

**GMINA PRZEWORNO**



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EWID. 140, 278 I 610  
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE PRZEWORNO**

**PROJEKT MPZP WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
OD 3 SIERPNIĄ 2023 R. DO 25 SIERPNIĄ 2023 R.**

Opracowanie sporządził:  
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:  
dr inż. Paweł Pach  
dr inż. Piotr Kryczka  
dr inż. Adrian Porada  
mgr inż. Piotr Łuszczek  
inż. Klaudia Bandurowska

Wrocław, 2023 r.

**( P R O J E K T )**  
**UCHWAŁA NR ...../...../23**  
**RADY GMINY PRZEWORNO**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek  
o nr ewid. 140, 278 i 610 położonych w obrębie Przeworno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2023 poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XXXIX/184/22 Rady Gminy Przeworno z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 140, 278 i 610 położonych w obrębie Przeworno oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworno, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/201/22 Rady Gminy Przeworno z dnia 28 października 2022 r., Rada Gminy Przeworno uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 140, 278 i 610 położonych w obrębie Przeworno, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik Nr 1 w skali 1:1000;
- 2) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik Nr 2 w skali 1:1000;
- 3) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik Nr 3 w skali 1:1000;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 5;
- 6) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 6.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunkach planu miejscowego, o których mowa w ust. 2 pkt 1-3.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego;
- 5) szpaler drzew;
- 6) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

3. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 1, poza granicami planu miejscowego stanowią jedynie informację.

**§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „granicy planu miejscowego” – należy przez to rozumieć granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
  - a) podziemne części budynków,
  - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
  - c) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - d) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - e) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
  - f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 4) „przeznaczeniu terenu” – należy przez to rozumieć obiekty ustalone na danym terenie;
- 5) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojść i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu terenu lub zasadach zagospodarowania terenu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród pozostałych terenów;
- 7) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub
  - b) wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji.

#### **§ 4. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczenia, określonego w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się zieleni, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego.

#### **§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1 i przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się realizacji blaszanych garaży;
- 4) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 5) nakazuje się realizację dachów symetrycznych o głównych połaciach dachowych stykających się na tej samej wysokości i pod tym samym kątem w biegnącej równolegle do jednej z zewnętrznych ścian budynku kalenicy dachu, z wyłączeniem dachów płaskich, o kącie nachylenia do 12°;
- 6) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 8) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w przepisach szczegółowych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolami **MN-U, MNW-U-RZM** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) ustala się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych ujętą w wykazie zabytków, wyznaczoną na obszarach objętych planem miejscowym, zgodnie z rysunkami planu miejscowego, stanowiącymi załączniki Nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 3) w strefach, o których mowa w pkt 1 i pkt 2, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

**§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

**§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dla nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenów ustala się:
  - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki na 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki na 1 m;
- 2) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70°-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w przepisach szczegółowych, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
  - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:** wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, w odległości 7 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarach objętych planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarami objętymi planem miejscowym poprzez:

- 1) ul. Kolejową, przylegającą do południowej granicy planu miejscowego na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) planowane drogi dojazdowe, przylegające do północnej i wschodniej granicy planu miejscowego na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) ul. Strzelińską, przylegającą do wschodniej granicy planu miejscowego na załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) ul. Zieloną, przylegającą do północnej granicy planu miejscowego na załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały;

- 5) ul. Strzelińską, przylegającą do zachodniej granicy planu miejscowego na załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 6) ul. Ziębicką, przylegającą do północnej granicy planu miejscowego na załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków poprzez systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: zaopatrzenie w energię cieplną nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie melioracji: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** stawki procentowe ustala się na 20%.

**§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą planu miejscowego.

## ROZDZIAŁ 2 Przepisy szczegółowe

§ 17. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - b) teren usług handlu hurtowego,
  - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów:

- 1) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) związanych z dystrybucją paliw;
- 3) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
  - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
  - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) jak w lit a lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
  - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) jak w lit. a lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> dla przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub terenu usług.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> dla przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub terenu usług;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 16 m dla przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) 20 m dla przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub terenu usług.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie z planowanych dróg dojazdowych, przylegających do północnej i wschodniej granicy planu miejscowego.

**§ 18.** 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług lub zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1MNW-U-RZM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - c) teren zabudowy zagrodowej;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu hurtowego,
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów:

- 1) związanych z dystrybucją paliw;
- 2) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
  - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
  - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
  - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
  - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
  - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
  - 7) ustala minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
  - 8) ustala się:
    - a) geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dowolną geometrię dachów, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
  - 9) ustala się:
    - a) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dowolne pokrycie dachów, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenu;
  - 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m dla nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenu.

**§ 19.** 1. Ustala się teren usług lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1U-KO**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
  - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) teren obsługi komunikacji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu hurtowego,
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - c) teren placu lub rynku.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów:

- 1) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;

- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat i garaży;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów;
- 9) w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego nakazuje się wprowadzić szpaler drzew.  
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
  - 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m.

### **ROZDZIAŁ 3** **Przepisy końcowe**

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przeworno.

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

**Przewodniczący Rady Gminy Przeworno**



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK  
O NR EWID. 140, 278 I 610 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE PRZEWORNO

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...../...../23  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia ..... 2023 r.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK  
O NR EWID. 140, 278 I 610 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE PRZEWORNO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../23  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia ..... 2023 r.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK  
O NR EWID. 140, 278 I 610 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE PRZEWORNO

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../...../23  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia ..... 2023 r.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../...../23  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia ..... 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE  
MIEJSCOWYM INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE  
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,  
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270), Rada Gminy Przeworno rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia zawarte w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 140, 278 i 610 położonych w obrębie Przeworno* nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr ...../...../23  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia ..... 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Przeworno ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, w dniach od ..... 2023 r. do ..... 2023 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 140, 278 i 610 położonych w obrębie Przeworno, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.~~

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK  
O NR EWID. 140, 278 I 610 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE PRZEWORNO

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr ...../...../23  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia ..... 2023 r.

***~~Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę~~***

**Uzasadnienie do**  
**UCHWAŁY NR ...../...../23**  
**RADY GMINY PRZEWORNO**  
z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek  
o nr ewid. 140, 278 i 610 położonych w obrębie Przeworno**

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 140, 278 i 610 położonych w obrębie Przeworno* sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXXIX/184/22 z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 140, 278 i 610 położonych w obrębie Przeworno.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla obszaru objętego uchwałą, w oparciu o złożone wnioski i obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno.
3. Projektem planu objęto działki o nr ewid. 278 i 140 oraz część działki o nr ewid. 610, położonych w obrębie geodezyjnym Przeworno, o łącznej powierzchni około 1,5 ha.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno*, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/201/22 Rady Gminy Przeworno z dnia 28 października 2022 r.
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
  - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
  - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**Streszczenie procedury formalno-prawnej**

Do opracowania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 140, 278 i 610 położonych w obrębie Przeworno* Rada Gminy Przeworno przystąpiła uchwałą Nr XXXIX/184/22 z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 140, 278 i 610 położonych w obrębie Przeworno. Wójt Gminy Przeworno obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, zawiadomił instytucje i organy opiniujące i uzgadniające projekt planu oraz wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie wyznaczonym na składanie wniosków, określonym w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynął żaden wniosek. Jednocześnie wpłynęło 8 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje.

Projektowane przeznaczenia terenów nie wymagały zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

~~W dniu ..... 2023 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od ..... 2023 r. do ..... 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Przeworno i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Przeworno. W dniu ..... 2022 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi; w związku z czym projekt planu został przedłożony na sesję Rady Gminy Przeworno.~~

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

poprzez wskazanie obszaru opracowania planu miejscowego jako objętego ochroną konserwatorską, a także uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań, a także zaopiniowanie projektu planu miejscowego przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci zmiany zapisów dotyczących przeznaczenia terenów, wskaźników i parametrów zabudowy i zasad zagospodarowania w miejscach przewidzianych już pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

- **prawo własności:**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**



poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **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 obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczeń terenów oraz określaniu zasad ich zagospodarowania Wójt Gminy Przeworno uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych oraz terenów charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych wsi.

#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przyjęta 23 czerwca 2017 r. uchwałą Nr XXXIII/150/17 Rady Gminy Przeworno w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Przeworno. Analiza wykazała, m. in. że *do czasu uchwalenia aktualizacji studium opracowanie nowych planów miejscowych należy ograniczyć do terenów zainwestowanych i położonych bezpośrednio przy terenach zainwestowanych (mających realne szanse na zainwestowanie), dla których przeznaczenie w planie nie będzie wiązało się z koniecznością uzyskiwania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.* Dodatkowo analiza stwierdziła, że *zapisy studium i części planów miejscowych należy uzupełnić o ustalenia*

wprowadzone zmianami przepisów ustawy opisz i przepisów odrębnych; Tym celom oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do przedmiotowego obszaru służy sporządzenie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 140, 278 i 610 położonych w obrębie Przeworno*.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W planie nie przewidziano inwestycji, które stanowią koszt dla gminy. Projekt planu miejscowego wprowadza zmianę przeznaczenia terenów i dopuszcza realizację zabudowy na podstawie ustalonych parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu. W związku z brakiem tego typu inwestycji (realizacją nowych dróg bądź infrastruktury technicznej), potencjalnie nie wystąpią wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej. Niemniej jednak, jeśli gmina zrealizuje inwestycje infrastrukturalne, co będzie stanowiło koszt gminy, mogą wystąpić częściowo kompensujące te koszty wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Ponadto pojawią się wpływy z tytułu podatków od gruntów, budynków i budowli oraz mogą wystąpić wpływy z tytułu opłaty planistycznej (w przypadku sprzedaży nieruchomości, na obszarze omawianego planu miejscowego, w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego).