Projekt

z dnia data
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE

z dnia ..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części ul. Jana Brzechwy 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.XIV.127.2025 z dnia 14 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części ul. Jana Brzechwy w Żmigrodzie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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., **Rada Miejska w Żmigrodzie, uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części ul. Jana Brzechwy w Żmigrodzie, zwany dalej planem.

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych 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, 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) **przeznaczenie uzupełniające** - inne przeznaczenie, które może występować w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie więcej niż 30% powierzchni terenu, wydzielonego tymi liniami; dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wcześniej niż przeznaczenia podstawowego;

4) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne urządzenia, budowle i sieci infrastruktury technicznej;

5) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, przy której należy sytuować co najmniej jeden punkt zlokalizowanej najbliżej drogi ściany jednego budynku przeznaczenia podstawowego. Obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla rozbudowy budynków istniejących oraz budowy pozostałych budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem nie mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budowli oraz podziemnych części budynków;

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli, podziemnych części budynków oraz infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków;

7) **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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) stanowisko archeologiczne, które obejmuje się ochroną;

6) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z pasem technologicznym;

7) symbole literowe przeznaczenia terenów.

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

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

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

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe, 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) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1MNW-MNB-U:

a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub usług,

b) przeznaczenia uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków,

c) przeznaczenia wykluczane – teren usług rzemieślniczych;

2) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD - teren drogi dojazdowej;

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 stanowisko archeologiczne oraz 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;

4) teren, oznaczony symbolem literowym MNW-MNB-U należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;

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

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

1) obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne nr 10/157/72-27 AZP – cmentarzysko kultury łużyckiej, punkt osadniczy – wczesne średniowiecze oraz średniowiecze, którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu;

2) w obrębie wyżej wymienionego chronionego stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) cały obszar, poza zasięgiem stanowiska archeologicznego, z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), jest objęty strefą 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 terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KDD i 2KDD, ze względu na ich przeznaczenie nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału;

2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerami 1MNW-MNB-U ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, z zastrzeżeniem litery d niniejszego punktu:

   a) minimalna powierzchnia działki – 600 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu działki:

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami - 18 m,

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z usługami, dla usług – 11 m,

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

   d) ustalonych w literach a i b parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz działek infrastruktury technicznej.

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

1) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią drogi oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD i 2KDD;

2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla dróg ustala się docelowy przekrój uliczny, z jedno- lub dwustronnym chodnikiem,

4) w miarę możliwości terenowych w liniach rozgraniczających dróg, zaleca się budowę ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i urządzenie pasów zieleni;

5) na obszarze objętym planem dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m;

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

7) 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 - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek;

8) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

9) 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;

10) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

§ 12. 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.

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

1) przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami 1MNW-MNB-U, 2KDD przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV;

2) po obu stronach linii wyznacza się pasy technologiczne, o szerokości 7,5 m od osi linii, których lokalizację przedstawia się na rysunku planu;

3) lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu w granicach pasa technologicznego wymaga spełnienia wymogów, zawartych w przepisach odrębnych.

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

1) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu. Odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających ustala się na rysunku planu;

2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych na działkach zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą;

3) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 0,85;

4) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,01;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych:

- o dachach stromych - 10 m,

- o dachach płaskich – 7 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 7 m;

8) geometria dachu:

a) układ połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachach stromych – 25 - 45°,

- dla obiektów towarzyszących – 12 - 45°,

- dla dachów płaskich – do 12°;

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

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

- wolnostojącej – 800 m^2,

- bliźniaczej – 600 m^2,

b) dla usług – 600 m^2,

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

§ 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 wymiarze 20%.

§ 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.

L.p.	Imię i Nazwisko	Zakres kompetencji	Data i podpis	Uwagi
1.	Monika Sitek/imię i nazwisko twórcy	przygotował	18.11.2026	
2.	Artur Knappik/Kierownik Ref. AGN	przegląd	18.11.2026	
3.	Joanna Monastyrska/Sekretarz Gminy	przegląd	20.11.202	
4.	Michał Basiński/Radca Prawny	Opinia	18.11.26	
5.	Robert Lewandowski/Burmistrz Gminy Jerzy Siuda/Z-ca Burmistrza	zatwierdził	18.11.20	

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIAPRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI UL. JANA BRZECHWY W ŻMIGRODZIE

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



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
U-P/U-P(	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	GRUNTY ROLNE O WYSOKIEJ WARTOŚCI BONITACYJNEJ (I-III)
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN=20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
	OBSZAR OBJĘTY OBOWIAZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	OBSZAR, DLA KTÓREGO NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
1W157/T2-27 AZP	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE, KTÓRE OBEJMUJE SIĘ OCHRONĄ
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

PRZEZNACZENIE TERENU

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ BLIŹNIACZEJ LUB USŁUG
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

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

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM, POZA ZASIĘGIEM STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO, JEST POŁOŻONY W GRANICACH STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Żmigrodzie

z dnia 18 listopada 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 dla części ul. Jana Brzechwy 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 Żołnierowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Żmigrodzie

z dnia 18 listopada 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

Uzasadnienie

Rada Miejska w Żmigrodzie podjęła w dniu 14 maja 2025 r. uchwałę nr 0007.XIV.127.2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części ul. Jana Brzechwy w Żmigrodzie.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 0,94 ha, położony jest południowo-zachodniej części obrębu Żmigród. Obszar sąsiaduje z terenami zabudowanymi, zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi i terenami rolniczymi.

Obszar objęty planem znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części miasta Żmigród, uchwalonym uchwałą nr III/19/10 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 grudnia 2010 r., zmienionym uchwałą nr 0007.XLII312.2014 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 20 lutego 2014 r. Dla obszaru objętego projektem planu, w obowiązującym planie zostały ustalone następujące przeznaczenia terenu: 20MN – teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej, 14R – teren rolniczy, 12KD-D i 14KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

W obowiązującym do dnia 31.08.2026 r. „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 jednostki oznaczonej symbolem MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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, oraz dóbr kultury współczesnej;

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 terenu oraz ustalone przeznaczenia 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 ul. Jana Brzechwy 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 wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

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

5)walory ekonomiczne przestrzeni – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;

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

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

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

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

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad 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 konsultacjach społecznych projektu dokumentu;

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 ul. Jana Brzechwy 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;

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;

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

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 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 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 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 lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,

b)regionalnego dyrektora ochrony środowiska,

c)marszałka województwa w zakresie:

-udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,

-udokumentowanych wód podziemnych,

d)właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej w zakresie potrzeb dotyczących zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej,

e)właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,

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

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

e)właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

f)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:

1)uzyskanych opinii,

2)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. Zakłada się, że uchwalenie planu spowoduje wzrost przychodów Gminy nie generując innych, niż ustalone w obowiązującym planie kosztów wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Żmigrodzie

Bożena Żołnierowicz