Projekt

z dnia 18 listopada 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Niezgoda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 0007.XI.98.2025 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Niezgoda, 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.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Niezgoda, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem klasy przeznaczenia terenu;

2) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia terenu, które przeważają na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia więcej niż jednej klasy przeznaczenia, wszystkie wymienione klasy mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia terenu, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie, w sposób określony zgodnie z przepisami szczegółowymi;

4) **przeznaczeniu wykluczanym** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia terenu, które nie mogą wystąpić na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi;

5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w części graficznej planu miejscowego linię, względem której należy lokalizować budynki, przy czym:

a) budynki sytuowane główną kalenicą równolegle w stosunku do obowiązującej linii zabudowy należy lokalizować w taki sposób, aby elewacja frontowa była położona na obowiązującej linii zabudowy na odcinku co najmniej 70% długości tej elewacji,

b) budynki sytuowane główną kalenicą nierównolegle, z dopuszczalnym odchyleniem w zakresie od 90° do 110° w stosunku do obowiązującej linii zabudowy, należy lokalizować w taki sposób, aby najbardziej wysunięty narożnik budynku był styczny do obowiązującej linii zabudowy,

c) zasadom określonym w lit. a i b nie podlegają:

- nowe budynki, które lokalizowane będą w odległości większej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy określonej w części graficznej planu miejscowego,
- budynki infrastruktury technicznej,
- części budynków takie jak: balkony, tarasy, werandy, ganki, garaże, oranżerie (ogrody zimowe), wykusze, zadaszenia - o ile nie przekroczą obowiązującej linii zabudowy o więcej niż 2 m na szerokości nie więcej niż 30% szerokości elewacji frontowej budynku,
- części budynków takie jak: okapy, gzymsy, elementy odwodnienia, schody zewnętrzne, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ocieplenie - o ile nie przekroczą obowiązującej linii zabudowy o więcej niż 2 m,
- podziemne części budynków,
- budynki istniejące przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku ich odbudowy, dla których dopuszcza się zachowanie linii zabudowy wynikającej z ich obrysu,

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w części graficznej planu miejscowego linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy czym zasadzie tej nie podlegają:

a) budynki infrastruktury technicznej,

b) części budynków takie jak: balkony, tarasy, werandy, ganki, garaże, oranżerie (ogrody zimowe), wykusze, zadaszenia - o ile nie przekroczą nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 2 m na szerokości nie więcej niż 30% szerokości elewacji frontowej budynku,

c) części budynków takie jak: okapy, gzymsy, elementy odwodnienia, schody zewnętrzne, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ocieplenie - o ile nie przekroczą nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 2 m,

d) podziemne części budynków,

e) budynki istniejące przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku ich odbudowy, dla których dopuszcza się zachowanie linii zabudowy wynikającej z ich obrysu;

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

1) ustalenia oznaczone na części graficznej planu miejscowego:

a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) obowiązująca linia zabudowy,

e) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające przeznaczenie terenów,

f) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz – Głogów (E),

g) strefa „B" ochrony konserwatorskiej,

h) strefa „K" ochrony konserwatorskiej,

i) strefa „OW" ochrony konserwatorskiej,

j) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,

k) stanowisko archeologiczne,

l) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia,

m) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

2) ustalenia nieoznaczone na części graficznej planu miejscowego, obejmujące cały obszar objęty planem miejscowym:

a) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy",

b) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy" PLB020001,

c) granica Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą" PLH020041.

2. Pozostałe oznaczenia na części graficznej planu miejscowego, w tym zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, są oznaczeniami informacyjnymi, niestanowiącymi ustaleń planu miejscowego.

Rozdział 2.
Przepisy ogólne

§ 4. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy:**

1) w zakresie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy zachować linie zabudowy wyznaczone w części graficznej planu miejscowego;

2) w zakresie wysokości zabudowy – wysokość określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne;

3) na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **MN-U, MN-UT, MW, ML, U, UB, P, RZM** dopuszcza się:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dojazdy i dojścia,

c) miejsca do parkowania,

d) elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,

e) budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, oranżerie, miejsca do gromadzenia odpadów oraz inne obiekty pełniące funkcje pomocnicze wobec przeznaczenia terenu;

4) na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **KDG, KDL, KDD** dopuszcza się:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zieleń przydrożną,

5) na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem **KR** dopuszcza się:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zieleń przydrożną,

c) miejsca do parkowania,

6) na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **WS, MN-U** dopuszcza się:

a) urządzenia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obiekty mostowe,

c) przepusty,

d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

7) na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem **ZN** dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

8) na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem **L** dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej;

9) w zakresie geometrii dachu: dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych poprzez zastosowanie dowolnych parametrów na powierzchni nie większej niż 10 % całego dachu w strefach „B" oraz „K" ochrony konserwatorskiej i nie większej niż 30 % całego dachu poza strefami ochrony konserwatorskiej.

§ 5. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,

- zabudowy przemysłowej lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w granicach terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1P,

c) wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami MN-U, MN-UT – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

- dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2) w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

a) obszar objęty planem miejscowym w całości położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy", dla którego należy zachować zasady określone w przepisach odrębnych,

b) obszar objęty planem miejscowym w całości położony jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy" PLB020001, dla którego należy zachować zasady określone w przepisach odrębnych,

c) obszar objęty planem miejscowym w całości położony jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą" PLH020041, dla którego należy zachować zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

a) **strefę „B" ochrony konserwatorskiej**, w której obowiązują następujące wymogi:

- przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, należy nawiązać gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, a w przypadku rozbudowy istniejącego obiektu, powinien on tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

- nową i przebudowaną zabudowę należy zharmonizować 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, materiałów oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
- dla nowej zabudowy oraz w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy ustala się maksymalną wysokość 9 m oraz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację należy sytuować w poddaszu użytkowym; ustalenie nie dotyczy obiektów ujętych w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, posiadających w dniu wejścia w życie planu większą wysokość lub większą liczbę kondygnacji, dla których dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów,
- dla nowej zabudowy oraz w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy ustala się dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową, matową w kolorze ceglastym czerwonym; ustalenie nie dotyczy obiektów ujętych w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, posiadających w dniu wejścia w życie planu inną geometrię oraz pokrycie dachu, dla których dopuszcza się zachowanie historycznej geometrii oraz pokrycia dachu,
- elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na danym terenie budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych – w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, materiałów elewacyjnych,
- zakazuje się stosowania okładzin sztucznych (np. siding, okładziny z blachy trapezowej),
- należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie elementy dysharmonizujące, niespełniające wymagań ochrony strefy konserwatorskiej,
- należy zachować i uzupełniać zieleń wysoką, w tym nasadzenia przydrożne,
- zakazuje się lokalizowania urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- zakazuje się lokalizowania naziemnych zbiorników na gaz,
- zakazuje się lokalizowania elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
- zakazuje się lokalizowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane w budynkach,
- ustalenia niniejszej litery dotyczące wysokości zabudowy, liczby kondygnacji nadziemnych, geometrii i pokrycia dachów stosuje się, o ile przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej w danym zakresie,

b) **strefę „K" ochrony konserwatorskiej**, tożsamą z historycznym układem ruralistycznym wsi Niezgoda, ujętym w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi:

- nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych, starannie wpisując się w krajobraz kulturowy,
- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycje zieleni,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- 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,

c) **ochronę obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków**, dla których obowiązują następujące zasady:

- na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

  -- dom mieszkalny, k. XIX w., Niezgoda 50,

  -- dom mieszkalny, pocz. XIX w., Niezgoda 51,

  -- stodoła, pocz. XIX w., Niezgoda 51,

- w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące wymogi:

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

  -- należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

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

  -- należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,

  -- należy zachować oryginalne elewacje i ich wystrój architektoniczny oraz historyczny układ wnętrz i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,

  -- wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości,

  -- nowo projektowane elementy instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,

d) **ochronę stanowisk archeologicznych**, dla których obowiązują następujące zasady:

- na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:

  -- 16/31/71-28 AZP: Ślad osadnictwa, Wczesne średniowiecze,

  -- 20/35/71-28 AZP: Osada otwarta, Starożytność; Ślad osadnictwa, Wczesne średniowiecze,

  -- 15/30/71-28 AZP: Ślad osadnictwa, Starożytność; Ślad osadnictwa, Kultura przeworska, Okres wpływów rzymskich,

- w obrębie i zasięgu znajdujących się na terenie objętym planem chronionych stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) **strefę „OW'' ochrony konserwatorskiej,** w obrębie której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr.

§ 7. Ustala się następujące **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część obszaru objętego planem miejscowym, w zakresie wskazanym w części graficznej planu, położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E), na którym należy zachować zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 8. W planie miejscowym **nie określa się**:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, z uwagi na brak takich terenów;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak takich obszarów;

3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak krajobrazów priorytetowych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak potrzeby wyznaczania.

§ 9. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U, MN-UT, MW, ML, U, UB:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°;

2) dla terenów oznaczonych symbolami P:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000 m^2,

b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°;

3) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, a także działek wydzielanych pod komunikację oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m^2,

b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 2 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 110°.

§ 10. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę nowe elektroenergetyczne linie średniego i niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako kablowe;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) zaopatrzenie w energię cieplną z odnawialnych źródeł energii, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się: gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) ustalenia określone w § 10 pkt 1–6 mogą występować pojedynczo lub łącznie;

10) w zakresie liczby miejsc do parkowania ustala się następujące zasady:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz zabudowy zagrodowej obowiązują minimalnie 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) dla usług obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 40 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

c) dla produkcji obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,

d) dla pozostałych terenów ustala się brak konieczności wyznaczania miejsc do parkowania,

e) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje liczba miejsc w ilości co najmniej:

- 1 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
- 2 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
- 3 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
- 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,

f) w przypadku terenów o więcej niż jednym przeznaczeniu, ilość miejsc do parkowania należy obliczać jako sumę minimalnej liczby miejsc wymaganych dla każdego z realizowanych przeznaczeń,

g) sposób realizacji miejsc do parkowania: sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora w formie stanowisk postojowych lub garaży,

h) dla istniejącej zabudowy w przypadku remontu, przebudowy: dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc do parkowania;

11) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym oraz obsługi komunikacyjnej ustala się:

a) powiązanie układu komunikacyjnego objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym tj. drogami publicznymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) obsługę komunikacyjną:

- z drogi głównej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDG,
- z drogi lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL,
- z dróg dojazdowych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDD–5KDD,

- z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KR–5KR,
- z dojazdów, które mogą być wydzielane na terenach objętych planem, dla których należy przyjąć szerokość minimum 8 m i zapewnić widoczność przy skrzyżowaniu z drogami, a w przypadku dojazdów nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m,
- z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami niniejszego planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się:
   a) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia – o szerokości 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
   b) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
2) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wymienionych w pkt 1 ustala się zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) w przypadku skablowania napowietrznych linii, pasy technologiczne wymienione w pkt 1 nie obowiązują.

§ 12. Ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** w granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami KDG, KDL oraz KDD, dla których obowiązują zasady ustalone w § 4 pkt 4 oraz ustaleniach szczegółowych.

§ 13. Ustala się **stawki procentowe**, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1MN-U,** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** z zastrzeżeniem pkt 3,
   b) **teren usług,** z zastrzeżeniem pkt 3;
2) przeznaczenie uzupełniające: **teren wód powierzchniowych śródlądowych**;
3) przeznaczenie wykluczane:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
   b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
      - minimalny: 0.0,
      - maksymalny: 0.65,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.4,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.4,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°–45°,

f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym czerwonym, brązowym, grafitowym, antracytowym,

g) pokrycie elewacji:

- tynk w kolorach pastelowych zgaszonych w odcieniach bieli, beżu lub szarości,
- cegła,
- kamień,
- drewno (z wykluczeniem nieotynkowanych bali drewnianych),

h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 pkt 10,

i) dla terenu objętego strefą „K" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. b.

2. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **2MN-U,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** z zastrzeżeniem pkt 2,

b) **teren usług,** z zastrzeżeniem pkt 2;

2) przeznaczenie wykluczane:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,
- maksymalny: 0.65,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.4,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 8 m dla budynków o dachach płaskich,
- 10 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych,

e) geometria dachu: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 10°, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45°,

f) pokrycie dachu:

- dla dachów płaskich: dowolne pokrycie dachu,
- dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym czerwonym, brązowym, grafitowym, antracytowym,

g) pokrycie elewacji:

- tynk w kolorach pastelowych zgaszonych w odcieniach bieli, beżu lub szarości,
- cegła,
- kamień,

- drewno (z wykluczeniem nieotynkowanych bali drewnianych),

h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 pkt 10.

3. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1MN-UT – 31MN-UT,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** z zastrzeżeniem pkt 3,

b) **teren usług turystyki**;

2) przeznaczenie uzupełniające: **teren usług**, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 80 m^2, z wyjątkiem obiektów usług turystyki oraz usług gastronomii;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.65,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.5,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- w strefie „B" oraz „K" ochrony konserwatorskiej: 9 m,

- poza strefami ochrony konserwatorskiej:

-- 8 m dla budynków o dachach płaskich,

-- 10 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych,

e) geometria dachu:

- w strefie „B" ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 38°–45°,

- w strefie „K" ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45°,

- poza strefami ochrony konserwatorskiej: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 10°, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45°,

f) pokrycie dachu:

- w strefie „B" ochrony konserwatorskiej:

-- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa w kolorze ceglastym czerwonym,

-- dla budynków gospodarczych: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym czerwonym,

- w strefie „K" ochrony konserwatorskiej: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym czerwonym,

- poza strefami ochrony konserwatorskiej:

-- dla dachów płaskich: dowolne pokrycie dachu,

-- dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym czerwonym, brązowym, grafitowym, antracytowym,

g) pokrycie elewacji:

- tynk w kolorach pastelowych zgaszonych w odcieniach bieli, beżu lub szarości,

- cegła,

- kamień,

- drewno (z wykluczeniem nieotynkowanych bali drewnianych),

h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 pkt 10,

i) dla terenów objętych strefą „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. a,

j) dla terenów objętych strefą „K" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. b,

k) dla obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. c.

4. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1MW,** ustala się:

1) przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.65,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.3,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45° oraz dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 10°,

f) pokrycie elewacji:

- tynk w kolorach pastelowych zgaszonych w odcieniach bieli, beżu lub szarości,

- cegła,

- kamień,

- drewno (z wykluczeniem nieotynkowanych bali drewnianych),

g) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 pkt 10.

5. Dla **terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1ML, 2ML,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.3,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.15,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.55,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,

e) geometria dachu: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 10°, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45°,

f) pokrycie dachu:

- dla dachów płaskich: dowolne pokrycie dachu,
- dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym czerwonym, brązowym, grafitowym, antracytowym,

g) pokrycie elewacji:

- tynk w kolorach pastelowych zgaszonych w odcieniach bieli, beżu lub szarości,
- cegła,
- kamień,
- drewno (z wykluczeniem nieotynkowanych bali drewnianych),

h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §10 pkt 10.

6. Dla **terenu usług**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1U,** ustala się:

1) przeznaczenie: **teren usług**, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,
- maksymalny: 0.8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.1,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m,

e) geometria dachu: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 25°–45° lub dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°–45°,

f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym czerwonym, brązowym, grafitowym, antracytowym,

g) pokrycie elewacji:

- tynk w kolorach pastelowych zgaszonych w odcieniach bieli, beżu lub szarości,
- cegła,
- kamień,
- drewno (z wykluczeniem nieotynkowanych bali drewnianych),

h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 pkt 10,

i) dla terenu objętego strefą „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. a,

j) dla terenu objętego strefą „K" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. b.

7. Dla **terenu usług**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **2U,** ustala się:

1) przeznaczenie: **teren usług**, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 1.4,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.7,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.05,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub naczółkowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°–45°,

f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym czerwonym, brązowym, grafitowym, antracytowym,

g) pokrycie elewacji:

- tynk w kolorach pastelowych zgaszonych w odcieniach bieli, beżu lub szarości,

- cegła,

- kamień,

- drewno (z wykluczeniem nieotynkowanych bali drewnianych),

h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 pkt 10,

i) dla terenu objętego strefą „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. a,

j) dla terenu objętego strefą „K" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. b.

8. Dla **terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1UB,** ustala się:

1) przeznaczenie: **teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego**;

2) przeznaczenie uzupełniające: **teren usług**, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.5,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.3,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) geometria dachu: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 5°–35°, dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 15°–45°,

f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym czerwonym,

g) pokrycie elewacji:

- tynk w kolorach pastelowych zgaszonych w odcieniach bieli, beżu lub szarości,

- cegła,

- kamień,

- drewno (z wykluczeniem nieotynkowanych bali drewnianych),

h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 pkt 10.

9. Dla **terenu produkcji**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1P,** ustala się:

1) przeznaczenie: **teren produkcji**, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) przeznaczenie wykluczane:

a) teren produkcji energii,

b) teren przemysłu portowego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.65,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.3,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45°,

f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym czerwonym,

g) pokrycie elewacji:

- tynk w kolorach pastelowych zgaszonych w odcieniach bieli, beżu lub szarości,

- cegła,

- kamień,

- drewno (z wykluczeniem nieotynkowanych bali drewnianych),

h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 pkt 10.

10. Dla **terenu drogi głównej**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDG,** ustala się:

1) przeznaczenie: **teren drogi głównej**;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

11. Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDL,** ustala się:

1) przeznaczenie: **teren drogi lokalnej**;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

12. Dla **terenów drogi dojazdowej**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KDD – 5KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie: **teren drogi dojazdowej**;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

13. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KR – 5KR,** ustala się:

1) przeznaczenie: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

14. Dla **terenu elektroenergetyki**, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1IE**, ustala się:

1) przeznaczenie: **teren elektroenergetyki**;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0,9,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.9,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.1,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45°.

15. Dla **terenów zabudowy zagrodowej**, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1RZM – 16RZM,** ustala się:

1) przeznaczenie: **teren zabudowy zagrodowej**;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.65,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.5,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 38°–45°,

f) pokrycie dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa w kolorze ceglastym czerwonym,

- dla budynków gospodarczych: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym czerwonym,

g) pokrycie elewacji:

- tynk w kolorach pastelowych zgaszonych w odcieniach bieli, beżu lub szarości,

- cegła,

- kamień,

- drewno (z wykluczeniem nieotynkowanych bali drewnianych),

h) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 pkt 10,

i) dla terenów objętych strefą „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. a,

j) dla terenów objętych strefą „K" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. b.

16. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych,** oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1WS – 9WS,** ustala się przeznaczenie: **teren wód powierzchniowych śródlądowych.**

17. Dla **terenu lasu,** oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1L**, ustala się:

1) przeznaczenie: **teren lasu**;

2) w zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych.

18. Dla **terenu zieleni naturalnej,** oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1ZN,** ustala się przeznaczenie: **teren zieleni naturalnej.**

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

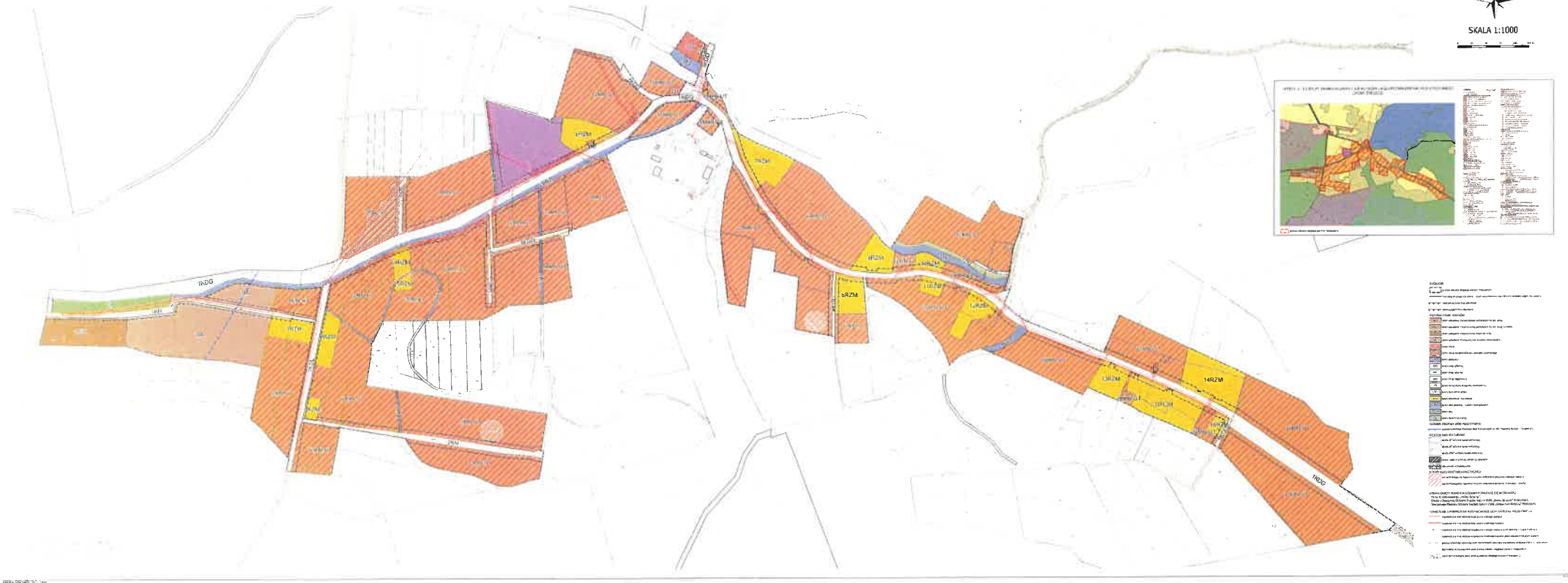
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

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	18.11.2026	
5.	Robert Lewandowski/Burmistrz Gminy Jerzy Siuda/Z-ca Burmistrza	zatwierdził	18.11.2026	

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA CZĘŚCI OBRĘBU NIEZGODA

SKALA 1:1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 *ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 7 ust. 1 pkt 3 *ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.) stwierdza się, że na skutek uchwalenia planu mogą wystąpić inwestycje stanowiące zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej. 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 ..... 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ...../...../2026 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Niezgoda

Zgodnie z Uchwałą Nr 0007.XI.98.2025 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Niezgoda, przystąpiono do sporządzenia ww. planu.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród, uchwalonym Uchwałą Nr 0007.XVI.156.2025 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 25 września 2025 r., obszar objęty projektem planu położony jest w granicach terenów oznaczonych w Studium jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej lub usług, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren usług oraz teren produkcji. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związane jest z potrzebą racjonalnego gospodarowania przestrzenią, zapewnienia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, poprzez określenie sposobu zagospodarowania terenów wsi.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ogłoszono w prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Żmigród www.zmigrod.ibip.wroc.pl, na stronie internetowej Gminy Żmigród www.zmigrod.com.pl, a także obwieszczono na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego właściwe instytucje i organy.

W związku z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Trzebnicy z prośbą o uzgodnienie stanowiska w sprawie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem nr WSI.411.88.2025.AP z dnia 13 marca 2025 r. uzgodnił stanowisko w sprawie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu dla części obrębu Niezgoda, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Trzebnicy nie zajął stanowiska na etapie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego planu miejscowego.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane ustawą organy i instytucje.

Przedmiotowy plan nie wymagał wystąpienia o zgodę na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddano konsultacjom społecznym prowadzonym od 17 lipca do 14 sierpnia 2026 r., na podstawie art. 17 pkt 13 oraz art. 8h–8j *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Konsultacje przeprowadzono w formie zbierania uwag, spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu, które odbyło się 29 lipca 2026 r., oraz dyżuru projektanta przeprowadzonego w tym samym dniu.

Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu nastąpiło przed upływem okresu obowiązywania Studium, kończącego się 31 sierpnia 2026 r. W związku z tym, zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, uchwalenie planu po utracie mocy Studium jest dopuszczalne, a do oceny przyjętych rozwiązań stosuje się ustalenia Studium w brzmieniu dotychczasowym.

Zgodność z art. 1 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Zgodnie z art. 1 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w projekcie planu uwzględniono:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** – poprzez określenie przeznaczenia terenów,

wyznaczenie linii zabudowy, określenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz ustalenie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Wprowadzono zasady, które zapewniają spójność kompozycyjną przestrzeni i umożliwiają racjonalne wykorzystanie terenów zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju;

2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu** – poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko. Ustalenia planu przewidują ograniczenie negatywnego wpływu inwestycji na środowisko. Nie określono wymagań dla ochrony złóż kopalin, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak występowania takich obszarów na terenie objętym opracowaniem planu. Uwzględniono potrzebę zmniejszania podatności na zmiany klimatu poprzez ustalenie minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych i lasu oraz zastosowanie rozwiązań służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie nieruchomości.

3) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarze planu ustalono ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ochronę stanowisk archeologicznych oraz strefy „B", „K", „OW" ochrony konserwatorskiej, dla których ustalono wymogi; plan nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr; ustalenia planu wpłyną na zachowanie wartości historycznych, kulturowych i architektonicznych obszaru;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w u*stawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami*** – poprzez wprowadzenie wymogu zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych wg przepisów odrębnych oraz ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zabudowy przemysłowej lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w granicach terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1P.

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez zapewnienie racjonalnego wykorzystania terenów objętych opracowaniem planu, z uwzględnieniem istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

6) **prawo własności** – poprzez poszanowanie prawa własności prywatnej i publicznej, umożliwienie udziału w procedurze planistycznej na każdym jej etapie oraz zapewnienie transparentności procesu uchwalania planu, poprzez umożliwienie składania wniosków, uwag oraz uczestniczenia w konsultacjach społecznych;

7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez niewprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ w ww. zakresie;

8) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez uzgodnienie i opiniowanie projektu planu z właściwymi organami administracji publicznej, a także poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń, które uwzględniają potrzeby i oczekiwania interesariuszy, z jednoczesnym respektowaniem praw i interesów wszystkich zainteresowanych stron;

9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez:

a) ogłoszenie w prasie, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Żmigród www.zmigrod.ibip.wroc.pl, na stronie internetowej Gminy Żmigród www.zmigrod.com.pl, a także obwieszczenia na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz poinformowanie o możliwości składania wniosków,

b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych,

c) przeprowadzenie konsultacji społecznych,

d) zapewnienie dostępu do informacji dotyczącej procedury planistycznej;

11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;

12) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – nie określa się ze względu na brak lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

13) **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych na cele rolnicze, umożliwiających prowadzenie i rozwój działalności rolniczej.

Zgodność z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Zgodnie z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w projekcie planu uwzględniono interes publiczny i prywatny oraz przeanalizowano i rozstrzygnięto zgłoszone do projektu wnioski i uwagi, a także uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Zgodnie z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wyznaczenie odpowiedniej lokalizacji terenów pod zabudowę, zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem oparta została o istniejący system komunikacyjny, w tym drogę główną oraz pozostałe drogi położone w granicach planu. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie wprowadza ograniczeń w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Dążenie do planowania i lokalizowania zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęcie planem obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przyjętej Uchwałą Nr 0007.XL.522.2022 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przewidywane rozwiązania projektu planu nie naruszają 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.

Uwzględnia się w projekcie planu uniwersalne projektowanie poprzez dopuszczenie na terenach przeznaczonych pod zabudowę elementów służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodują wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Realizacja planu może wiązać się z rozbudową lub modernizacją infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego. Realizacja planu może wpłynąć na budżet gminy poprzez zwiększenie wpływów, między innymi z tytułu podatków od nieruchomości, opłaty planistycznej czy umów cywilnoprawnych.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzenia, Burmistrz Żmigrodu uznał, że zasadnym jest przyjęcie Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Niezgoda.