

UCHWAŁA NR 0007. .2025
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE
Z DNIA 2025 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wschodniej części obrębu Osiek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 0007.XLVIII.606.2023 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 15 czerwca 2023 roku o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części obrębu Osiek oraz po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród zatwierdzonego uchwałą nr XII/73/07 z dnia 27 września 2007 r. ze zmianami uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wschodniej części obrębu Osiek.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Rysunek planu w skali 1:1000, będący 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

1. 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 którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność 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 działalność 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 są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 3) stanowiska archeologiczne;
 - 4) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) obszar GZWP- nr 303 „Pradolina Barycz- Głogów” (E);
 - 7) granica obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q10%);
 - 8) granica obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%).
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.
3. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów nie mają zastosowania następujące ustalenia planu nie wprowadza się:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział II

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 oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
 - 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 oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
 - 3) Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - a) na terenach MN– jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach MN-U, MN-PEF, MN-UZ– jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. 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.
2. W granicach opracowania planu występuje stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: nr 61/31/72-28 AZP (obozowisko? mezolit, ślad osadniczy- epoka kamienia, cmentarzysko ciałopalne kultura łużycka, punkt osadniczy kultury przeworskiej, wg AZP: cmentarzysko kultury łużyckiej, punkt osadniczy- pradzieje, punkt osadniczy- wczesne średniowiecze). W obrębie wyżej wymienionego stanowiska oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q 10%) i dla których obowiązują właściwe przepisy odrębne, w strefie tej określa się także zakaz zabudowy oraz zmiany ukształtowania terenów, z wyłączeniem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną (tj. obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych itp.).
3. Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q 1%), dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne. W strefie tej ustala się także zakaz zabudowy oraz zmiany ukształtowania terenów, z wyłączeniem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną (tj. obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych itp. Inwestycje realizowane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q 1% muszą uwzględniać zagrożenie powodziowe przez stosowanie rozwiązań minimalizujących szkody w zabudowie i infrastrukturze technicznej, w szczególności:
 - 1) wymóg stosowania zabezpieczeń wszystkich obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniami podczas powodzi;
 - 2) nakaz stosowania materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę;
 - 3) nakaz stosowania materiałów lekkich, składanych modułowo, umożliwiających łatwy demontaż obiektów w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego i powodzi,
 - 4) w przypadku remontów lub przebudowy istniejącej zabudowy położonej na terenach szczególnego zagrożenia powodzią należy stosować materiały wodoodporne lub mało wrażliwych na wodę;
4. Część obszaru opracowania planu zostało oznaczonych na rysunku planu jako obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie Q 0,2%.
5. Północna granica opracowania planu jest styczna z granicą Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy.
6. Północna granica opracowania planu jest styczna z granicą obszaru Natura 2000 OSO „Ostoja nad Baryczą” PLH020041.
7. Północna granica opracowania planu jest styczna z granicą obszaru Natura 2000 OSO „Dolina Baryczy” PLH020001.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Określa się obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem KDD-KR oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej liczby i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym parkingów i garaży oraz miejsc przeznaczonych do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 2 miejsca do parkowania na każde mieszkanie;
 - 2) dla terenu MN-UZ, MN-U, MN-PEF- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² w/w funkcji;
 - 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.
5. Ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
6. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
7. Ustala się zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
9. Dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii, przy czym w przypadku ich realizacji w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% należy:
 - 1) montaż paneli na rzędnej przewyższającej rzędną zwierciadła wody Q1%, na ażurowych stelażach z zabezpieczeniem konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profilu), na których będą montowane panele fotowoltaiczne, przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi,
 - 2) nakazać realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem urządzeń fotowoltaicznych z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi oraz zakaz stosowania transformatorów olejowych,
 - 3) zakazuje się realizacji biogazowni w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1%.
10. 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 spowalnianiem 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, MN-U, US-UK, MN-PEF oraz MN-UZ 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 MN, MN-U, US-UK, MN-PEF oraz MN- UZ na min. 1500 m²,
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 III

Przepisy szczegółowe dla terenu:

§ 10.

1. Określa się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN** dla których ustala się następujące wymagania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe do 25% powierzchni działki,
 - b) drogi wewnętrzne o szerokości min. 8m,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej,
2. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna i minimalna, nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05- 0,5;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m;
 - b) dla pozostałej zabudowy – 6 m.
 - 5) geometria dachu dla budynków: układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych od 38 – 45°;
 - 7) rodzaj pokrycia dachowego i kolorystyka: dachówka ceramiczna w kolorze: ceglastym, matowym;
 - 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m².
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy realizować zgodnie z rysunkiem planu.
4. Określa się obowiązek zachowania istniejących zbiorników i oczek wodnych.
5. Część terenu opracowania planu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia par. 7 ust. 2 i 3.

11.

1. Określa się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN- U**, **2MN-U**, dla których ustala się następujące wymagania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne o szerokości min. 8 m,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej,
2. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna i minimalna, nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05- 0,5;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9 m;
 - b) dla budynków usługowych - 12 m;
 - c) dla pozostałej zabudowy – 6 m.
 - 5) geometria dachu dla budynków: układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych od 38 – 45°;
 - 7) rodzaj pokrycia dachowego i kolorystyka: dachówka ceramiczna w kolorze: ceglastym, matowym.
 - 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m².
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy realizować zgodnie z rysunkiem planu.
4. Określa się obowiązek zachowania istniejących zbiorników i oczek wodnych.

§ 12.

1. Określa się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN- UZ**, dla którego ustala się następujące wymagania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne o szerokości min. 8 m,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej,
2. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna i minimalna, nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05- 0,5;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9 m;
 - b) dla budynków usługowych - 12 m;
 - c) dla pozostałej zabudowy – 6 m.
 - 5) geometria dachu dla budynków: układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych od 38 – 45°;
 - 7) rodzaj pokrycia dachowego i kolorystyka: dachówka ceramiczna w kolorze: ceglastym, matowym.
 - 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2400 m².
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy realizować zgodnie z rysunkiem planu.

4. Określa się obowiązek zachowania istniejących zbiorników i oczek wodnych.
5. Część terenu opracowania planu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia par. 7 ust. 2 i 3.

§ 13.

1. Określa się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN- PEF**, dla którego ustala się następujące wymogi:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub elektrowni słonecznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe do 25% powierzchni działki,
 - b) drogi wewnętrzne o szerokości min. 8m,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej,
2. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna i minimalna, nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05- 0,5;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m;
 - b) dla pozostałej zabudowy – 6 m.
 - 5) geometria dachu dla budynków: układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych od 38 – 45°;
 - 7) rodzaj pokrycia dachowego i kolorystyka: dachówka ceramiczna w kolorze: ceglastym, matowym.
 - 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m².
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy realizować zgodnie z rysunkiem planu.
4. Określa się obowiązek zachowania istniejących zbiorników i oczek wodnych.
5. Część terenu opracowania planu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia par. 7 ust. 2 i 3.

§ 14.

1. Określa się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **US- UK**, dla którego ustala się następujące wymogi:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe do 25% powierzchni działki,
 - b) drogi wewnętrzne o szerokości min. 8m,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej,
2. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna i minimalna, nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05- 0,5;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych - 9 m;
 - b) dla pozostałej zabudowy – 6 m;
 - 5) geometria dachu dla budynków: układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci; dopuszcza się jednospadowe;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych od 30 – 45°;
 - 7) rodzaj pokrycia dachowego i kolorystyka: dachówka ceramiczna w kolorze: ceglastym, matowym;
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy realizować zgodnie z rysunkiem planu.
4. Część terenu opracowania planu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia par. 7, ust. 2 i 3.

§ 15.

1. Określa się teren oznaczony symbolem **ZP**, dla którego ustala się następujące wymogi:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzenia melioracji i hydrotechniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Część terenu opracowania planu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia par. 7, ust. 2 i 3.

§ 16.

1. Określa się teren oznaczony symbolem **WS**, dla którego ustala się następujące wymogi:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzenia melioracji i hydrotechniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Część terenu opracowania planu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia par. 7, ust. 2 i 3.

§ 17.

1. Określa się teren oznaczony symbolem **1KDD, 2KDD**, dla którego ustala się następujące wymogi:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren dróg dojazdowych,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) ścieżka rowerowa,
 - c) zieleni urządzona.
2. Szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.

1. Określa się teren oznaczony symbolem **KDD- KR**, dla którego ustala się następujące wymogi:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) ścieżka rowerowa,
 - c) zieleń urządzona.
2. Szerokość drogi lub komunikacji zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

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 - 30%.

Rozdział IV

Przepisy końcowe:

§ 20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

§ 21.

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	11.06.2025	
2.	Artur Knappik/Kierownik Ref. AGN	przegląd	11.06.2025	
3.	Joanna Monastyrska/Sekretarz Gminy	przegląd	16.06.2025	
4.	/Radca Prawny	Opinia	16.06.2025	
5.	Robert Lewandowski/Burmistrz Gminy Jerzy Siuda/Z-ca Burmistrza	zatwierdził	17.06.25	

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 wschodniej części obrębu Osiek sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.XLVIII.606.2023 z dnia 15 czerwca 2023 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 wschodniej części obrębu Osiek poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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); 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 wschodniej części obrębu Osiek 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).
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 Osiek.
 - 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 Osiek 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 wschodniej części obrębu Osiek 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 wschodniej części obrębu Osiek 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) zmiana planu miejscowego została poddana konsultacjom społecznym w dniach od **31.01.25 r.** do **28.02.25 r.** Do dnia **28.02.25 r.** można było składać uwagi do poddanego konsultacjom społecznym projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie konsultacji społecznych, w dniu **12.02.25 r.** o godz. 16:30 w świetlicy wiejskiej w Osieku zorganizowane zostało spotkanie otwarte. Podczas spotkania otwartego projektant planu, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do **28.02.25 r.**) nie złożono uwag do projektu zmiany planu miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 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 Osiek 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 2024 r., poz. 1130) – Ocena aktualności planów miejscowych na terenie gminy Żmigród zatwierdzona została uchwałą nr 0007.XL.522.2022 Rady Miejskiej w Żmigrodzie 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 wschodniej części obrębu Osiek jest uzasadnione.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU OSIEK

Załącznik nr 1 do Uchwały
Nr
Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia

LEGENDA:

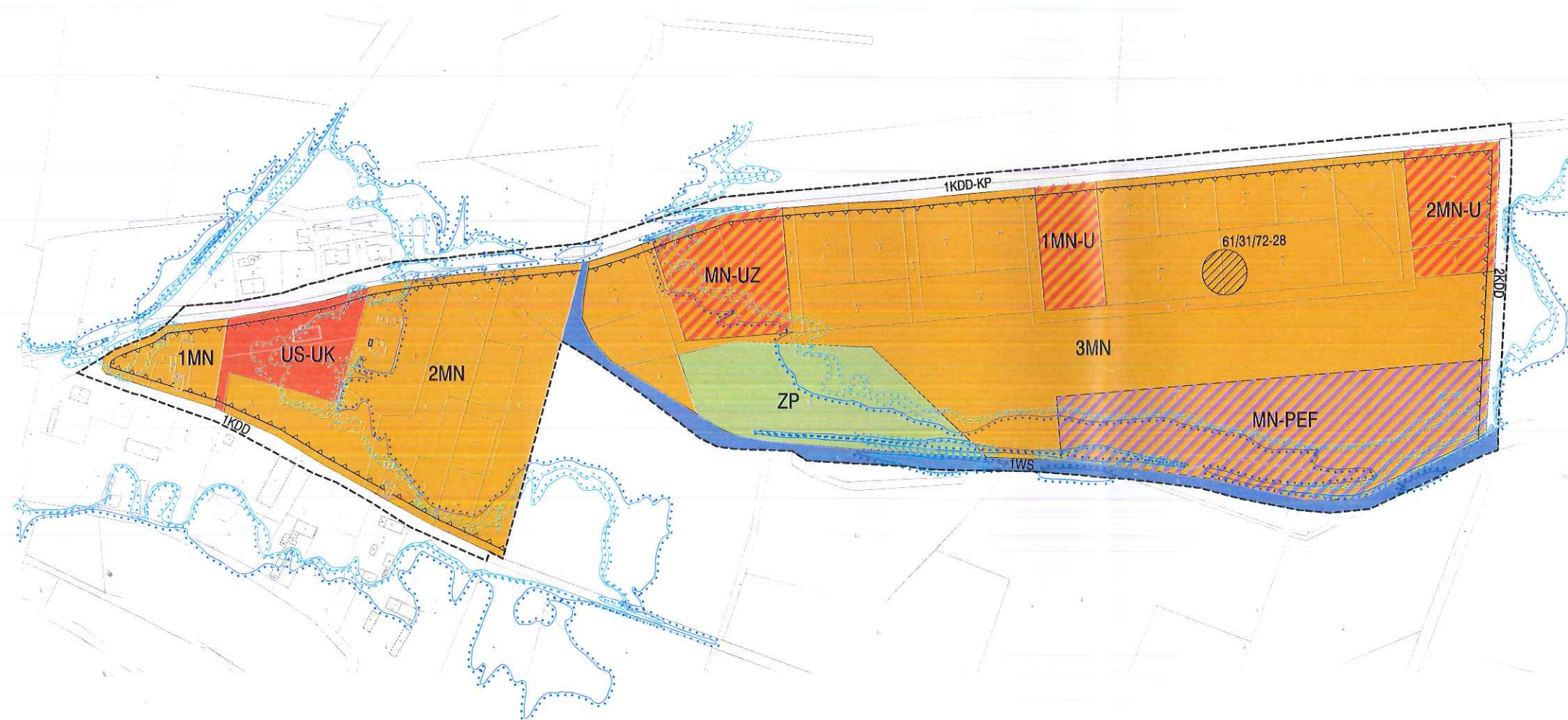
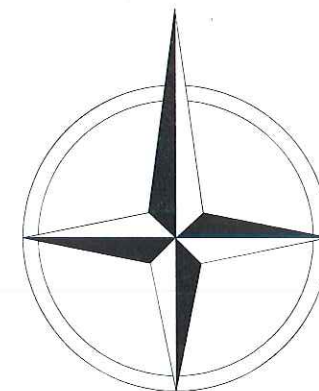
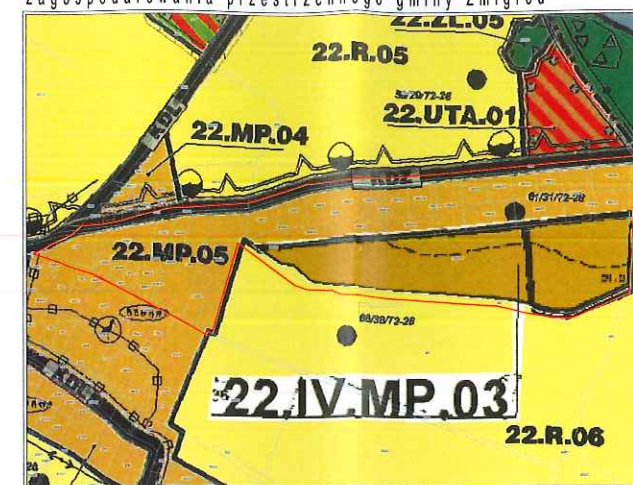
	Granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Stanowiska archeologiczne
Ustalenia funkcjonalne	
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
MN-UZ	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej
MN-PEF	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub elektrowni słonecznej
US-UK	Teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
ZP	Teren zieleni urządzonej
WS	Teren wód powierzchniowych śródlądowych
KDD	Teren drogi dojazdowej
KDD-KP	Teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo - rowerowej

Ustalenia strefowe

	Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q10%)
	Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%)
	Granica obszaru zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q0,2%)

Obszar załącznika znajduje się w całości w granicach:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 "Pradolina Barycz - Głogów" (E)
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
Północna granica planu jest styczna z granicą:
- Parku Krajobrazowego Doliny Baryczy
- obszaru Natura 2000 OSO "Dolina Baryczy" PLB020001
- obszaru Natura 2000 SOO "Ostoja nad Baryczą" PLH020041

Wrys z studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigrod



0 100m 200m 300m 400m 500m

SKALA 1:1000

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 6
Podkład mapowy pochodzi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR/2025
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE
Z DNIA 2025 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 2024, poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Żmigrodzie rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części obrębu Osiek 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.