

UCHWAŁA NR -----  
RADY GMINY PRZEWORNO  
Z DNIA -----

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), w związku z uchwałą nr LII/228/23 Rady Gminy Przeworno z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno przyjętego uchwałą nr XLIV/201/22 Rady Gminy Przeworno z dnia 28 października 2022 r., Rada Gminy Przeworno uchwała, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) 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 - załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
  - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

§ 2.

Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami i symbolami określającymi przeznaczenie terenów;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiary w metrach;
  - 5) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Wymiary linii zabudowy określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

§ 4.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe;
- 5) usługi nieuciążliwe – usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych i których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 5.

1. Ustala się kategorię przeznaczenia:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) ZN – teren zieleni naturalnej.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację towarzyszących obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojeżdż, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.
3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. W granicach terenu 1MN ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji;
  - 2) działalność usługowa realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się dla terenu IMN jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8.

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

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą obszar stanowiący zaplecze historycznego układu ruralistycznego wsi Kaszówka, w której obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
  - 2) zabudowa nie może dominować nad historyczną zabudową wsi Kaszówka;
  - 3) należy stosować dachy strome, symetryczne: dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych minimum 35°;
  - 4) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
  - 5) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglastym lub przy założeniu spójnej, jednolitej kolorystyki pokryć dachowych dla całej zabudowy na działce;
  - 6) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie miejscowości;
  - 7) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych, monolitycznych przeseł betonowych oraz blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
  - 8) ogrodzenia winny nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, drewniane, z dopuszczeniem elementów z metaloplastyki), o wysokości nie przekraczającej 160 cm;
  - 9) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych z przekaźnikowymi urządzeniami telekomunikacyjnymi;
  - 10) ustala się zakaz umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z zabudową występującą w granicach terenu i stanowiących element obcy; dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych związanych z turystyką lub z zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego w nieagresywnej formie.
  - 11) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.

§ 9.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów.

§ 10.

Ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:

- 1) terenów górniczych;
  - 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 3) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- nie ustala się wymagań w powyższym zakresie.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenu 1MN:

- 1) minimalne powierzchnie działek = 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek = 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

§ 12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV, o szerokości 7m od osi linii licząc w każdą stronę, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:
  - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
  - c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Ustala się zakaz zabudowy na terenie zieleni naturalnej 1ZN.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym przyległymi drogami: gminną (dz. 41dr) i powiatową (dz. 57dr);
  - 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
    - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych (usługowych),
    - c) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
    - d) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
    - e) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Infrastruktura techniczna: ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;;
  - 3) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Kanalizacja sanitarna:
  - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Kanalizacja deszczowa:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
  - 3) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.
6. Elektroenergetyka:
  - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym z wolnostojących odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
  - 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej do 500 kW.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Gospodarka odpadami:
  - 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 15.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi nieuciążliwe w lokalu użytkowym, w tym usługi: handlu z wyłączeniem handlu hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji;
  - 2) zieleni urządzonej;
  - 3) parkingi;
  - 4) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,40;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż: 10 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
  - 7) geometria dachów: dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci minimum 35°;
  - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki w matowym kolorze ceglonym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 17.

Wyznacza się teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni naturalna, o charakterze izolacyjnym dla strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu separacji optycznej i akustycznej strefy zamieszkania od sąsiadującego terenu złoża piasków i żwirów „Kaszówka” (KN 15014).
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Ustala się zakaz zabudowy.

### Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 18.

*Projekt mpzp dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka  
etap - wyłożenie do publicznego wglądu*

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przeworno.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik nr 2  
do uchwały nr -----  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia -----

## **ROZSTRZYGNIECIE**

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.



Załącznik nr 3  
do uchwały nr -----  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia -----

### ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka podczas wyłożenia do publicznego wglądu

.....  
.....  
.....  
.....

*Projekt mpzp dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka  
etap - wyłożenie do publicznego wglądu*

Załącznik nr 4  
do uchwały nr -----  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia -----

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

*Plik GML.*

Uzasadnienie  
do uchwały nr -----  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia -----

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka sporządzony został na podstawie uchwały nr LII/228/23 Rady Gminy Przeworno z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka.
2. Projektem planu objęto grunty położone w granicach dz. 53/1 w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka, o powierzchni około 0,74 ha.
3. W granicach sporządzania projektu planu obowiązują ustalenia miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Strużyna, uchwalonego uchwałą Nr Vi/28/19 Rady Gminy Przeworno z dnia 31 maja 2019r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 12 czerwca 2019 r., poz. 3773.
4. W obowiązującym planie miejscowych teren ten jest przeznaczony jest na cele rolne, z zakazem zabudowy.
5. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno przyjętego uchwałą nr XLIV/201/22 Rady Gminy Przeworno z dnia 28 października 2022 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego (Starostwo Powiatowe w Strzelinie: licencja nr GK.6642.772023\_0217\_CL1).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r., poz. 1029, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, ze zm.).
7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2023 r., poz. 977). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV; 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w

przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV oraz gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

8. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego przeznaczają dz. 53/1, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wprowadzając zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Kaszówka.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego określają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przez wykorzystanie dla celów zabudowy gruntu V klasy bonitacyjnej (PsV). Nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani gruntów leśnych na cele nieleśne.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w celu ochrony ukształtowanego historycznie krajobrazu kulturowego ustalono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062);
    - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu 1MN - jako dopuszczalne poziomy hałasu ustalono wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie już zagospodarowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wsi Kaszówka oraz istniejącej infrastruktury technicznej.

- 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z wnioskami właściciela terenu oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej zostały zamieszczone w prasie lokalnej („Słowo Regionu Strzelińskiego” z dn. 8.03.2023 r.) i wywieszone na tablicach ogłoszeń (w dniach od 8 marca do 30 marca 2023 r.) zgodnie z wymaganiami art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, ze zm.),
  - b) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj do dnia 30.03.2023 r.) nie złożono wniosków osób fizycznych zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977).
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej we wsi Kaszówka sieci wodociągowej.
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
- 14) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworno oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów sąsiadujących.
- 15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
- 16) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej turystycznej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie dróg publicznych.

- 17) Plan nie obejmuje dróg publicznych wobec czego nie ma potrzeby ustalania rozwiązań przestrzennych planu ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 18) nowa zabudowa została wyznaczona wśród wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Kaszówka; planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr dz. 53/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strużyna-Kaszówka jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Przeworno”, przyjętą uchwałą nr XXXIII/150/17 Rady Gminy Przeworno z dnia 23.06.2017 r.
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 4) zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.