8

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. Tadeusza Kościuszki i ul. Wrocławskiej 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.125.2025 z dnia 14 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Wrocławskiej 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 planu zagospodarowania przestrzennego dla części ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Wrocławskiej 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 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, 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) **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 budowli, 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 różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z granicą obszaru zabytkowego, który obejmuje się ochroną;

5) obiekt zabytkowy, który obejmuje się ochroną;

6) pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia;

7) symbole literowe przeznaczenia terenów.

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

1) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

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

3) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

3. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu ma charakter informacyjny: napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia.

§ 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 punkcie 2 niniejszego paragrafu:

1) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MW-MN-U, 2MW-MN-U, 3MW-MN-U, 4MW-MN-U:

   a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem zawartym w paragrafie 10 punkt 5 niniejszej uchwały,

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

   c) przeznaczenia wykluczane – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych;

2) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U:

   a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem zawartym w paragrafie 10 punkt 5 niniejszej uchwały,

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

   c) przeznaczenia wykluczane – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych;

6) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1US-ZP:

   a) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,

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

4) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1U:

a) przeznaczenie podstawowe – teren usług, z zastrzeżeniem zawartym w paragrafie 10 punkt 5 niniejszej uchwały,

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

5) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P:

a) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub produkcji,

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

c) przeznaczenia wykluczane – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego lub elektrowni wiatrowej lub przemysłu portowego;

6) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1U-P-IOP:

a) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub produkcji lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,

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

c) przeznaczenia wykluczane – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego lub elektrowni wiatrowej lub przemysłu portowego;

7) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDZ – teren drogi zbiorczej;

8) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD – tereny dróg dojazdowych;

9) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

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;

2) ustala się, że ochrony wymagają nawarstwienia archeologiczne, zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem;

3) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze objętym planem;

4) 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) na terenach, oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 1U-P-IOP dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

4) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:

a) tereny, oznaczone symbolem literowym MW-MN-U i MN-U należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,

b) teren, oznaczony symbolem US-ZP należy do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,

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

§ 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. Obejmuje się ochroną obszar historycznego miasta Żmigród. Obszar jest wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

2) Granicę strefy B, tożsamą z granicą obszaru historycznego miasta Żmigród, który obejmuje się ochroną, przedstawia się na rysunku planu;

3) Na wyżej wymienionym obszarze obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, to jest rozplanowania dróg, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji zabudowy, zespołów zabudowy, kompozycji zieleni,

b) 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) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

k) należy stosować dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 38 - 45°, z zastrzeżeniami zawartymi w Rozdziale II uchwały dla poszczególnych terenów,

l) 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.,

m) kolorystyka elewacji – uwzględniająca walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,

n) w obiektach historycznych posiadających inne pokrycie niż ceramiczne w przypadku ich przebudowy, remontu lub modernizacji należy stosować właściwe dla tego obiektu pokrycie historyczne,

o) obowiązuje kolorystyka obiektów uwzględniająca walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,

p) 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),

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

r) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

s) zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;

4) obejmuje się ochroną budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 45, z początku XX wieku, zlokalizowany na działce nr 1449, którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu;

5) dla obiektu, o którym mowa w punkcie 4 wprowadza się następujące ustalenia:

a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,

b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny,

c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,

e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczne wnętrza z wyposażeniem i wystrojem,

f) zaleca się stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości;

6) cały obszar, z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), jest położony w granicach strefy 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 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) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszar na którym 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) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się w całości tereny oznaczone symbolami 1MW-MN-U, 4MW-MN-U, 2KDD, 6U-P oraz w części tereny oznaczone symbolami 2MW-MN-U, 3MW-MN-U, 1MN-U, 4MN-U, 1U, 1US-ZP, 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 1U-P-IOP, 1KDZ, 1KR, 2KR, 4KR, 5KR;

5) 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;

6) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych;

7) 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;

8) 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;

9) wprowadza się następujące ustalenia dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących do produkcji energii elektrycznej energię słoneczną:

a) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej rzędną zwierciadła wody Q1%, na ażurowych stelażach z zabezpieczeniem konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profili), na których będą montowane panele fotowoltaiczne, przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi,

b) nakaz realizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem instalacji z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi,

c) zakaz stosowania transformatorów olejowych;

10) 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 1KDZ,

b) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD,

c) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR;

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 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią następujące drogi:

a) droga zbiorcza, oznaczona symbolem literowym i numerem 1KDZ,

b) drogi dojazdowe, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD i 2KDD,

c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KR - 5KR;

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

3) Dla dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDD i 2KDD ustala się docelowy przekrój uliczny, z jedno- lub dwustronnym chodnikiem;

4) Dla dróg, oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR ustala się realizację w formie ulicy jednoprzestrzennej;

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

6) Na obszarze objętym planem dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunku planu.

7) Dla dróg, o których mowa w punkcie 6 niniejszego ustępu ustala się następujące minimalne szerokości:

a) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MW-MN-U, MN-U, US-ZP – 6 m,

b) na terenach oznaczonych symbolem literowym U, P-U, P-U-IUP – 10 m;

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

9) Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, powierzchni obiektów usługowych oraz liczby zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, magazynowych lub składowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej:

- 1,2 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, lecz nie mniej niż pięć miejsc do parkowania,

- 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

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,

c) dla usług sportu i rekreacji – 1 miejsce do parkowania, na 200 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek,

d) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej, zabudowy w ramach punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych - 1 miejsce do parkowania na każdych trzech zatrudnionych, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek;

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

11) 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;

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

§ 13. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) Na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

3) Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) Ustala się oczyszczanie i odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

6) Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

7) Ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

8) Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych, zgodnie wymogami przepisów odrębnych;

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

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

1) przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami 1KDZ i 5KR przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV;

2) po obu stronach linii wyznacza się pas technologiczny, o szerokości 7,5 m od osi linii, którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu;

3) zagospodarowanie terenu w granicach pasa technologicznego wymaga spełnienia wymogów, zawartych w przepisach 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 lub szeregową.

Rozdział 2.
USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MW-MN-U, 2MW-MN-U, 3MW-MN-U, 4MW-MN-U:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,50;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30, z zastrzeżeniem punktu 5 niniejszego ustępu;

5) na działkach z zabudową istniejącą w momencie wejścia w życie niniejszego planu, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 12 m,

   b) dla obiektów towarzyszących – 7 m;

7) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych:

   a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, z zastrzeżeniem liter c i d niniejszego punktu,

   b) kąt nachylenia połaci dachowych - 25 – 45°, z zastrzeżeniem liter c i d niniejszego punktu,

   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 3;

8) geometria dachu dla obiektów towarzyszących, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:

   a) układ połaci dachowych: dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, dach jednospadowy lub dach płaski,

   b) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°,

   c) 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 3.

§ 17. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MW-MN-U, 2MW-MN-U, 3MW-MN-U, 4MW-MN-U, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową - 1500 m^2,

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

      - wolnostojącej - 800 m^2,
      - bliźniaczej – 600 m^2,
      - szeregowej – 300 m^2,

   c) dla usług - 200 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 30 m,

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

- wolnostojącej - 16 m,
- bliźniaczej – 12 m,
- szeregowej – 9 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.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,50;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10;

3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 0,50;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;

a) dla terenów 1MN-U - 3MN-U – 0,40, z zastrzeżeniem punktu 5 niniejszego paragrafu,

b) dla terenu 4MN-U – 0,30;

5) na terenach, które nie spełniały warunku zawartego w punkcie 4 w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,30;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 12 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 7 m;

7) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenach 1MN-U, 2MN-U, 4MN-U:

a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,

b) kąt nachylenia połaci dachowych - 25 – 45°, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,

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;

8) geometria dachu dla budynków na terenie 3MN-U oraz dla obiektów towarzyszących na wszystkich terenach:

a) układ połaci dachowych: - dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, dach jednospadowy lub dach płaski,

b) kąt nachylenia połaci dachowych - do 45°.

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

1) minimalna powierzchnia działki:

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

- wolnostojącej - 800 m^2,
- bliźniaczej – 600 m^2,
- szeregowej – 300 m^2,

b) dla usług - 200 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

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

- wolnostojącej - 16 m,

- bliźniaczej – 12 m,

- szeregowej – 9 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.

§ 20. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MW-MN-U, 2MW-MN-U, 3MW-MN-U, 4MW-MN-U, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową – 1500 m^2;

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

a) wolnostojącej – 800 m^2,

b) bliźniaczej – 600 m^2,

c) szeregowej – 300 m^2;

3) dla usług – 200 m^2.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1US-ZP:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,30;

2) ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – 9 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 6 m;

6) geometria dachów:

a) układ połaci dachowych:

- dla budynków usługowych - dachy dwuspadowe o takim samym nachyleniu obu połaci,

- dla obiektów towarzyszących - dachy dwuspadowe o takim samym nachyleniu obu połaci, dachy jednospadowe albo dachy płaskie;

b) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków usługowych - 25 – 45°,

- dla obiektów towarzyszących – do 45°;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m^2.

§ 22. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym 1US-ZP, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki - 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki - 45 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.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1U:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,00;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,10;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;

5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:

a) dla budynków usługowych - do 12 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 9 m,

c) na terenie dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych i tym podobnych obiektów budowlanych, których maksymalną wysokość ustala się na 30 m;

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

a) układ połaci dachowych:

- dla budynków usługowych - dachy dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci,

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków usługowych - 13 – 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;

7) minimalna powierzchnia działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału – 2000 m^2, z zastrzeżeniem punktu 8 niniejszego paragrafu;

8) ustalonej punkcie 7 powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 24. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1U, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,

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

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

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 5U-P, 6U-P:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,50;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,80;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20, z zastrzeżeniem punktu 5 niniejszego paragrafu;

5) na terenach, które nie spełniały warunku zawartego w punkcie 4 w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,10;

6) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 8 niniejszego paragrafu:

a) dla budynków – 25 m,

b) dla obiektów związanych technologicznie z prowadzoną produkcją – 45 m,

c) dla konstrukcji wieżowych - 60 m;

7) geometria dachu, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 8 niniejszego paragrafu:

a) układ połaci dachowych – dachy płaskie albo dachy jedno- lub dwuspadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci,

b) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°;

8) dla zabudowy, realizowanej w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, jednoznacznej z granicą terenu zabytkowego, który obejmuje się ochroną w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 3;

9) minimalna powierzchnia działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału – 2500 m^2; z zastrzeżeniem punktu 9 niniejszego paragrafu;

10) ustalonej w punkcie 8 powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz do działek dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1U-P-IOP, 4U-P:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;

2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;

6) geometria dachu:

a) układ połaci dachowych: - dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, dach jednospadowy lub dach płaski,

b) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

7) minimalna powierzchnia działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału – 2500 m^2; z zastrzeżeniem punktu 8 niniejszego paragrafu;

8) ustalonej w punkcie 7 powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz do działek dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

§ 27. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 1U-P-IOP z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz dla obiektów związanych z gospodarką komunalną - 1800 m^2,

b) dla usług – 200 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz dla obiektów związanych z gospodarką komunalną - 16 m,

b) dla usług – 10 m;

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

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

§ 28. 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%.

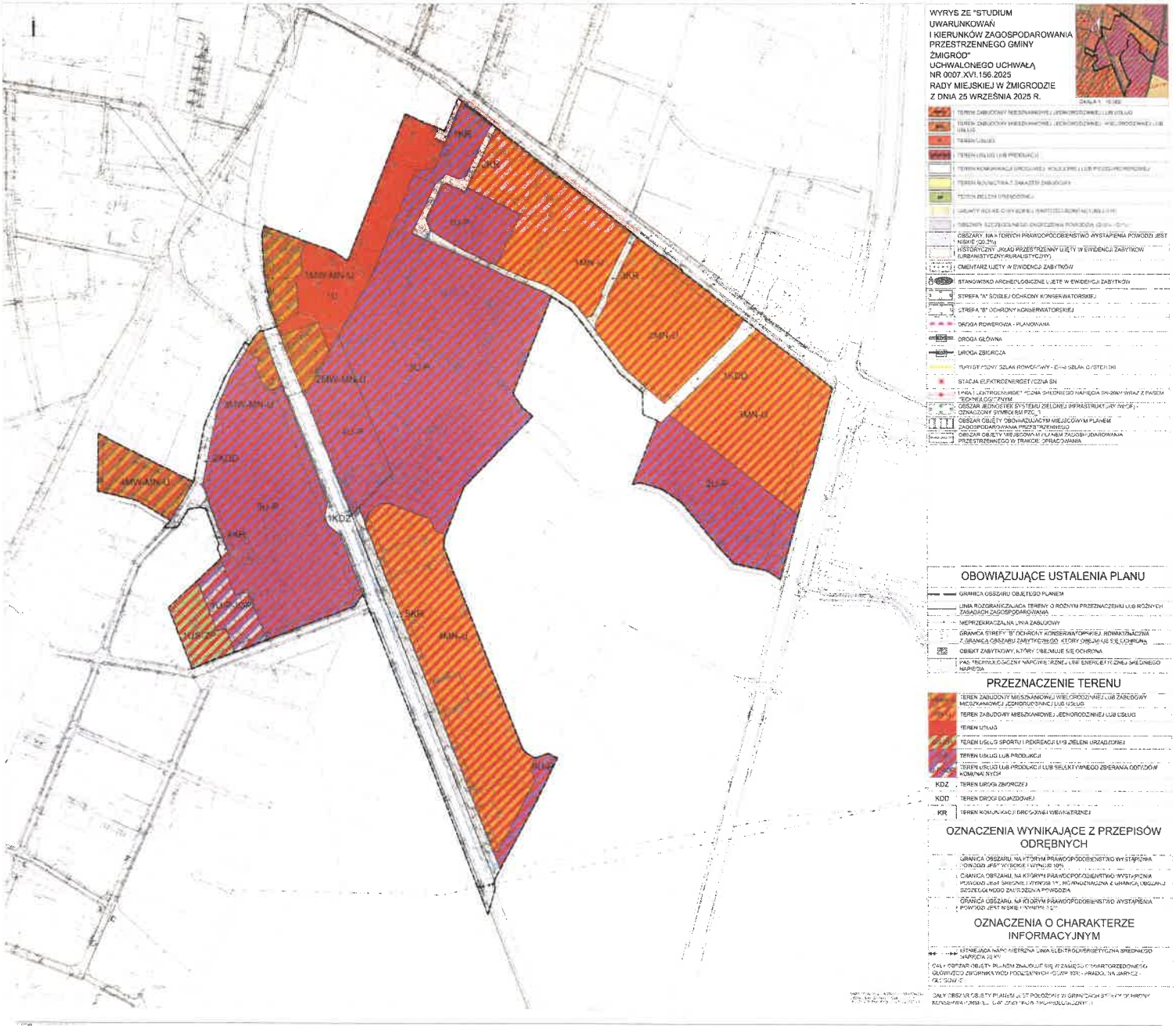
Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

§ 30. 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	20.11.2026	
4.	Michał Basiński/Radca Prawny	Opinia	18 11 26	
5.	Robert Lewandowski/Burmistrz Gminy Jerzy Siuda/Z-ca Burmistrza	zatwierdził	18.11.26	

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIAPRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI I UL. WROCŁAWSKIEJ W ŻMIGRODZIE
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .../.../26 RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE Z DNIA ... 2026 R.,
SKALA 1:1000



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. 2026 poz. 1447) **Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:**

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Wrocławskiej 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia 18 listopada 2026 r.

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Rada Miejska w Żmigrodzie podjęła w dniu 14 maja 2025 r. uchwałę nr 0007.XIV.125.2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Wrocławskiej w Żmigrodzie.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 23,4 ha, położony jest południowo-wschodniej części obrębu Żmigród. Obszar sąsiaduje z terenami zabudowanymi, zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi i terenami rolniczymi.

Obszar jest położony na terenach objętych kilkoma obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Lokalizację terenów i ich przeznaczenie w obowiązujących planach przedstawiono w poniższej tabeli.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego		**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**	
Symbol	**przeznaczenie**	**Symbol**	**przeznaczenie**
Uchwała Nr 0007.XXVII.375.2021 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ul. Wrocławskiej w Żmigrodzie			
1P/U	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług	3MW-MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
		5U-P	teren usług lub produkcji
2P/U	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług	5U-P	teren usług lub produkcji
3P/U	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług	4U-P	teren usług lub produkcji
1P/U/ZZ	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	3MW-MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
		5U-P	teren usług lub produkcji
		1U-P-IOP	teren usług lub produkcji lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych
2P/U/ZZ	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	4U-P	teren usług lub produkcji
1P/U/O	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług oraz gospodarki odpadami – PSZOK	1US-ZP	teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
		1U-P-IOP	teren usług lub produkcji lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych
1P/U/O/ZZ	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług oraz gospodarki odpadami – PSZOK na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	1US-ZP	teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
		1U-P-IOP	teren usług lub produkcji lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych
Uchwała Nr 0007.XXVI.219.2017 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 5 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż obwodnicy Miasta Żmigród			
7M/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi za wyjątkiem usług chronionych	1MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

8M/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi za wyjątkiem usług chronionych	1MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
		2MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
		3KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
9M/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi za wyjątkiem usług chronionych	3MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
10M/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi za wyjątkiem usług chronionych	4MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
2M/U/ZZ	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi za wyjątkiem usług chronionych, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	1U-P	teren usług lub produkcji
8M/U/ZZ	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi za wyjątkiem usług chronionych, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	1MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
9M/U/ZZ	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi za wyjątkiem usług chronionych, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	4MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
2P/U	obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi, za wyjątkiem usług chronionych	3U-P	teren usług lub produkcji
3P/U	obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi, za wyjątkiem usług chronionych	3U-P	teren usług lub produkcji
4P/U	obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi, za wyjątkiem usług chronionych	1U-P	teren usług lub produkcji
5P/U	obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi, za wyjątkiem usług chronionych	2U-P	teren usług lub produkcji
		3U-P	teren usług lub produkcji
6P/U	obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi, za wyjątkiem usług chronionych	3U-P	teren usług lub produkcji
3P/U/ZZ	obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi, za wyjątkiem usług chronionych, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	1U-P	teren usług lub produkcji
4P/U/ZZ	obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi, za wyjątkiem usług chronionych, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	2U-P	teren usług lub produkcji
		3U-P	teren usług lub produkcji
		6U-P	teren usług lub produkcji
3KD-D	teren drogi publicznej klasy dojazdowej	1KDD	tereny dróg dojazdowych
3KD-W	teren drogi wewnętrznej	2KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
4KD-W	teren drogi wewnętrznej	2KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
2KD-W/ZZ	teren drogi wewnętrznej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	2KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
3KD-W/ZZ	teren drogi wewnętrznej na obszarze	2KR	tereny komunikacji drogowej

	szczególnego zagrożenia powodzią		wewnętrznej
4KD-W/ZZ	teren drogi wewnętrznej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	5KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
Uchwała Nr 0007.XXII.188.2016 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Żmigród			
9M/U	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lub usługi, za wyjątkiem stacji paliw i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 albo usługi publiczne	2MW-MN- U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
10M/U	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lub usługi, za wyjątkiem stacji paliw i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 albo usługi publiczne	3MW-MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
16M/U/ZZ	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lub usługi, za wyjątkiem stacji paliw i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 albo usługi publiczne na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	1MW-MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
17M/U/ZZ	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lub usługi, za wyjątkiem stacji paliw i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 albo usługi publiczne na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	2MW-MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
5UP/ZZ	usługi publiczne na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	4MW-MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
1U	zabudowa usługowa	1U	teren usług
2U/ZZ	zabudowa usługowa na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	1U	teren usług
2KD-G	- teren drogi publicznej klasy głównej	1KDZ	teren drogi zbiorczej
3KD-G/ZZ	teren drogi publicznej klasy głównej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	1KDZ	teren drogi zbiorczej
12KD-D/ZZ	teren drogi publicznej klasy dojazdowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	2KDD	tereny dróg dojazdowych
1KD-W	teren drogi wewnętrznej	1KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
2KD-W/ZZ	teren drogi wewnętrznej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	1KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
7KD-W/ZZ	teren drogi wewnętrznej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	2KDD	tereny dróg dojazdowych

9KD-W/ZZ	teren drogi wewnętrznej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią	4KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

W „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 M-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usług, U – teren usług, U-P – teren usług lub produkcji, ZP – teren zieleni urządzonej. 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 warunku 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 objętego 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Wrocławskiej 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 „OW" zabytków archeologicznych, strefy „B" ochrony konserwatorskiej oraz objęcie ochroną obiektu zabytkowego;

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. Tadeusza Kościuszki i ul. Wrocławskiej 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 zmianą planu 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 zmiany planu spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie.

Procedura sporządzenia zmiany planu

Burmistrz Gminy Żmigród po podjęciu przez Radę Miejską w Żmigrodzie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany 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)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,

c)właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej w zakresie potrzeb dotyczących zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej,

d)właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,

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

f)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)właściwym zarządcą drogi,

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

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

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

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

h)ministrem właściwym do spraw środowiska w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, i uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 tej ustawy, a także w zakresie kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji

i)ministrem właściwym do spraw środowiska w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin wymienionych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, oraz

5.stwierdził, że nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

6.wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z:

1)uzyskanych opinii,

2)dokonanych uzgodnień;

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

8.przeprowadził konsultacje społeczne projektu planu;

9.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.

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