

GMINA PRZEWORNO



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZACHODNIEJ  
CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PRZEWORNO**

Opracowanie sporządził:  
Zespół **3P PROJEKT**

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

Wrocław, 2023 r.

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w zachodniej części miejscowości Przeworno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LVI/249/23 Rady Gminy Przeworno z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części miejscowości Przeworno oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworno, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/201/22 Rady Gminy Przeworno z dnia 28 października 2022 r., Rada Gminy Przeworno uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części miejscowości Przeworno, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem.

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

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

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „granicy planu miejscowego” – należy przez to rozumieć granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
  - a) podziemne części budynków,
  - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),

- c) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - d) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - e) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
  - f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 4) „przeznaczeniu terenu” – należy przez to rozumieć obiekty ustalone na danym terenie;
- 5) „teren” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu terenu lub zasadach zagospodarowania terenu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

#### **§ 5. W zakresie zasad zagospodarowania terenu**

- 1) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczeń, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 1.
- 2) dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów:
  - a) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
  - b) związanych z dystrybucją paliw,
  - c) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1 i przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących geometrii i pokrycia dachów;
- 4) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;
- 5) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 8 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
  - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 11) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 12) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;

- 13) zakazuje się realizacji blaszanych garaży;
- 14) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połączeń dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać do geometrii i pokrycia dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w pkt 15 i 16;
- 15) ustala się:
  - a) geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 30°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dowolną geometrię dachów, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 16) ustala się:
  - a) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dowolne pokrycie dachów, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 17) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 18) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 19) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 18 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

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

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren, o którym mowa w § 4. ust. 1, stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

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

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

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

- 1) ustala się, że wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
- 3) granice działek dochodzące do dróg nakazuje się 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 działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

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

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez drogę powiatową Nr 3046D (przylegającą do wschodniej części granicy planu miejscowego) i planowaną drogę dojazdową (przylegającą do zachodniej części granicy planu miejscowego);
- 2) 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;
- 3) w przypadku dostępu, o którym mowa w pkt 2 nieposiadającego kontynuacji nakazuje się zakończyć go placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

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

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

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

**§ 16. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** stawki procentowe ustala się na 30%.

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

**ROZDZIAŁ 2**  
**Przepisy końcowe**

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

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

**Przewodniczący**  
**Rady Gminy Przeworno**

*PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W  
ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI 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 MIEJSCOWYM  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI  
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

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

Ustalenia zawarte w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części miejscowości Przeworno* nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.



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

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

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

Do wyłożonego, od ..... 2023 r. do .....2023 r., do publicznego wglądu projektu ~~miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części miejscowości Przeworno, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko .....~~

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W  
ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PRZEWORNO

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

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

## Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części miejscowości Przeworno sporządzony został na podstawie uchwały Nr LVI/249/23 Rady Gminy Przeworno z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części miejscowości Przeworno.
2. Plan miejscowy obejmuje części działek o numerach ewidencyjnych 369, 370/1 i 370/2 w obrębie Przeworno, gmina Przeworno.
3. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla obszaru objętego uchwałą, w oparciu o złożone wnioski i obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno
4. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) projekt planu miejscowego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt przedmiotowego planu miejscowego 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. Nie dotyczy on inwestycji, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
5. Projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).
6. Treść planu miejscowego jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie planu miejscowego nie ustalono obowiązkowych ustaleń:
  - zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - granic i sposobów zagospodarowania:
    - terenów górniczych,
    - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
    - obszarów osuwania się mas ziemnych,
    - krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Streszczenie procedury formalno-prawnej**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części miejscowości Przeworno Rada Gminy Przeworno przystąpiła uchwałą Nr LVI/249/23 z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części miejscowości Przeworno. Wójt Gminy Przeworno obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie (w trybie art. 11 pkt 1) do projektu planu miejscowego nie wpłynęły wnioski. Wpłynęło natomiast 7 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających, które zostały wzięte pod uwagę podczas prac projektowych

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Obszar objęty projektem miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III. ~~Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Przewornie oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie instytucje.~~

~~W dniu ..... 2023 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od ..... 2023. do ....., 2023 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Przeworno, a także dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Bolesławiec. W dniu ..... 2023 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu miejscowego 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 wyznaczenie wskaźników i parametrów określających zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;

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

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony, 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 na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni;**

poprzez ustalenie przeznaczeń w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, w postaci zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- **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 projektu 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, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania Wójt Gminy uwzględnił wnioski złożone do projektu planu miejscowego, 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;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na terenach położonych na obszarach innych niż powyższe, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, poprzez umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno.

Z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

#### **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 opizp i przepisów odrębnych. Tym celom oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do przedmiotowego obszaru służy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części miejscowości Przeworno.

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

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