Projekt

z dnia data
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE

z dnia 18 listopada 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kanclerzowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026, poz. 538 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 0007.XI.88.2025 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 25 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kanclerzowice oraz po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród zatwierdzonego uchwałą nr 0007.XVI.156.2025 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 25 września 2025 r., uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kanclerzowice.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna w skali 1:1000, będąca załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie,

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa 1 niniejszej uchwały,

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie.

3) **przepisach odrębnych lub szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

4) **terenie**– należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którym obowiązują te same ustalenia,

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winna stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa działalność jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,

6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,

7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez ścianę lub inny element konstrukcyjny położony bliżej drogi. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty nie dalej niż do 2 m.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, bądź wynikającymi z przepisów odrębnych są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole określające przeznaczenie terenów;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) stanowiska archeologiczne;

6) strefa „B" ochrony konserwatorskiej;

7) historyczny układ urbanistyczny ujęty w ewidencji zabytków;

8) strefa „K" ochrony konserwatorskiej;

9) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW;

10) obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q10%);

11) obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%);

12) linie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, w granicach którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu.

2. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych- nr 303 „Pradolina Barycz- Głogów" (E);

2) obszar zagrożenia powodziowego (Q 0,2% raz na 500 lat).

3. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów nie mają zastosowania następujące ustalenia planu:

1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:

a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,

b) przestrzeganie określonych planem standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.

2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:

a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,

b) sieci infrastruktury technicznej.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

1) w granicach opracowania planu miejscowego, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się następujący podział terenu, ze względu na dopuszczalny poziom hałasu:

a) teren, oznaczony symbolem MN, należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,

b) teren, oznaczony symbolem US-UK, należy do terenów przeznaczonych pod tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obszar opracowania planu znajduje się w części w strefie ochrony konserwatorskiej „B" obejmującej obszar historycznego układu urbanistycznego ujętego w ewidencji zabytków dla miejscowości Kanclerzowice. W strefie „B" należy uwzględnić następujące wymogi konserwatorskie:

1) 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);

2) nowa i przebudowywana zabudowa winna 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;

3) nową zabudowę należy lokalizować z wyraźną separacją od historycznej zabudowy;

4) ograniczyć wysokość nowej lub przebudowywanej zabudowy do 9 m, dopuszczalne dwie kondygnacje (w tym druga w dachu); nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość; w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej karpiówki w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

5) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych;

6) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków;

7) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;

8) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;

9) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;

10) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

11) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;

12) zakaz lokalizacji naziemnych zbiorników na gaz;

13) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;

14) nowe linie napowietrzne linii teletechnicznych i energetycznych należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;

15) zakaz stawiania wolnostojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach).

16) należy zachować historyczne linie zabudowy;

17) obowiązuje zakaz realizacji elektrowni fotowoltaicznych.

2. Obszar opracowania planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „K" dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z historycznym siedliskiem miejscowości. Obowiązują dla niej następujące wymogi:

1) nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach; należy stosować zabudowę niewysoką (jedno- lub dwukondygnacyjną) ze stromymi dachami, krytymi dachówką w kolorze ceglastym lub blachą dachówkową w kolorze ceglastym matowym;

2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;

3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;

4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, 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;

5) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu.

3. Obszar opracowania planu znajduje się w całości w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW", dla której wprowadza się dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasięg strefy jest równoznaczny z obszarem opracowania planu.

4. W granicach opracowania planu występują stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

Nr w miejscu	Nr stanowiska na obszarze	Nr obszaru AZP	Funkcja obiektu	Kultura
1	24	73-28	Punkt osadniczy	Kultura łużycka
2	25	73-28	Punkt osadniczy	Kultura łużycka

5. W obrębie wyżej wymienionych stanowisk oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych- zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych z godnie z przepisami szczególnymi.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach GZWP- nr 303 „Pradolina Barycz- Głogów" (E), dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

2. Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q10%), dla którego obowiązują zakazy i wymogi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie Q1%, dla którego obowiązują zakazy i wymogi zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszaru zagrożenia powodziowego (Q 0,2% raz na 500 lat);

5. Teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w całości w zasięgu jednolitej części wód podziemnych - GW600079.

6. Teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w całości w zasięgu jednolitej części wód powierzchniowych - RW6000111449.

7. Przez teren opracowania planu przebiega linia sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, wraz z pasem technologicznym o szer. min. 14m (po 7m w obie strony od osi sieci), w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Określa się powiązanie z układem zewnętrznym i obsługę komunikacyjną z terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem KR.

2. Ustala się obowiązek zapewnienie minimalnej liczby i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym parkingów i garaży:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 2 miejsca do parkowania na każde mieszkanie;

2) dla terenu usług US-UK- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;

3) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

3. Na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci dystrybucyjnych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Dopuszcza się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.

6. Ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Ustala się zaopatrzania w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

10. Dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW.

11. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Ustala się szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości w granicach funkcji oznaczonych symbolem MN oraz US-UK na minimum 25 m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości w granicach funkcji oznaczonych symbolem:

1) MN- na min. 1000 m^2,

2) US-UK na min 500 m^2.

3. Kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg oraz ciągów pieszych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dla terenu

§ 10. 1MN, 2MN, 3MN– przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi: turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji,

b) infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

c) teren parkingu,

d) zieleń urządzona,

e) teren komunikacji drogowej wewnętrznej o szer. min. 8m.

3) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, lecz nie więcej niż 80 m^2 dla każdej z działek;

2) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,40;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

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

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja użytkowa w poddaszu;

6) geometria dachów: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);

7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, w kolorze ceglastym matowym, poza strefą „B" i „K" także łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej;

8) dopuszcza się stosowanie w wiatach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy realizować zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów położonych w granicy stref ochrony konserwatorskiej „B" i „K" obowiązują wymogi określone w par. 6, ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.

5. Dla terenu 3MN, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią określa się zakaz zabudowy.

§ 11. 1US - UK– przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe usługi sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej,

c) parking.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,60;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 9 m;

5) geometria dachów: dachy strome, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej, dopuszcza się zachowanie istniejącego pokrycia.

3. Dla terenów położonych w granicy stref ochrony konserwatorskiej „B" i „K" obowiązują wymogi określone w par. 6, ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.

§ 12. 1RN– przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i infrastruktury technicznej,

b) drogi transportu rolnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 13. 1. Określa się teren oznaczony symbolem **1KDL**, dla którego ustala się następujące wymogi:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) ścieżka rowerowa,

c) zieleń urządzona.

2. Szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. 1. Określa się teren oznaczony symbolem **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR,** dla którego ustala się następujące wymogi:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4: Ustala się następującą stawkę procentową w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące na 30%

Rozdział 4.
Przepisy końcowe:

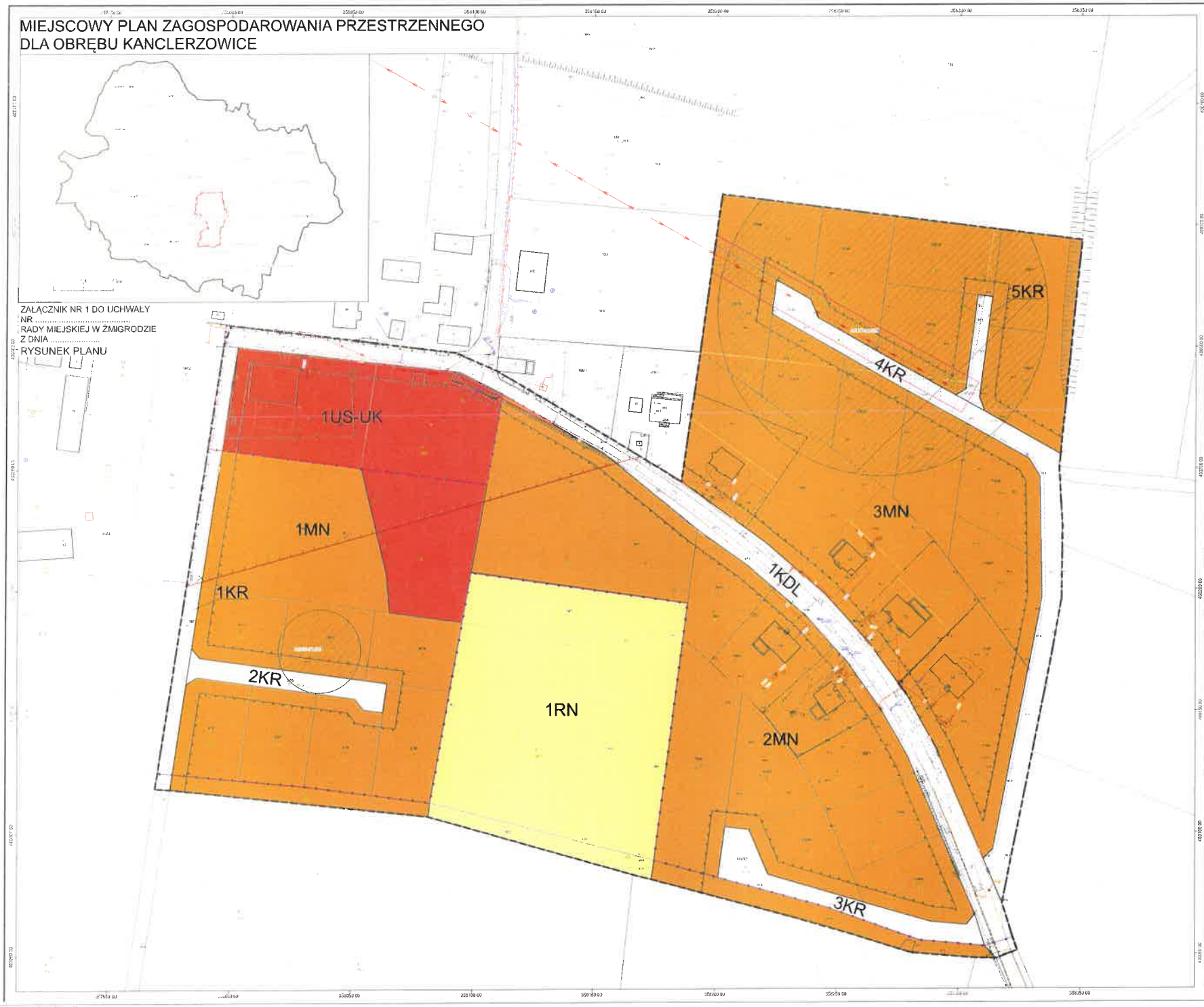
§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty 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	18.11.2026	
5.	Robert Lewandowski/Burmistrz Gminy Jerzy Siuda/Z-ca Burmistrza	zatwierdził	18.11.2026	

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU KANCLERZOWICE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE
Z DNIA .....
RYSUNEK PLANU



MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU KANCLERZOWICE

ŻMIGRÓD

0 25 50 m
1:500

OZNACZENIA OGÓLNE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

USTALENIA W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

USTALENIA FUNKCJONALNE

KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

KDL TEREN DROGI LOKALNEJ

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI

RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

USTALENIA W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU

PAS TECHNOLOGICZNY WRAZ Z NAPOWIETRZNĄ LINIĄ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA W OBRĘBIE, KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU

OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (Q0,2 % RAZ NA 500 LAT), (Q1% RAZ NA 100 LAT) ORAZ (Q10% RAZ NA 10 LAT)

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW

STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

OBSZAR OPRACOWANIA OBJĘTY JEST W CAŁOŚCI STREFĄ "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

OBSZARY OGRANICZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH

TEREN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 303 - PRADOLINA BARYCZ - GŁOGÓW (E)

TEREN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W ZASIĘGU JEDNOLITEJ CZĘŚCI WÓD PODZIEMNYCH - GW600079

TEREN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W ZASIĘGU JEDNOLITEJ CZĘŚCI WÓD POWIERZCHNIOWYCH - RW600011149

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻMIGRÓD



LEGENDA

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej lub usług

Teren rolniczy z zakazem zabudowy

ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE

Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej

Strefa "B" ochrony konserwatorskiej

Strefa "W" ścisłej ochrony archeologicznej

Strefa "OW" obserwacji archeologicznej

INNE OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TLE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (SUiKZP)

Układ odniesienia: ETRF2000-PL / CS92

Opracowano na podstawie materiałów pozyskanych od Starosty Trzebnickiego na licencji GP.6642.8.2020_0220_GL1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Żmigrodzie

z dnia 18 listopada 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026, poz. 538 ze zm.) Rada Miejska w Żmigrodzie rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kanclerzowice** inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie realizacja celów publicznych określonych w w/w planie. Zadania te, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Żmigród, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Żmigród.

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

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

1.Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kanclerzowice sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.XI.88.2025 z dnia 25 stycznia 2025 roku.

3.Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród przyjętym przez Radę Miejską uchwałą nr XII/73/07 z dnia 27 września 2007 r. wraz ze zmianami. Projekt planu został sporządzony na mapach cyfrowych pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego w Trzebnicy.

4.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kanclerzowice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr z 2021 r., poz. 2404).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kanclerzowice uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

5.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Kanclerzowice.

2)walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie gruntów wyższych klas niż I- III.

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad w celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Kanclerzowice i ustalenie konkretnych stref ochrony konserwatorskiej. Projekt planu miejscowego został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy nie wprowadza szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

6)plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

7)walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów przylegających do istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.

8)prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

9)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

10)potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy dotyczy w całości własności publicznej, gminnej i przewiduje realizację działalności na potrzeby gminy Żmigród.

11)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

12)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a)ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kanclerzowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej (ogłoszenie w elaboracie dokumentacji formalno prawnej).

b)obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kanclerzowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń.

c)w terminie określonym w w/w ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały przez Burmistrza rozpatrzone.

d)projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 14 czerwca 2024 do 12 lipca 2024 roku. Do dnia 12 lipca 2024 r. można było składać uwagi do poddanego konsultacjom projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie konsultacji społecznych, w dniu 3 lipca 2024 roku o godz. 18:00 r. zorganizowane zostało spotkanie otwarte. Podczas spotkania otwartego projektant planu, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do 12 lipca 2024) złożono 1 uwagę do projektu zmiany planu miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwaga została przez Pana Burmistrza odrzucona, a projekt skierowano do uchwalenia.

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.

14)do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie nie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żmigród, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.

15)struktura przestrzenna wsi Kanclerzowice została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

16)tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

17)rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

18)nowa zabudowa będzie możliwa do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

6.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r., poz. 527)– Ocena aktualności planów miejscowych na terenie gminy Żmigród zatwierdzona została uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.XL.522.2022 z dnia 4 listopada 2022 roku.

7.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1)realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy generować koszty związane z realizacją obiektu. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona.

2)wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych;

3)po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.

8.W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską w Żmigrodzie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kanclerzowice jest uzasadnione.