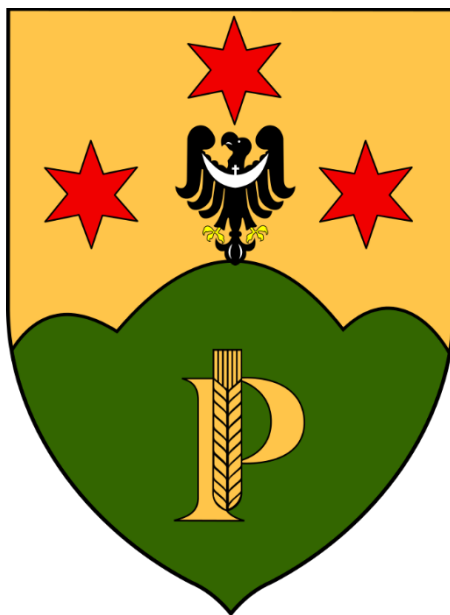


**GMINA PRZEWORNO**



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

Opracowanie sporządził:  
Zespół **3P PROJEKT**

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

**Przeworno, 2025 r.**

**( P R O J E K T )**  
**UCHWAŁA NR ...../...../25**  
**RADY GMINY PRZEWORNO**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu  
Samborowiczki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 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), oraz w związku z uchwałą Nr LXIX/295/24 Rady Gminy Przeworno z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Samborowiczki 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 Samborowiczki, 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 1:2000;
- 2) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik Nr 2 w skali 1:2000;
- 3) 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 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 4;
- 5) 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 5.

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) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla góry Gromnik;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 8) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk "Wzgórza Strzelińskie" (PLH020074);
- 9) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie”;
- 10) granica strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 11) stanowisko archeologiczne archiwalne;
- 12) stanowisko archeologiczne figurujące w rejestrze zabytków;
- 13) stanowisko archeologiczne figurujące w wykazie zabytków;
- 14) obiekt figurujący w wykazie zabytków;

15) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

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

### **§ 3. Ilećroć 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) „**istniejącej zabudowie**” – należy przez to rozumieć:
  - a) budynki lub budowle, ujawnione w ewidencji gruntów i budynków w dniu wejścia w życie planu miejscowego,
  - b) budynki lub budowle, możliwe do realizacji lub realizowane na podstawie zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych (bez wniesionego sprzeciwu) lub prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanych przed wejściem w życie planu miejscowego;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy, lecz w granicach planu miejscowego, 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) 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) „**szpalerze drzew**” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojść i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) „**zabudowie historycznej**” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w wykazie zabytków, położone w granicach obrębu Samborowiczki.

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

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

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1 i przepisów odrębnych;
- 3) w granicach działki budowlanej geometria i pokrycie głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać do geometrii i pokrycia dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 5) zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy;
- 6) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących geometrii i pokrycia dachów;

- 7) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 8) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w przepisach szczegółowych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

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

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolami: **MN** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny oznaczone symbolami: **MN-U** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny oznaczone symbolami: **RZM** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny oznaczone symbolami: **US, UT-UG-US** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się przedsięwziąć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i obejmującą zespół kościelny figurujący 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,
  - c) zakazuje się podziałów historycznego założenia,
  - d) w przypadku prac ziemnych obowiązują badania archeologiczno-architektoniczne;
- 3) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla góry Gromnik, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się zachowanie i konserwację zachowanych elementów historycznego zespołu zabudowy, w tym istniejące reliktu obwałowań i umocnień,
  - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - c) zakazuje się działalności inwestycyjnych innych niż działania rewaloryzacyjne;
  - d) zakazuje się podziałów historycznego założenia,
  - e) w przypadku prac ziemnych obowiązują badania archeologiczno-architektoniczne;
- 5) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i obejmującą obszary położone w granicach historycznego układu przestrzennego wsi Samborowiczki, figurującego w wykazie zabytków;
- 6) w strefie, o której mowa w pkt 5 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się zachowanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, w szczególności: rozplanowanie dróg, ulic i placów, cieków wodnych, zbiorników wodnych, istniejący drzewostan oraz kompozycję: wnętrza urbanistycznych, zespołów zabudowy i zieleni,
  - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - c) nakazuje się poddać zabudowę historyczną restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnego lub projektowanego przeznaczenia do wartości historycznej budynku,
  - d) w przypadku modernizacji, przebudowy lub rozbudowy obiektów istniejących nakazuje się nawiązanie: gabarytami, skalą, sposobem kształtowania bryły, w tym kształtem i wysokością dachu,

- formą i podziałem architektonicznym, artykulacją elewacji, detalem, podziałem otworów okiennych i drzwiowych, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy historycznej;
- e) w działalności inwestycyjnej nakazuje się uwzględnić relacje z pierwotnym charakterem zabudowy historycznej,
  - f) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
  - g) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,
  - h) zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych, z wyjątkiem lit. i,
  - i) dopuszcza się budowę silosów w formie wbudowanej w obiekty gospodarcze lub w formie obudowanej,
  - j) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako ziemne, kablowe,
  - k) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
  - l) zakazuje się lokalizacji od strony przestrzeni publicznych urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych,
  - m) dodatkowo dla nowej zabudowy:
    - nakazuje się dostosowanie obiektów do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie: rozplanowania, skali, sposobu kształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy i podziałów architektonicznych, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
    - nakazuje się kształtowanie elewacji w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
    - dopuszcza się wyłącznie elewacje tynkowane lub ceglane,
    - dopuszcza się stosowanie na elewacjach kolorów pastelowych, stonowanych, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
    - ustala się nawiązanie współczesnych form architektonicznych do zabudowy historycznej;
- 7) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
- a) zespół kościelny:
    - Kościół fil. Św. Jana Chrzciciela,
    - mur cmentarny z bramą,
  - b) zespół folwarczny, pod nr 29:
    - dom właściciela folwarku,
    - obora,
  - c) zespół mieszkalno-gospodarczy, pod nr 11:
    - dom mieszkalny,
    - budynek gospodarczy z bramą,
    - obora,
  - d) dom mieszkalny, pod nr 15/16,
  - e) dom mieszkalny, pod nr 26,
  - f) kuźnia, pod nr 30,
  - g) dom mieszkalny, ob. sklep, pod nr 32,
  - h) dom mieszkalny, d. leśniczówka, pod nr 50;
- 8) dla obiektów wymienionych w pkt 7 nakazuje się:
- a) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu,
  - b) zachowanie lub odtworzenie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych lub drzwiowych, w nawiązaniu do historycznego wizerunku,
  - c) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi,
  - d) zharmonizowanie nowo realizowanych otworów okiennych i drzwiowych z zabytkową elewacją budynku,
  - e) stosowanie na elewacjach kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - f) 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,
  - g) zachowanie lub odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,

- h) 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,
- i) stosowanie oryginalnego rodzaju pokrycia dachowego;
- 9) ustala się ochronę cmentarza poewangelickiego, figurującego w wykazie zabytków, którego granice są tożsame z granicą strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego;
- 10) dla cmentarza, o którym mowa w pkt 9 nakazuje się:
  - a) utrzymać teren jako obszar zielony,
  - b) zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza,
  - c) zabezpieczyć przed dewastacją mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych - pozostawić je na miejscu, stworzyć lapidarium lub zachować je w inny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 11) ustala się dwie strefy „W” ścisłej ochrony zabytków archeologicznych, tożsame z granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego oraz strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla góry Gromnik;
- 12) w strefach, o których mowa w pkt 11 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 ich przed zniszczeniem;
- 13) ustala się trzy strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i obejmujące obszary położone w granicach historycznego układu przestrzennego wsi Samborowiczki i obszary intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, figurujące w wykazie zabytków, oraz obszary wokół góry Gromnik;
- 14) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych figurujących w rejestrze zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
  - a) stanowisko 1/2/88-29 AZP, dokumentujące grodzisko z kultury łużyckiej, datowane na okres epoki brązu – Ha oraz grodzisko datowane na XIII-XIV w.,
  - b) stanowisko 2/4/89-29 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa datowany na pradzieje oraz ślad osadnictwa datowany na wczesne średniowiecze;
- 15) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych figurujących w wykazie zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
  - a) stanowisko 1/13/89-29 AZP, dokumentujące osadę z kultury pucharów lejowatych, datowaną na neolit,
  - b) stanowisko 3/15/89-29 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa datowany na epokę kamienia I – okres epoki brązu,
  - c) stanowisko 4/16/89-29 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa datowany na II okres epoki brązu - Ha;
- 16) ustala się ochronę stanowisk archiwalnych, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
  - a) stan. arch. bez numeru, dokumentujące miejsce kultu datowane na późne średniowiecze (?),
  - b) stan. arch. nr 2, dokumentujące znalezisko łuźne datowane na neolit;
- 17) w strefach, o których mowa w pkt 11 i 13 oraz dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 14, 15 i 16, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązujących badania archeologiczne.

**§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** tereny oznaczone symbolami: **KDZ, KDL, KDD** stanowią przestrzeń publiczną, dla których:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów, pasów ruchu dla rowerów, zieleni urządzonej i urządzeń służących rekreacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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) część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Wzgórza Strzebińskie” (PLH020074) oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko-Strzebińskie”, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę ich ochrony;

- 2) zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność nie mogą stanowić zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na:
  - a) istniejące siedliska przyrodnicze oraz stanowiska roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową, występujące w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Wzgórza Strzełińskie” (PLH020074),
  - b) tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, będący przedmiotem ochrony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko-Strzełińskie”;
- 3) część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w granicach strefy ochrony obejmującej 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:** dla nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenów:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki na:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN-U**,
  - b) 600 m<sup>2</sup> na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN-U**,
  - c) 500 m<sup>2</sup> w ramach przeznaczenia terenu usług na terenach oznaczonych symbolami **MN-U** oraz na terenach oznaczonych symbolem **US**,
  - d) 2000 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem **US-UT-UG**;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na:
  - a) 20 m na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN-U**,
  - b) 16 m na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN-U**,
  - c) 10 m w ramach przeznaczenia terenu usług na terenach oznaczonych symbolami **MN-U** oraz na terenach oznaczonych symbolem **US**,
  - d) 30 m na terenie oznaczonym symbolem **US-UT-UG**;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 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 powierzchnię działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

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

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez drogę zbiorczą (teren **1KDZ**), drogę lokalną (teren **1KDL**) oraz drogi wewnętrzne (tereny **1KR, 2KR**);
- 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, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) w przypadku obsługi nie więcej niż 3 działek budowlanych dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu, o którym mowa w pkt 2, do 5 m;
- 4) w przypadku dostępów, o których mowa w pkt 2 i 3, nieposiadających kontynuacji i o długości nie mniejszej niż 50 m, nakazuje się zakończyć je 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:**

- 1) zakazuje się lokalizacji instalacji, w których energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: zaopatrzenie w energię cieplną nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie melioracji: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

- 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:** granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą planu miejscowego.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 17. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1MN i 2MN**.

**2.** W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;
  - 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
  - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;
  - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;
  - 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:
    - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
  - 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
    - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
  - 8) ustala się geometrię dachów na:
    - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
  - 9) ustala się pokrycie dachów:
    - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) jak w lit. a lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
  - 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
    - a) 1000 m<sup>2</sup> w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) 600 m<sup>2</sup> na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

**§ 18. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1MN-U** do **8MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - b) ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy zagrodowej;
  - c) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - b) teren usług handlu hurtowego,
  - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - d) teren usług kultu religijnego.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie w ramach nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową;
  - 2) zakazuje się lokalizacji:
    - a) obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
    - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
    - c) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
    - d) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;
    - e) myjni samochodowych.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;

- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
  - a) 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1 dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
  - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
  - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
  - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich.
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 600 m<sup>2</sup> na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego 9MN-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
  - e) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - f) teren usług handlu hurtowego,
  - g) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - h) teren usług kultu religijnego.

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

- 1) obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 3) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
- 4) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;
- 5) myjni samochodowych.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
  - a) 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1 dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

- a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
  - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
  - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich.
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 600 m<sup>2</sup> na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **10MN-U** do **12MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - b) teren usług handlu hurtowego,
  - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - d) teren usług kultu religijnego.

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

- 1) obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 3) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
- 4) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;
- 5) myjni samochodowych.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 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:
  - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1 dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
  - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
  - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
  - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) jak w lit. a lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
- 1000 m<sup>2</sup> w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 600 m<sup>2</sup> na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

**§ 21.** 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji.

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,70;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 4) dopuszcza się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0;
- 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

**§ 22.** 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **2US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,70;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,20;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
  - a) 1 na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej krytych obiektów usług sportu i rekreacji,
  - b) 1 na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni terenowych obiektów usług sportu i rekreacji;
- 7) ustala się dowolną geometrię dachów;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

**§ 23.** 1. Ustala się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1UR**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren usług kultu religijnego.

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

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,50;

**§ 24.** 1. Ustala się teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1UT-UG-US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

- 1) teren usług turystyki;
- 2) teren usług gastronomii;
- 3) teren usług sportu i rekreacji.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,70;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,20;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
  - a) 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> wydzielonych lokali użytkowych;
  - b) 1 na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej krytych obiektów usług sportu i rekreacji,
  - c) 1 na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni terenowych obiektów usług sportu i rekreacji;

- 7) ustala się dowolną geometrię dachów;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

**§ 25.** 1. Ustala się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy zbiorczej;
- 2) ustala się szerokość drogi, o której mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

**§ 26.** 1. Ustala się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy lokalnej;
- 2) ustala się szerokość drogi, o której mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

**§ 27.** 1. Ustala się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1KDD, 2KDD, 3KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość dróg, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

**§ 28.** 1. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KR** do **5KR**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów i zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość dróg, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

**§ 29.** 1. Ustala się teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1IE**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,80;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 7) dopuszcza się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0;
- 8) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

**§ 30.** 1. Ustala się teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1IW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren wodociągów.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 wyłącznie w formie ujęcia wody oraz urządzeń obsługi technicznej.

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,90;

- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budowli na 5 m;
- 4) dopuszcza się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0;
- 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

**§ 31.** 1. Ustala się teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **11K**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren kanalizacji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 wyłącznie w formie ujęcia wody oraz urządzeń obsługi technicznej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,30;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,60;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) dopuszcza się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0;
- 8) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

**§ 32.** 1. Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1RN** do **9RN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 wyłącznie w formie użytków rolnych, stawów hodowlanych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

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

**§ 33.** 1. Ustala się teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, oznaczony na rysunku planu miejscowego od **1RN-L**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

- 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) teren lasu.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 wyłącznie w formie użytków rolnych, stawów hodowlanych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

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

**§ 34.** 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1RZM** do **4RZM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,50;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 9 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji na:
  - a) 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 2 na każdy lokal mieszkalny;

- 8) ustala się geometrię dachów na:
  - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
  - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich.

**§ 35.** 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **5RZM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,50;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 9 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji na:
  - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 2 na każdy lokal mieszkalny;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
  - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
  - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) jak w lit. a lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich.

**§ 36.** 1. Ustala się teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1RZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 9 m dla budynków,
  - b) 12 m dla budowli;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każdym 3 zatrudnionych w obiektach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
  - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;

- 8) ustala się pokrycie dachów:
- a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich.

**§ 37.** 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1WS** do **10WS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się mostki, kładki, przepusty oraz urządzenia wodne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę cieków i zbiorników.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.

**§ 38.** 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1L** do **10L**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren lasu.

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

**§ 39.** 1. Ustala się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1ZN** do **16ZN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.

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

**§ 40.** 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 wyłącznie w formie parku wiejskiego;
- 2) dopuszcza się obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,90.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 41.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przeworno.

**§ 42.** 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 ...../...../25  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia ..... 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../25  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia ..... 2025 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../...../25  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia ..... 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 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), oraz 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1530 z późn. zm.), Rada Gminy Przeworno ustala, co następuje:

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

- 1) budowie dróg lokalnych, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **KDL, KDD**, będących we władaniu gminy;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i 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 4 do uchwały Nr ...../...../25  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia ..... 2025 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Przeworno ustala, co następuje:

~~Do konsultowanego społecznie w dniach od ..... r. do ..... r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Samborowiczki, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięcia w powyższej sprawie.~~

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr ...../...../25  
Rady Gminy Przeworno  
z dnia ..... 2025 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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę~~

## Uzasadnienie

### 1. Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Samborowiczki sporządzony został na podstawie uchwały LXIX/295/24 Rady Gminy Przeworno z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Samborowiczki;
- 2) plan miejscowy obejmuje obręb ewidencyjny Samborowiczki w gminie Przeworno;
- 3) celem planu miejscowego jest zmiana przeznaczeń terenów, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, a także uzupełnienie układu komunikacyjnego;
- 4) zgodnie z art. 64 ust. 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 2024 r. poz. 1130), zwaną dalej ustawą, projekt planu miejscowego uchwala 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, zatwierdzonego 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 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 2024 r. poz. 1112);
- 6) treść planu miejscowego jest zgodna art. 15 ustawy oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 7) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono obowiązujących ustaleń:
  - a) 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;
  - b) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono fakultatywnych ustaleń:
  - a) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - b) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - c) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
  - d) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
  - e) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
  - f) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
  - g) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
  - h) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
  - i) maksymalnej intensywności zabudowy,
  - j) maksymalnej liczby miejsc do parkowania,
  - k) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

## 2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:

- 1) do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Samborowiczki Rada Gminy Przeworno przystąpiła uchwałą Nr LXIX/295/24 z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Samborowiczki. Uchwała została zainicjowana na podstawie wniosków złożonych do Urzędu oraz z inicjatywy własnej Wójta Gminy Przeworno, celem aktualizacji planu miejscowego dla obrębu Samborowiczki. Po podjęciu ww. uchwały, została ona udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu;
- 2) Wójt Gminy Przeworno ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski;
- 3) jednocześnie Wójt Gminy Przeworno zawiadomił organy i instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, jak i wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) w terminie 30 dni od podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego utworzono dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy;
- 5) w sprawie przedmiotowego planu miejscowego:
  - a) wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (w wyznaczonym terminie na ich składanie - w trybie art. 17 pkt 1 ustawy): wpłynęły 3 wnioski, z czego dla 2 wniosków zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywne i w części negatywne, a dla 1 wniosku zaproponowano rozpatrzenie w całości negatywne;
  - b) wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (po wyznaczonym terminie na ich składanie): wpłynęły 3 wnioski, z czego dla 1 wniosku zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywne i w części negatywne, a dla 2 wniosków zaproponowano rozpatrzenie w całości negatywne;
  - c) wnioski złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego: wpłynęło 15 wniosków, z czego 12 wniosków, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie, 1 wniosek, dla którego zaproponowano rozpatrzenie negatywne i 2 wnioski, dla których zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywne i w części negatywne;
- 6) przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 7) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego i prognozę oddziaływania na środowisko przekazywane do opiniowania i uzgadniania;
- 8) ~~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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie instytucje.~~
- 9) ~~dla części obszaru objętego projektem miejscowego planu konieczne było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze ..... ha gruntów rolnych klas III.~~
- 10) ~~w projekcie wprowadzono zmiany wynikające z opinii i dokonanych uzgodnień/w projekcie nie było potrzeby dokonywać zmian wynikających z opinii i dokonanych uzgodnień, a następnie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków, przekazywane do konsultacji społecznych;~~
- 11) ~~w dniu ..... 2024 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:~~
  - a) ~~w dniach od ..... 2024 r. do ....., 2024 r. zbierano uwagi;~~

- b) w dniu ..... zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego;  
c) w dniu ..... zorganizowano dyżur projektanta;

12) ~~w trakcie konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, równocześnie przygotowano raport z konsultacji społecznych;~~

13) ~~projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Przeworno.~~

**3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:** W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez integrację uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych w przestrzeni, określając mocne i słabe strony wszystkich występujących zjawisk funkcjonalnych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin 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, weryfikację niewystępowania złóż kopalin, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 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 2022 r. poz. 2240) poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu miejscowego przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz 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;
- 6) 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, głównie w postaci zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną;
- 7) prawo własności poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału interesariuszy w procedurze planistycznej oraz dbanie o zakres prawa własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 10) 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;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzaniem planu miejscowego lub w siedzibie Urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu, udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu; w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o: możliwości składania wniosków i uwag, jak i wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym także zapewnienie dostępu do projektu planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, a finalnie także raportu z konsultacji społecznych;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez niedopuszczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez racjonalne gospodarowanie rolniczą przestrzenią produkcyjną, w tym dążenie do ograniczenia jej przeznaczenia na funkcje pozarolnicze.

**4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:** Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do projektu planu miejscowego, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także obecnych uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

**5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:** z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono odpowiednie wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez przeznaczenie do zainwestowania terenów położonych w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem wiejskiego kierunku zagospodarowania większości obszaru;
- 2) 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;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów i pasów ruchu dla rowerów na wszystkich terenach komunikacji drogowej;
- 4) 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.

**6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:** Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Przeworno”, która została przyjęta w dniu 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. Opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

**7. W projekcie planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:** 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.

**8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:** W planie przewidziane są inwestycje, które mogą stanowić potencjalny koszt dla gminy, związane z modernizacją i rozbudową dróg publicznych będących we władaniu gminy. Ze względu na przewidziane w planie poszerzenia dróg publicznych, wystąpić mogą związane z tym wykupy części gruntów pod realizację dróg. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę oczekiwać można, że w dłuższej perspektywie czasowej pojawią się koszty związane z wykupem gruntów pod drogi publiczne, wystąpią wpływy związane z podatkami od nieruchomości, opłatą planistyczną oraz sprzedażą nieruchomości gminnych. Dodatkowo, część kosztów związanych z wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną zrekompensuje opłata adiacencka. W przypadku sprzedaży gruntów gminnych wystąpią zyski z tego tytułu.