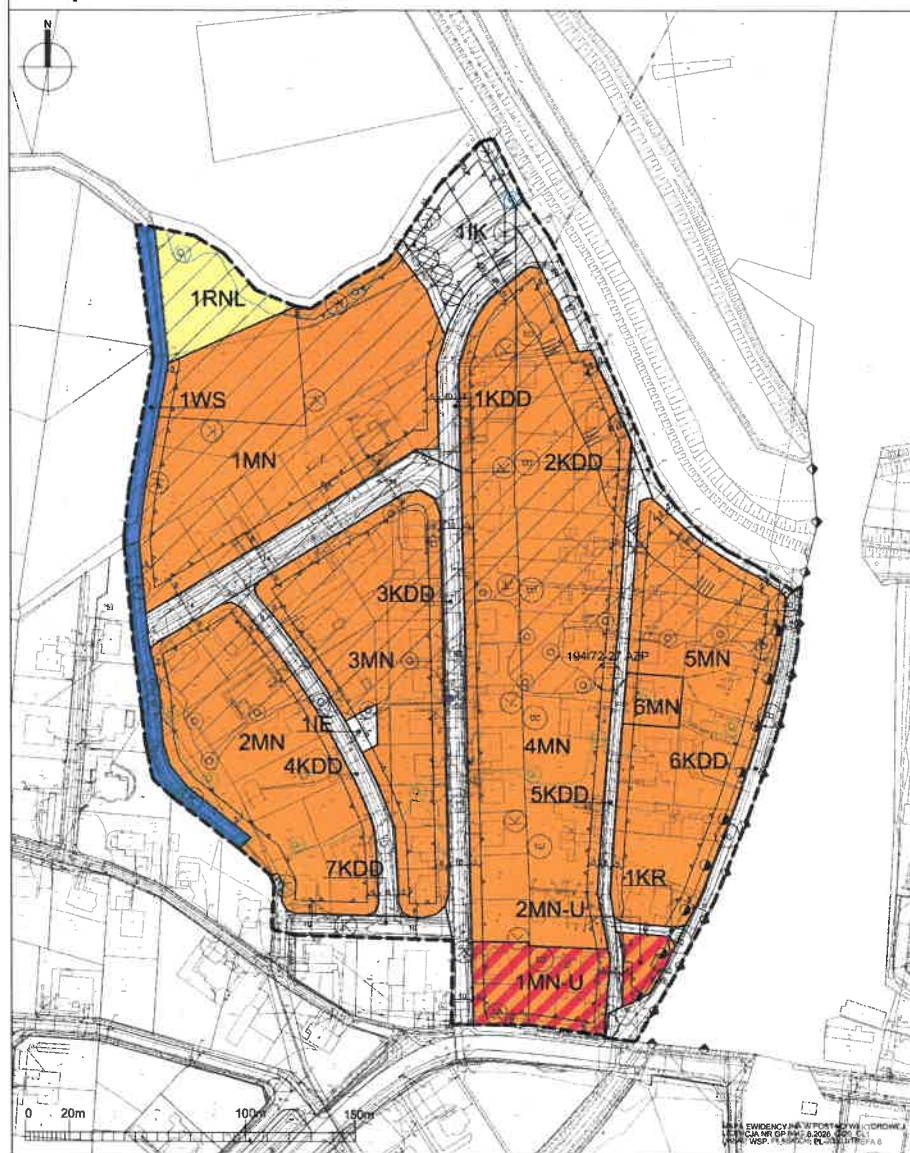
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Przewodniczący Rady Miejskiej w Żmigrodzie

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Żmigrodzie


Bożena Żołnierowicz

CZEŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL. ONUFREGO ZAGŁOBY, UL. ANDRZEJA KMICICA, UL. DĘBOWEJ I UL. JULIUSZA SŁOWACKIEGO W ŻMIGRODZIE
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 0007.XXIV.248.2026 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2026 R., SKALA 1:1000



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
(B)	GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, RÓWNOZNACZNA Z GRANICĄ OBSZARU ZABYTKOWEGO, KTÓRY OBEJMUJE SIĘ OCHRONĄ
(K)	GRANICA STREFY „K” OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
194/72-27 A3P	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE, KTÓRE OBEJMUJE SIĘ OCHRONĄ

PRZEZNACZENIE TERENU

MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
RNL	TEREN ŁĄK I PASTWISK
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
KR	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
IK	TEREN KANALIZACJI
IE	TEREN ELEKTROENERGETYKI
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE
Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

III	GRANICA 50-METROWEJ STREFY OD STOPY WAŁU RZECI BARYCZY
Q ₁₀	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10%
Q ₁	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%, RÓWNOZNACZNA Z GRANICĄ OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
Q _{0,2}	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2%
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
	GRANICA STREFY, W KTÓREJ OBOWIĄZUJĄ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU WZDŁUŻ GRANICY TERENU KOLEJOWEGO

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W GRANICACH STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU CZWARTORZĘDOWEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP 303) – PRADOLINA BARYCZ - GŁOGÓW (E)

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

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG	HISTORYCZNY UKŁAD PRZESTRZENNY UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW (URBANISTYCZNY /RURALISTYCZNY)
TERENY KANALIZACJI	LINIA KOLEJOWA
TERENY WÓD	KOLEJOWY TOR DOŚWIADCZALNY
TERENY LASU	NUMER CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH
TERENY ZIELENI NATURALNEJ	DROGA GŁÓWNA
WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY	STACJA ELEKTROENERGETYCZNA SN
PAS OCHRONNY OKREŚLAJĄCY USYTUOWANIE W ODLEGŁOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN-20KV
OBZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (Q _{10%} I Q _{1%})	OBZAR OBJĘTY OBOWIĄZUJĄCYM MPZP
STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	OBZAR OBJĘTY MPZP W TRAKCIE OPRACOWANIA

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Żmigrodzie
Bożena Ziobierowicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.XXIV.248.2026
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 3 września 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.

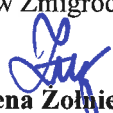
Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2026 poz. 662 ze zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 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 w rejonie ul. Onufrego Zagłoby, ul. Andrzeja Kmicica, ul. Dębowej i ul. Juliusza Słowackiego w Żmigrodzie 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 Zołnierowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.XXIV.248.2026
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 3 września 2026 r.
Zalacznik3.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 Żołnierowicz

Uzasadnienie

Rada Miejska w Żmigrodzie podjęła w dniu 15 czerwca 2023 r. uchwałę nr 0007.XLVIII.607.2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Onufrego Zagłoby, ul. Andrzeja Kmicica, ul. Dębowej i ul. Juliusza Słowackiego w Żmigrodzie.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 8,3 ha, położony jest w zachodniej części obrębu Żmigród.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części miasta Żmigród, uchwalony Uchwałą Nr 0007.XX.166.2016 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 27 września 2016 r.

W obowiązującym planie obszar posiada następujące przeznaczenia:

- 1.MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2.MN/ZZ - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3.3MN/U, 4MN/U, 5MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- 4.3K/ZZ - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5.28R/ZZ - teren rolniczy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6.WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7.KDD/ZZ – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8.KDW/ZZ - tereny dróg wewnętrznych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

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, IK – teren kanalizacji. 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6)granice i sposoby 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;
- 7)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10)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 oraz ustalone przeznaczenie terenów nie określono następujących wymogów:

- 1)zasad kształtowania krajobrazu;
- 2)wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3)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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Onufrego Zagłoby, ul. Andrzeja Kmicica, ul. Dębowej i ul. Juliusza Słowackiego w Żmigrodzie uwzględniono:

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

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

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez utrzymanie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego oraz objęcie ochroną stanowiska archeologicznego;

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 o konsultacjach społecznych projektu planu;

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 w rejonie ul. Onufrego Zagłoby, ul. Andrzeja Kmicica, ul. Dębowej i ul. Juliusza Słowackiego w Żmigrodzie 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 przeznaczenie pod zabudowę terenów położonych przy istniejących drogach publicznych i wewnętrznych;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów położonych przy istniejących drogach publicznych i wewnętrznych;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów położonych przy istniejących drogach publicznych i wewnętrznych;

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej - poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenu położonego na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

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 istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych.

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

Rada Miejska w Żmigrodzie w dniu 10 lutego 2016 r. podjęła uchwałę Nr 0007.XVI.115.2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród. Uchwała ta podjęta została na podstawie dokumentu pod tytułem „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żmigród i ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010–2015 wraz z opracowaniem harmonogramu ich sporządzenia”.

Projekt planu spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie.

Procedura sporządzenia planu

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

1.ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia;

2.zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, określając termin składania wniosków do projektu planu miejscowego, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia zawiadomienia;

3.sporządził projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;

4.wystąpił o:

1)opinie o projekcie planu miejscowego do:

a)gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,

b)marszałka województwa w zakresie udokumentowanych wód podziemnych,

c)właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,

d) starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,

e)dyrektora zarządu zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie wpływu ustaleń planu na funkcjonowanie melioracji wodnych

oraz

2)uzgodnienie projektu planu miejscowego z

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

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

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

d) zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym,

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

5. wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

6. ogłosił, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o rozpoczęciu konsultacji społecznych;

7. przeprowadził konsultacje społeczne, a następnie wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z tych konsultacji;

8. przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu miejscowego wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Uchwalenie planu może zwiększyć wydatki Gminy ze względu na konieczność budowy sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej – inwestycji nieprzyjętych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W dłuższym horyzoncie czasowym dochody Gminy będą większe niż wydatki.

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.

