Projekt nr .....

UCHWAŁA NR .....

Rady Miejskiej w Żmigrodzie
z dnia .....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2025 poz. 1153), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1130) 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr 0007.XXXIV.431.2022 z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród" uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.XVI.156.2025 z dnia 25 września 2025 r. Rada Miejska w Żmigrodzie, uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I – USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród, zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały;
4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem literowym i numerem;
2) **przeznaczenie** - przeznaczenie, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie mniej niż 70% powierzchni terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, w sytuacji, kiedy dla jednego terenu jest ustalone więcej niż jedno przeznaczenie, każde z nich może stanowić zarówno przeznaczenie jak i przeznaczenie uzupełniające;
3) **przeznaczenie uzupełniające** - inne przeznaczenie, które może występować w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego niż przeznaczenia;
4) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne urządzenia, budowle i sieci infrastruktury technicznej;
5) **obowiązująca linia zabudowy** - linię, przy której należy sytuować co najmniej jeden punkt zlokalizowanej najbliżej drogi ściany jednego budynku przeznaczenia. Obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie

nieprzekraczalną linię zabudowy dla rozbudowy budynków istniejących oraz budowy pozostałych budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem nie mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budowli oraz podziemnych części budynków;

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m; Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy do budowli, podziemnych części budynków oraz infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków;

7) **obiekty towarzyszące** - obiekty budowlane lokalizowane dla potrzeb realizacji przeznaczenia lub przeznaczenia uzupełniającego terenu, inne niż budynki o funkcji takiej samej, jak ustalone przeznaczenie terenu;

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) obowiązująca linia zabudowy;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW" dla zabytków archeologicznych;
6) stanowisko archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
7) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z pasem technologicznym;
8) symbole literowe przeznaczenia terenów;

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

1) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, równoznaczna z granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
2) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;

3. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:

1) granica obrębu;
2) granica terenu zamkniętego.

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

1) zasad kształtowania krajobrazu;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, że ochrony wymaga stanowisko archeologiczne oraz historyczne nawarstwienia archeologiczne, zlokalizowane na obszarze objętym planem;

2) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze objętym planem;
3) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) obszar znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz - Głogów (E);
2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
3) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
   a) tereny, oznaczone symbolem literowym MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
   b) tereny, oznaczone symbolem literowym MW-MN-U należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
   c) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1) obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne nr 36/183/72-27 AZP (ślad osadniczy – pradzieje, punkt osadniczy – średniowiecze), którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu;
2) w obrębie wyżej wymienionego stanowiska archeologicznego wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) część obszaru, o lokalizacji przedstawionej na rysunku planu, obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej „OW" dla zabytków archeologicznych. W granicach strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się granicę i sposoby zagospodarowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, granice obszaru przedstawia się na rysunku planu;
2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% stanowi jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują wymogi, zawarte w przepisach odrębnych – prawie wodnym;
3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się tereny oznaczone symbolami 1MW-MN-U, 2MW-MN-U, 2MN – 12MN (tereny 11MN – 12MN częściowo), 1U – 3U (tereny 2U i 3U częściowo), 1KDG - częściowo, 1KDL - częściowo, 3KDL - częściowo, 1KDD – 8KDD, 10KDD - częściowo, 1KR – 7KR, 9KR, 1RN, 2RN – częściowo oraz teren 1IE;
4) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy usługowej, związanej z opieką społeczną i socjalną – domów dziecka, budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi o ograniczonych możliwościach poruszania się oraz budynków związanych z przebywaniem ludzi o ograniczonych możliwościach decyzyjnych;

5) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych;
6) dla obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich technologii i materiałów w celu zminimalizowania strat powodziowych, to jest brak podpiwniczenia, wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziom wód powodziowych, zastosowanie odpowiednich technologii i wodoodpornych materiałów, zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie zalania;
7) dla obiektów budowlanych znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się obowiązek zabezpieczenia przed powodzią istniejącej zabudowy w przypadku jej remontu lub modernizacji;
8) wprowadza się następujące ustalenia dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących do produkcji energii elektrycznej energie słoneczną:
   a) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej rzędną zwierciadła wody Q1%, na ażurowych stelażach z zabezpieczeniem konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profili) na których będą montowane panele fotowoltaiczne, przez uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi,
   b) nakaz realizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem instalacji z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi,
   c) zakaz stosowania transformatorów olejowych;
9) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, granice obszaru przedstawia się na rysunku planu.

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1) dla następujących terenów, ze względu na ich przeznaczenie albo stan faktyczny i prawny, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
   a) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDG,
   b) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL, 2KDL, 3KDL,
   c) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD,
   d) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR,
   e) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1RN, 2RN;
2) ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów, niewymienionych w punkcie 1 niniejszego paragrafu przedstawia się w Rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RN ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;

2) przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami 1MW-MN-U, 8MN, 9MN, 12MN, 1KDL, 4KDD, 4KR przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV;
3) po obu stronach linii wyznacza się pas technologiczny, o szerokości 7,5 m od osi linii, którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu;
4) lokalizacja zabudowy w granicach pasa technologicznego wymaga spełnienia wymogów, zawartych w przepisach odrębnych;
5) w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się obszar zamknięty, którego granicę przedstawia się na rysunku planu;
6) dla terenów, położonych w sąsiedztwie terenu zamkniętego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zawarte w przepisach odrębnych;
7) dla terenów, położonych w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustala się nieprzekraczalna linię zabudowy w odległości 10 m od granicy obszaru objętego planem. Przebieg linii zabudowy przedstawia się na rysunku planu.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią następujące drogi:
   a) droga publiczna klasy głównej, oznaczona symbolem literowym i numerem 1KDG,
   b) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL – 3KDL,
   c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD – 10KDD,
   d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KR – 9KR;
2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3) dla dróg, ustala się docelowy przekrój uliczny, z jedno- lub dwustronnym chodnikiem, z zastrzeżeniem punktu 4;
4) dla dróg, oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR ustala się realizację w formie ulicy jednoprzestrzennej (ciągu pieszo-jezdnego);
5) w miarę możliwości terenowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych zaleca się budowę ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i urządzenie pasów zieleni;
6) na obszarze objętym planem dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunku planu;
7) dla dróg, o których mowa w punkcie 6 niniejszego paragrafu ustala się następujące minimalne szerokości:
   a) na terenach oznaczonych symbolem literowym MN – 6 m,
   b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MW-MN-U, U – 8 m;
   c) na pozostałych terenach – 3,5 m;
8) określa się, że układ komunikacyjny jest powiązany z układem zewnętrznym następującymi drogami:
   a) istniejącą drogą przylegającą do północnej granicy obszaru objętego planem, oznaczoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KD-Z;
   b) projektowaną drogą stanowiącą kontynuację drogi oznaczonej symbolem literowym i numerem 1KDG, wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, oznaczonej symbolem 3KD-S;

c) istniejącą drogą stanowiącą kontynuację drogi oznaczonej symbolem literowym i numerem 1KDL, wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, oznaczonej symbolem KD-L.

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

10) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej:
      - 1,2 miejsce do parkowania na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, lecz nie mniej niż pięć miejsc do parkowania,
      - 2 miejsca do parkowania na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dla zabudowy usługowej, innej niż określona w literze c) niniejszego punktu - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek,
   c) dla usług sportu i rekreacji - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek;

11) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych, jak dla strefy ruchu i strefy zamieszkania;

12) dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14. Na obszarze objętym planem wprowadza się następujące ogólne ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu. Odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających ustala się na rysunku planu;

2) dopuszcza się:
   a) przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków niespełniających ustaleń planu,
   b) rozbudowę i nadbudowę budynków niespełniających ustaleń planu w sposób zgodny z ustaleniami planu,
   c) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych na działkach zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą.

ROZDZIAŁ II – USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN – 14MN:
1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenia dopuszczalne – teren usług lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków;
3) przeznaczenia wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych;
4) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 1,00;
5) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,10;
6) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
8) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych i usługowych:
      – o dachach stromych – 9 m,
      – o dachach płaskich – 6 m,
   b) dla obiektów towarzyszących – 6 m;
9) geometria dachów, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
   a) układ połaci dachowych:
      – dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci,
      – dla obiektów towarzyszących - dachy dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci, dachy jednospadowe lub dachy płaskie,
   b) kąt nachylenia połaci dachowych:
      – dla budynków mieszkalnych i usługowych:
         - dla dachów stromych – 25 - 45°,
         - dla dachów płaskich – do 12°,
      – dla obiektów towarzyszących
         - dla dachów dwu- lub wielospadowych – 25 - 45°,
         - dla dachów jednospadowych – 13 - 35°,
         - dla dachów płaskich – do 12°,
   c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a) i b) niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
10) minimalna powierzchnia działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
      – wolnostojącej – 800 m^2,
      – bliźniaczej – 600 m^2,

b) dla usług – 200 m^2,
c) ustalonych w literach a) i b) powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla działek infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MW-MN-U, 2MW-MN-U:
1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
2) przeznaczenia dopuszczalne – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków;
3) przeznaczenia wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych;
4) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 1,20;
5) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,10;
6) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
8) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 12 m;
   b) dla pozostałej zabudowy – 10 m;
9) geometria dachów, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
   a) układ połaci dachowych:
      – dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci,
      – dla obiektów towarzyszących – dachy dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połaci, dachy jednospadowe lub dachy płaskie,
   b) kąt nachylenia połaci dachowych:
      – dla budynków mieszkalnych i usługowych:
         - dla dachów stromych – 25 - 45°,
         - dla dachów płaskich – do 12°,
      – dla obiektów towarzyszących
         - dla dachów dwu- lub wielospadowych – 25 - 45°,
         - dla dachów jednospadowych - 13 - 35°,
         - dla dachów płaskich – do 12°,
   c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a) i b) niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
10) minimalna powierzchnia działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału, z zastrzeżeniem litery d) niniejszego punktu:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową – 1000 m^2,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową,
      – wolnostojącej – 800 m^2,
      – bliźniaczej – 600 m^2,
   c) dla usług – 200 m^2,

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

§ 17. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1MN – 14MN, 1MW-MN-U, 2MW-MN-U, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 4 niniejszego paragrafu:

1) minimalna powierzchnia działki:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową – 1000 m^2,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
      - wolnostojącej – 800 m^2,
      - bliźniaczej – 600 m^2,
   c) dla usług – 200 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową – 20 m,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
      - wolnostojącej – 16 m,
      - bliźniaczej – 12 m,
   c) dla usług – 10 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°;
4) ustalonych w punktach 1 i 2 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1U, 2U, 3U, 4U:

1) przeznaczenie – teren usług;
2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków;
3) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 2,00;
4) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,10;
5) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1U, 2U – 50%;
   b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 3U, 4U – 45%;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
7) dla terenu 4U – 30%;
8) dla pozostałych terenów - 50%;
9) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
   a) dla budynków usługowych – do 12 m,
   b) dla obiektów towarzyszących – 9 m,
   c) na terenach dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych i tym podobnych obiektów budowlanych, których maksymalną wysokość ustala się na 30 m;
10) geometria dachów, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
   a) układ połaci dachowych:

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych:
- dla budynków usługowych:
  - dla dachów stromych – 25 - 45°,
  - dla dachów płaskich – do 12°,
- dla obiektów towarzyszących:
  - dla dachów dwu- lub wielospadowych – 25 - 45°,
  - dla dachów jednospadowych – 13 - 35°,
  - dla dachów płaskich – do 12°,

c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a) i b) niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

11) minimalna powierzchnia działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału:
a) dla zabudowy usługowej - 2000 m^2, z zastrzeżeniem litery b niniejszego punktu,
b) ustalonej w literze a) powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla dziełek infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

§ 19. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 4 niniejszego paragrafu:
1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°;
4) ustalonych w punktach 1 i 2 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1IE:
1) przeznaczenie – teren elektroenergetyki;
2) maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 1,00;
3) minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,05;
4) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 100%;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się;
6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
7) geometria dachu, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
a) układ połaci dachowych:
- dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
- dach płaski,

b) kąt nachylenia połaci dachowych:
- dla dachu dwu- lub wielospadowego – 13 - 45°,
- dla dachu płaskiego – do 12°,

c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a) i b) niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

§ 21. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1IE:
1) minimalna powierzchnia działek – 200 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – 10 – 170°.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym i numerami 1RN, 2RN:
1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
2) przeznaczenia uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków;
3) ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 23. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w następującym wymiarze:
1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN, MW-MN-U, U - 20%;
2) Dla pozostałych terenów - 1%.

ROZDZIAŁ III – USTALENIA KOŃCOWE

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Żmigrodzie

L.p.	Imię i Nazwisko	akres kompetencji	Data i podpis	Uwagi
1.	Monika Sitek/imię i nazwisko twórcy	przygotował	28.10.2025	
2.	Artur Knappik/Kierownik Ref. AGN	przegląd	28.10.2025	
3.	Joanna Monastyrska/Sekretarz Gminy	przegląd	29.10.2025	
4.	Michał Basiński/Radca Prawny	Opinia	291025	
5.	Robert Lewandowski/Burmistrz Gminy Jerzy Siuda/Z-ca Burmistrza	zatwierdził	29.10.2025	

Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie
nr .....
z dnia .....

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§1.

Nie uwzględnia się części uwagi wniesionej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród, wniesionej w czasie pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, nieuwzględnionej przez Burmistrza Gminy Żmigród.

§2.

Nie uwzględnia się w całości uwagi wniesionej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród, wniesionej w czasie drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Żmigrodzie

UZASADNIENIE

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród jest sporządzany na podstawie uchwały nr 0007.XXXIV.431.2022 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od **10 maja 2024 r. do 31 maja 2024 r.** w Urzędzie Miejskim w Żmigrodzie.

Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogły być zgłaszane w terminie do dnia **14 czerwca 2024 r.** W wyżej wymienionym terminie do Burmistrza Gminy Żmigród została złożona uwaga TAURON Dystrybucja S. A. Oddział we Wrocławiu.

Uwaga dotyczyła:

1. Wyznaczenia terenu przeznaczonego na lokalizację stacji transformatorowej w granicach terenu 16MN;
2. Uwidocznienie stacji transformatorowej SN/nN na działce nr 3/68 AM-24;
3. Uwzględnienie przebiegającej przez obszar linii średniego napięcia.

Burmistrz Gminy Żmigród szczegółowo przeanalizował złożoną uwagę, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujące przepisy prawne.

Burmistrz Gminy Żmigród stwierdził następujące fakty:

Dla terenu 16MN zostały ustalone następujące przeznaczenia:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) przeznaczenia uzupełniające – teren usług lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków,
c) przeznaczenia wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych.

Tym samym, w granicach całego terenu oznaczonego symbolem 16MN jest możliwa lokalizacja stacji transformatorowych. Dlatego też nie ma potrzeby wyznaczania wnioskowanego terenu. Dlatego też Burmistrz zadecydował o nieuwzględnieniu tej części uwagi.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od **26 września 2025 r. do 17 października 2025 r**. w Urzędzie Miejskim w Żmigrodzie.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogły być zgłaszane w terminie do dnia 31 października **2025 r.** W wyżej wymienionym terminie do Burmistrza Gminy Żmigród została złożona uwaga TAURON Dystrybucja S. A. Oddział we Wrocławiu.

Uwaga dotyczyła wyznaczenia terenu przeznaczonego na lokalizację stacji transformatorowej w granicach terenu 14MN lub 13MN.

Burmistrz Gminy Żmigród szczegółowo przeanalizował złożoną uwagę, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujące przepisy prawne.

Burmistrz Gminy Żmigród stwierdził następujące fakty:

Dla terenów 13 i 14MN zostały ustalone następujące przeznaczenia:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) przeznaczenia uzupełniające – teren usług lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki lub pompowni wody lub pompowni ścieków,
c) przeznaczenia wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych.

Tym samym, w granicach całego terenu jest możliwa lokalizacja stacji transformatorowych. Dlatego też nie ma potrzeby wyznaczania wnioskowanego terenu.

Dlatego też Burmistrz zadecydował o nieuwzględnieniu uwagi w całości.

Rada Miejska zapoznała się ze stanowiskiem Burmistrza i podziela to stanowisko.

Załącznik nr 3
do Uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie
nr .....
z dnia .....

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2025 poz. 1153) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1530 ze zm.)

Rada Miejska w Żmigrodzie uchwala, co następuje:

§1.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród wprowadza się następujące nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. budowa drogi publicznej;
2. budowa sieci wodociągowej;
3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej;

które nie były przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§2.

Powyższe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zostaną wykonane zgodnie z Wieloletnimi Prognozami Inwestycyjnym gminy Żmigród.

§3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ……/……/2025 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia ……. 2025 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród

Rada Miejska w Żmigrodzie podjęła w dniu 24 lutego 2022 r. uchwałę nr 0007.XXXIV.431.2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród.

Obszar objęty zmianą planu, składający się pierwotnie z trzech odrębnych terenów, o łącznej powierzchni około 48 ha, położony jest w południowej części obrębu Żmigród. Obszar sąsiaduje z terenami zabudowanymi, zurbanizowanymi terenami niezurbanizowanymi i terenami rolniczymi.

Obszar objęty zmianą planu znajduje się na obszarze objętym następującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1) Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla południowej wschodniej części miasta Żmigród, uchwalony uchwałą nr III/20/10 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 30 grudnia 2010 r.;
2) Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części miasta Żmigród, uchwalony uchwałą nr 0007.XX.166.2016 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 27 września 2016 r.;
3) Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Żmigród, uchwalony uchwałą nr 0007.XXII.188.2016 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 22 grudnia 2016 r. zmieniony uchwała nr 0007.XVIII.253.2020 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 19 października 2016 r.;
4) Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ul. Wrocławskiej w Żmigrodzie, uchwalony uchwałą nr 0007.XXVII.375.2021 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 2 września 2021 r.;

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród" uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 0007.XVI.156.2025 z dnia 25 września 2025 r., obszar objęty zmianą planu jest położony na terenie jednostek oznaczonych symbolami MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, M-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usług, U – tereny usług, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny komunikacji drogowej, kolejowej lub pieszo-rowerowej. Ustalone w projekcie zmiany planu przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród".

Podczas sporządzenia projektu zmiany planu organ przeanalizował at. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie zmiany planu ustalono:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także

obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W projekcie, ze względu na stan faktyczny i prawny obszaru objętego oraz ustalone przeznaczenie terenów nie określono następujących wymogów:
1) zasad kształtowania krajobrazu;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród uwzględniono:
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności;
3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez objęcie obszarów strefą ochrony konserwatorskiej „OW" zabytków archeologicznych oraz objęcie ochroną stanowiska archeologicznego;
4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności, plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia i potrzeby osób niepełnosprawnych;
5) walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;
6) prawo własności – zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na prawo własności;
7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;
8) potrzeby interesu publicznego – zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny;
9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu;
11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad ich zagospodarowania, Burmistrz Gminy Żmigród uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Żmigród ustalono możliwość sytuowania nowej zabudowy. W związku z tym w następujący sposób uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez lokalizacje zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg publicznych;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - poprzez lokalizacje zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez lokalizacje zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – poprzez wyznaczenie obszarów pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Taka lokalizacja terenów przeznaczonych pod zabudowę jest prawidłowa pod względem urbanistycznym. Jednocześnie tereny położone są bezpośrednio wzdłuż istniejącego, wyposażonego w infrastrukturę techniczną, ciągu komunikacyjnego.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Żmigrodzie w dniu 4 listopada 2022 r. podjęła uchwałę Nr 0007.XL.522.2022 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwała ta podjęta została na podstawie dokumentu pod tytułem „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żmigród i ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2016 – 2022".

Projekt planu spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie.

Procedura sporządzenia zmiany planu

Burmistrz Gminy Żmigród po podjęciu przez Radę Miejską w Żmigrodzie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
2) zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
3) sporządził projekt zmiany planu rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego,
5) wystąpił o:
   a) opinie o projekcie zmiany planu do:
      - gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
      - regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
      - właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
      - właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska,
      - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
      - starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
   b) uzgodnienie projektu zmiany planu z:
      - wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
      - organami właściwymi do uzgadniania projektu zmiany planu na podstawie przepisów odrębnych,
      - właściwym zarządcą drogi,
      - właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
      - właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
      - właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
      - zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,
      - dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
   c) stwierdził, że nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie terenu na cele nierolnicze;
6) w związku ze zmianą koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu zrezygnował z opracowania zmiany planu dla działki nr 3/3 AM 24. Tym samym zmiana planu jest opracowywana dla dwóch obszarów;

7) wprowadził, ze względu na zmianę koncepcji zagospodarowania terenu, stanowiącego własność Gminy, korekty przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu (dopuszczenie lokalizacji obiektów o dachach płaskich);
8) ponownie wystąpił o:
   a) opinie o projekcie zmiany planu do:
      - regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
      - właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
      - właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska
      - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
      - starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
   b) uzgodnienie projektu zmiany planu z:
      - wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
      - organami właściwymi do uzgadniania projektu zmiany planu na podstawie przepisów odrębnych,
      - właściwym zarządcą drogi,
      - właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
      - właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
      - właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
      - zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,
      - dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
9) ogłosił, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami;
10) wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 9, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu zmiany planu;
11) rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt 10, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
12) wprowadził zmiany do projektu zmiany planu wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 10, a następnie ponownie wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu;
13) ogłosił, w sposób określony w pkt 1, o ponownym wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami;

14) wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 13, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu zmiany planu;
15) ze względu na brak uwag, o których mowa w pkt 14 nie wystąpiła potrzeba ich rozpatrzenia;
16) przedstawił Radzie Miejskiej projekt zmiany planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 10.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może zwiększyć dochody Gminy w postaci pobieranych podatków od nieruchomości oraz tak zwanej renty planistycznej.

Uchwalenie zmiany planu może zwiększyć wydatki Gminy ze względu na konieczność budowy drogi publicznej, sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej – inwestycji nieprzyjętych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W dłuższym horyzoncie czasowym dochody Gminy będą większe niż wydatki.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu, jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.