

GMINA PRZEWORNO



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU CIERPICE**

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 PRZEWRONO

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cierpice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. 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 XXVII/120/21 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cierpice 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 obrębu Cierpice, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Plan obejmuje część obrębu geodezyjnego Cierpice w gminie Przeworno.

2. Granice obszaru objętego planem określono w załącznikach Nr 1 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem MM;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW-U;
- 4) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 6) teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 7) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 9) teren sadów i ogrodów, oznaczony symbolem RO;
- 10) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 11) teren rolniczy lub farmy fotowoltaicznej, oznaczony symbolem R-Efw;
- 12) teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc;
- 13) teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 14) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 15) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 16) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem W;
- 17) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 18) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 19) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 20) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;

- 21) teren drogi transportu rolnego, oznaczony symbolem KDtr.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) szpaler drzew;
 - 5) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego;
 - 6) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla parku i ogrodu podworskiego;
 - 7) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
 - 8) granica strefy "W" ścisłej obserwacji archeologicznej;
 - 9) granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej;
 - 10) kościół figurujący w rejestrze zabytków;
 - 11) park podworski figurujący w rejestrze zabytków;
 - 12) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
 - 13) stanowisko archeologiczne o powierzchni do 1 ar figurujące w wykazie zabytków;
 - 14) stanowisko archeologiczne o powierzchni do 0,5 ha figurujące w wykazie zabytków;
 - 15) stanowisko archeologiczne archiwalne;
 - 16) strefa zieleni ruralistycznej;
 - 17) strefa ochronna obejmująca teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej;
 - 18) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
 - 19) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
 - 20) granica terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 21) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

§ 4. 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) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków lub wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 3) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, nasadzonych w odległościach od 5 m 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 dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu i sposobie użytkowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 5) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 6) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji;
- 7) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w wykazie zabytków.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 4) dla budynków znajdujących się w całości lub w części na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 5) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) nakazują 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;
- 7) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 8) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 9) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu nakazuje się zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolami **MM**, **MN-U**, **MW-U** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) teren oznaczony symbolem **RM** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny oznaczone symbolami **US**, **ZP** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 6 i z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **R-Efw** dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą kościół filialny pw. Św. Józefa figurujący w rejestrze zabytków oraz mur wokół kościoła, dawną plebanię i cmentarz przykościelny figurujące w wykazie zabytków;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania,
 - b) nakazuje się rewaloryzację i konserwację budynku kościoła oraz pozostałych elementów historycznego układu – ogrodzenia z bramami, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni i budynku dawnej plebanii,
 - c) zakazuje się podziałów historycznego założenia,
 - d) w przypadku prac ziemnych obowiązują badania archeologiczno-architektoniczne;

- 3) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla parku i ogrodu podworskiego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą park podworski figurujący w rejestrze zabytków;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się zachowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni,
 - b) zakazuje się podziałów historycznego założenia,
 - c) nakazuje się konserwację, rewaloryzację i odtworzenie elementów historycznego założenia parkowego,
 - d) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - e) nakazuje się usunięcie lub pozostawienie do śmierci technicznej elementy zniekształcające historyczne założenie parkowe, w tym błędne nasadzenia zieleni,
 - f) dla reliktów założenia pałacowego obowiązują badania archeologiczno-architektoniczne;
- 5) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą obszar położony w granicach historycznego układu przestrzennego wsi Cierpice, ujętego w wykazie zabytków;
- 6) w strefie, o której mowa w pkt 5 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się zachowanie i konserwację elementów układu przestrzennego, w szczególności rozplanowanie dróg, placów, cieków wodnych, zbiorników wodnych, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni,
 - b) nakazuje się restaurację i modernizację techniczną zabudowy historycznej, z dostosowaniem obecnego lub projektowanego przeznaczenia do wartości historycznej budynku,
 - c) w działalności inwestycyjnej nakazuje się uwzględnić relacje z pierwotnym charakterem zabudowy historycznej,
 - d) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako ziemne, kablowe,
 - e) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
 - f) zakazuje się lokalizacji od strony przestrzeni publicznych urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych,
 - g) dodatkowo dla nowej zabudowy:
 - zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,
 - zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - dopuszcza się wyłącznie elewacje tynkowane lub ceglane,
 - nakazuje się kształtowanie elewacji w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - dopuszcza się stosowanie na elewacjach kolorów pastelowych, stonowanych, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - nakazuje się dostosowanie rozplanowania i skali obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - ustala się nawiązanie współczesnych form architektonicznych do zabudowy historycznej;
- 7) na obszarze objętym planem występuje kościół figurujący w rejestrze zabytków (decyzja nr 261/786/Wł z dnia 25 maja 1981 r.), wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla kościoła, o którym mowa w pkt 7 obowiązują przepisy odrębne oraz dodatkowo nakazuje się:
 - a) nadanie priorytetu wymagań i ustaleń konserwatorskich,
 - b) rewaloryzację obiektu i jego otoczenia,
 - c) zachowanie lub odtworzenie, zgodnie z historycznym wizerunkiem:
 - bryły, kształtu i geometrii dachu,
 - detalu architektonicznego,
 - kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - stolarki okien i drzwi,
 - d) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki;
- 9) na obszarze objętym planem występuje park podworski figurujący w rejestrze zabytków - decyzja nr 260/190 z dnia 31 maja 1950 r.;
- 10) dla parku podworskiego, o którym mowa w pkt 9 obowiązują przepisy odrębne oraz dodatkowo:
 - a) nakazuje się zachowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni,
 - b) zakazuje się podziałów historycznego założenia,

- c) nakazuje się konserwację, rewaloryzację i odtworzenie elementów historycznego założenia parkowego,
 - d) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - e) nakazuje się usunięcie lub pozostawienie do śmierci technicznej elementy zniekształcające historyczne założenie parkowe, w tym błędne nasadzenia zieleni;
- 11) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
- a) zespół kościelny:
 - mur wokół kościoła,
 - dawna plebania, obecnie dom mieszkalny, Cierpice Nr 67,
 - cmentarz przykościelny,
 - b) dom wycużny, Cierpice Nr 7,
 - c) dom mieszkalny z bramą, Cierpice Nr 31,
 - d) dom mieszkalny, Cierpice Nr 32,
 - e) zespół mieszkalno-gospodarczy:
 - dom mieszkalny z bramą, Cierpice Nr 33,
 - dom mieszkalny, Cierpice Nr 34,
 - stodoła,
 - f) dom mieszkalno-gospodarczy, Cierpice nr 36,
 - g) dom mieszkalny, Cierpice nr 38,
 - h) dom mieszkalny, Cierpice nr 39,
 - i) zespół mieszkalno-gospodarczy, Cierpice 43:
 - dom mieszkalny,
 - budynek gospodarczy,
 - j) dom mieszkalny, Cierpice nr 46,
 - k) dawny Dom Ludowy, obecnie mieszkalny, Cierpice 50,
 - l) dom mieszkalny, Cierpice nr 52,
 - m) dom mieszkalny, Cierpice nr 56,
 - n) dom mieszkalny, Cierpice nr 60,
 - o) dom mieszkalny, Cierpice nr 72,
 - p) dom mieszkalny, Cierpice nr 73;
- 12) dla obiektów wymienionych w pkt 11 nakazuje się:
- a) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu,
 - b) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - c) zachowanie lub odtworzenie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych lub drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem,
 - d) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - e) zharmonizowanie nowo realizowanych otworów okiennych i drzwiowych z zabytkową elewacją budynku,
 - f) stosowanie na elewacjach kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - g) zachowanie lub odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - h) realizację dociepleń zewnętrznych budynku niezacierających cech stylistycznych budynków, takich jak: gzymsy, nadproża, elementy dekoracyjne, proporce i obudowę otworów okiennych i drzwiowych, ścian z cegły licowej lub kamienia,
 - i) realizowanie dla urządzeń technicznych i instalacji montowanych na dachach osłon służących utrzymaniu estetycznych walorów zabudowy historycznej, przy jednoczesnym zakazie lokalizacji od strony przestrzeni publicznych urządzeń technicznych i instalacji, w szczególności: rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych,
 - j) stosowanie oryginalnego rodzaju pokrycia dachowego;
- 13) ustala się strefę „W” ścisłej obserwacji archeologicznej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą obszar prawdopodobnego grodziska – siedziby obronnej;
- 14) w strefie, o której mowa w pkt 13 obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakazuje się działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć specyficzną formę obiektów,

- b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 15) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą obszar ujęty w wykazie zabytków, położony w granicach historycznego układu przestrzennego wsi Cierpice oraz intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego;
- 16) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o nieokreślonej lokalizacji:
- a) 1/19/89-30 AZP, dokumentujące ślad osadniczy datowany na neolit,
 - b) 2/20/89-30 AZP, dokumentujące ślad osadniczy datowany na neolit;
- 17) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o powierzchni do 1 ar figurujących w wykazie zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 7/35/89-30 AZP, dokumentujące ślad osadniczy datowany na wczesne średniowiecze IX-X w.,
 - b) 9/22/89-29 AZP, dokumentujące ślad osadniczy datowany na okres wpływów rzymskich;
- 18) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o powierzchni do 0,5 ha figurujących w wykazie zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 3/31/89-30 AZP, dokumentujące osadę datowaną na neolit, ślad osadniczy kultury przeworskiej datowany na okres wpływów rzymskich, ślad osadniczy datowany na późne średniowiecze,
 - b) 4/32/89-30 AZP, dokumentujące ślad osadniczy datowany na neolit, ślad osadniczy datowany na okres wpływów rzymskich, ślad osadniczy datowany na wczesne średniowiecze IX-X w., osadę datowaną na wczesne średniowiecze XI-XIII w.,
 - c) 5/33/89-30 AZP, dokumentujące ślad osadniczy datowany na późne średniowiecze,
 - d) 6/34/89-30 AZP, dokumentujące ślad osadniczy datowany na wczesne średniowiecze XII-XIII w.,
 - e) 8/21/89-29 AZP, dokumentujące ślad osadniczy datowany na okres wpływów rzymskich, ślad osadniczy datowany na późne średniowiecze;
- 19) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego archiwalnego – stan. arch. nr 1, o nieokreślonym zasięgu, dokumentujące cmentarzysko ciałopalne kultury lużyckiej datowane na III-IV okres epoki brązu (wg K. Demidziuk „Archiwalia do archeologii Ziemi Strzelińskiej”, Strzelin-Wrocław 2004, s. 173, poz. 483, s.375, nr archiwalny MA.O.MMW DzDN-AN, sygn. MA/A/115, s. 26);
- 20) w strefie, o której mowa w pkt 15 oraz dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt od 16 do 19, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **KDZ, KDL, KDD** stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów wymienionych w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów, pasów ruchu dla rowerów i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

- 1) tereny oznaczone symbolami: **8R, 9R, 10R, 6WSc, 8WSc, 1WSz, 2WSz, 1KDZ, 2KDL** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) tereny oznaczone symbolami: **8R, 9R, 10R, 6WSc, 7WSc, 8WSc, 1WSz, 2WSz, 1KDZ, 2KDL** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia określone w zapisach rozdziału 2, a także wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;
- 4) na obszarze objętym planem występuje strefa ochronna obejmująca teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej, gdzie obowiązują zakazy lub ograniczenia wynikające z obowiązującego w tym zakresie rozporządzenia lub decyzji.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MM, MN-U**,
 - b) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MM, MW-U**,
 - c) 1000 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MM, MN-U, U**,
 - d) 1 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MM, MN-U**,
 - b) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MM, MW-U**,
 - c) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MM, MN-U, U**,
 - d) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 i 2, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje następujące ustalenie: 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 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez:
 - a) drogę powiatową – DP Nr 3046D (**1KDZ**),
 - b) drogę powiatową – DP Nr 3092D (**2KDZ**),
 - c) drogę powiatową – DP Nr 3088D i drogę gminną – DG Nr 118177D (**3KDZ**),
 - d) drogę powiatową – DP Nr 3088D (**1KDL i 2KDL**),
 - e) drogę powiatową – DP Nr 3089D (**3KDL**),
 - f) drogę gminną – DG Nr 118223D (**3KDD**),
 - g) planowaną drogę gminną (**4KDD**);
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej krytych obiektów sportu i rekreacji,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 10 ha obszaru zajętego przez wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dostęp do niej przez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 6) w przypadku dostępu, o którym mowa w pkt 5 nieposiadającego kontynuacji nakazuje się zakończyć go placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację podziemnych linii elektroenergetycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - 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;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:
 - 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, z zastrzeżeniem lit. c i pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
 - 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;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię ciepłą nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych 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 obowiązują następujące ustalenie: stawkę procentową ustala się na:

- 1) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD**;
- 2) 20% dla pozostałych terenów.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązują następujące ustalenie: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

ROZDZIAŁ 2 Przepisy szczegółowe

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od **1MM** do **7MM**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zabudowa zagrodowa;
- 4) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 2) ustala się budynki mieszkalne wielorodzinne wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,9;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
- 9) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od **1MN-U** do **4MN-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **1MW-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,9;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 3, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami od **1RM** do **5RM**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,9;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglстым i jego odcieniach lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **6RM**, **7RM**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
 - 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglстым i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglстым i jego odcieniach lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefy zieleni ruralistycznej, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, dla których zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
- 1) wiat, garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - 2) części garaży i budynków gospodarczych, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni ruralistycznej nie więcej niż w 20%.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- 1) wielokubaturowych obiektów handlowych;
 - 2) obiektów handlu hurtowego;
 - 3) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
 - 4) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz 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 9 m;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
 - 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglстым i jego odcieniach.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem **1Uk**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty kultu religijnego.

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

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;

- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%.

§ 24. 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US i 2US.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich.

§ 25. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 3) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia.

§ 26. 1. Ustala się tereny sadów i ogrodów, oznaczone symbolami od 1RO do 4RO.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: sady i ogrody.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

§ 27. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od 1R do 11R.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) użytki rolne;
- 2) stawy hodowlane;
- 3) zadrzewienia;
- 4) zalesienia;
- 5) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: ustala się, że na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się zmiany ukształtowania terenu w postaci nasypów lub grobli.

§ 28. 1. Ustala się teren rolniczy lub farmy fotowoltaicznej, oznaczony symbolem 1R-Efw.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) użytki rolne;
- 2) stawy hodowlane;
- 3) zadrzewienia;
- 4) zalesienia;
- 5) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 6) urządzenia fotowoltaiczne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla urządzeń fotowoltaicznych na 5 m.

4. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) ustala się granice terenów pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkami planu;
- 2) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ustala się na tożsame z granicami, o których mowa w pkt 1.

§ 29. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny, oznaczone symbolami od **1WSc** do **8WSc**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: ciek wodny.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 30. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami **1WSz** i **2WSz**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zbiorniki wodne.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 31. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **1ZL** do **7ZL**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: las.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 32. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **1E**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy tożsamą z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o których mowa w ust. 1;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

§ 33. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem **1W**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci wodociągowej.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

§ 34. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy zbiorczej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej.

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

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania w ramach terenu **1KDL**.

§ 36. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **4KDD**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 37. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **4KDW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) na 8 m dla terenu **1KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **2KDW, 3KDW** i **4KDW** zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **1KDtr, 2KDtr, 3KDtr**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga dojazdowa do gruntów rolnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) na 8 m dla terenów **1KDtr** i **2KDtr**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenu **3KDtr**, zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Przeworno

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

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

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE 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. z 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:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cierpice, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji i budowie dróg, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**, stanowiących własność gminy;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

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

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

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, od 2023 r. do 2023 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cierpice, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.~~

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

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cierpice

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cierpice sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXVII/120/21 Rady Gminy Przeworno z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cierpice.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla obszaru objętego uchwałą, w oparciu złożone wnioski i obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno.
3. Projektem planu objęto część obrębu geodezyjnego Cierpice, z wyłączeniem terenów z uzyskanymi pozwoleńiami na budowę elektrowni wiatrowych.
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 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
7. Ustalenia planu są zgodne z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 724), zmienionej ustawą z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 553).
8. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania:
 - a) terenów górniczych,
 - b) obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszarów krajobrazów priorytetowych - określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cierpice Rada Gminy Przeworno przystąpiła uchwałą Nr XXVII/120/21 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cierpice. 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.

Przed przystąpieniem do sporządzenia projektu miejscowego planu wpłynęły 4 wnioski od osób prywatnych i podmiotów gospodarczych. Do procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po terminie określonym w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpłynęły 4 wnioski od osób prywatnych i podmiotów gospodarczych. Dodatkowo wpłynęło 12 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających.

W celu dostosowania prawa miejscowego do przepisów z zakresu lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych, zdecydowano o wyłączeniu z obszaru opracowania planu pięciu terenów elektrowni wiatrowych z wydanymi pozwoleniami na budowę. Tym samym, projekt miejscowego planu nie przewiduje lokalizacji nowych elektrowni wiatrowych. Planowana realizacja nowych budynków mieszkalnych, a także budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, została podtrzymana zgodnie z ustaleniami obowiązującego do tej pory miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nowe tereny przewidujące możliwość realizacji budynków o funkcji mieszkalnej lub mieszanej zostały zaprojektowane jako uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Cierpice, w odległościach minimalizujących negatywne oddziaływania akustyczne od elektrowni wiatrowych z pozwoleniami na budowę.

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. Uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III nie wymagała także część terenu zabudowy mieszanej (MM) w granicach działki nr 450/1 w obrębie Cierpice. Ze względu na łączne spełnienie wszystkich warunków określonych w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) odstąpiono od uzyskania zgody.

~~W dniu 2023 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono 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 2023 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 wymogów 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 działalności, 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 uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

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

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu 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 dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy;

- **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 jego zagospodarowania Wójt Gminy Przeworno uwzględnił złożone do planu wnioski, a także 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 o pizp i przepisów odrębnych*; Tym celom oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do przedmiotowego obszaru służy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Cierpice.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, związane z realizacją i modernizacją dróg oraz wyposażeniem dróg w niezbędną infrastrukturę techniczną. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę przewidywać można, że w dłuższej perspektywie czasowej koszty gminy mogą zostać zrównoważone wpływami związanymi z podatkami od nieruchomości, opłatą planistyczną oraz sprzedażą nieruchomości gminnych.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nowych terenów pod zainwestowanie w sąsiedztwie zwartego układu funkcjonalnego, potencjalne wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych, z podatków od nieruchomości oraz z opłat planistycznych, wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.