

**BURMISTRZ  
MIASTA I GMINY STRZELIN**

WNU.0006.49.2024

RADA MIEJSKA STRZELINA  
WPLYNĘŁO  
dnia 15.10.2024 r.  
Podpis Marcinkowska

Strzelin, dnia 15.10.2024r.

**Pan Przewodniczący  
Rady Miejskiej Strzelina**

*kom. Gospodki  
Kom. Rolnictwa  
Kom. Oświaty i Kultury  
17.10.2024*

Na podstawie § 67 ust.5 Statutu Gminy Strzelin, wnoszę pod obrady najbliższej sesji Rady Miejskiej następujące projekty uchwał:

- w sprawie **przystąpienia** do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Strzelin;
- w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. M.KONOPNICKIEJ”;
- w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. GEN.L.OKULICKIEGO 2”;

W załączeniu projekty uchwał wraz z uzasadnieniami.

Z poważaniem

**BURMISTRZ**  
**Dorota Pawnuł**

Projekt

z dnia 15 października 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 29 października 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Strzelin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Strzelin.

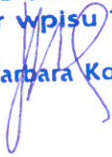
§ 2. Granicę obszaru objętego planem ogólnym, w granicach administracyjnych Miasta i Gminy Strzelin, przedstawia załącznik graficzny, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**RADCA PRAWNY**  
**nr wpisu 1545**

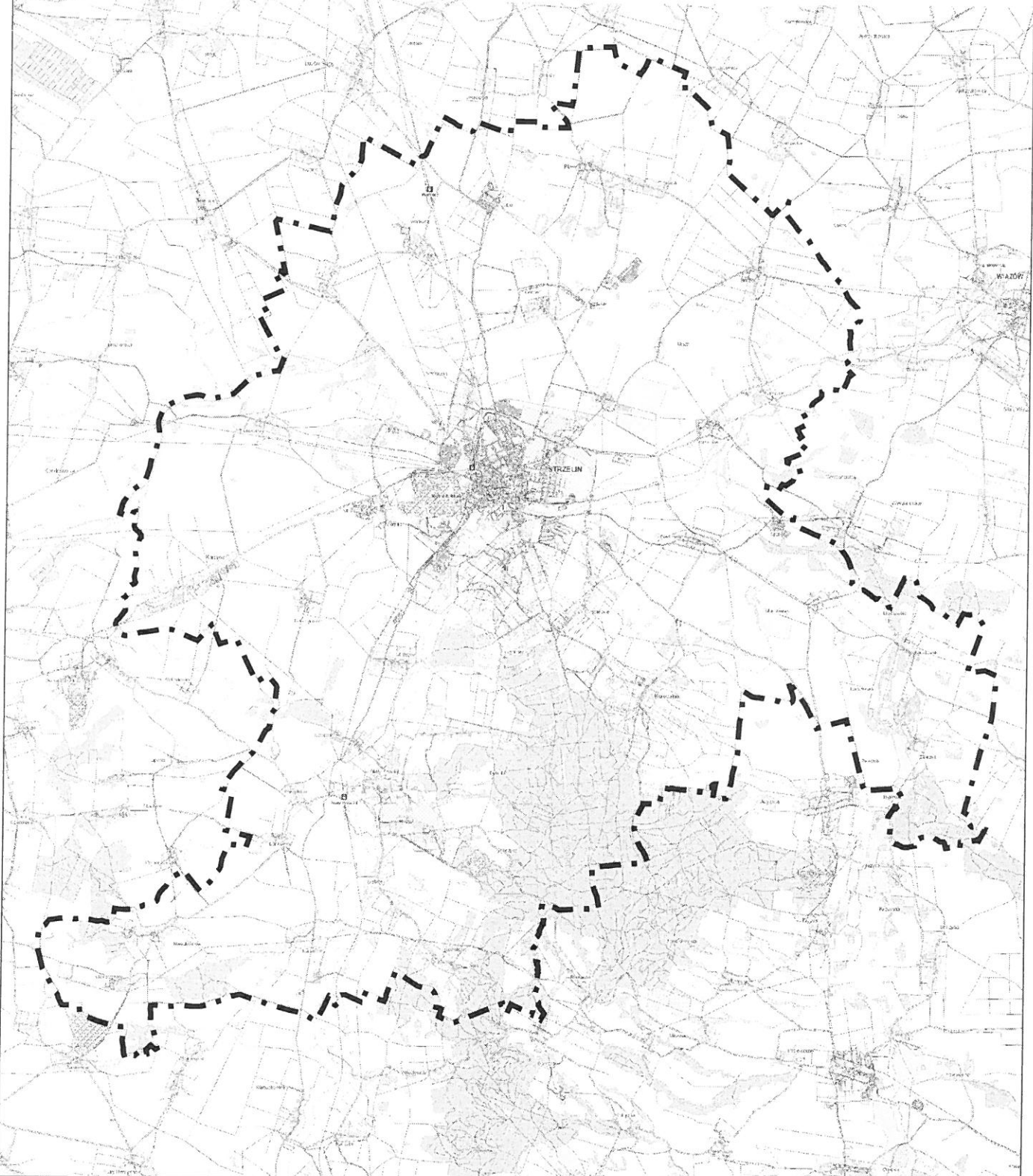
**dr Barbara Kowalczyk**






0 1 2 3 4 km

Załącznik do Uchwały Nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia ..... r.  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego  
Miasta i Gminy Strzelin



 obszar objęty planem ogólnym gminy

## UZASADNIENIE

do uchwały nr.....  
Rady Miejskiej Strzelina  
Z dnia 29 października 2024r.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Strzelina podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Strzelin.

Granice przystąpienia do sporządzenia planu obejmują obszar całej gminy Strzelin, zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy. Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy podyktowane jest zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą 1 stycznia 2026 r. z mocy ustawy utraci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustawa wprowadza w jego miejsce nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego.

Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, a zgodność z jego ustaleniami wymagana będzie przy opracowaniu planów miejscowych, w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych. Plan ogólny zawierać będzie politykę przestrzenną miasta i gminy Strzelin, pozwalającą zaplanować zrównoważony i harmonijny rozwój. Sporządzony będzie w oparciu o znowelizowane przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając stan gminy, politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy, jak i ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

W planie ogólnym zostaną ustalone między innymi strefy planistyczne o określonej funkcji, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę, uwzględnione będą, znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, strefy ochronne ujęć wody czy objęte ochroną zabytki. W planie ogólnym rozmieszczone zostaną także istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz zostanie wzięte pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Plan ogólny będzie podstawą do sporządzania planów i będzie stanowił akt prawa miejscowego. W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Strzelin.

**Projekt**

z dnia 15 października 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 29 października 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
STRZELIN - UL. M. KONOPNICKIEJ**

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) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 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), oraz w związku z uchwałą Nr LVI/730/23 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN-UL. M. KONOPNICKIEJ oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r. (z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - UL. M. KONOPNICKIEJ, 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 wznoszenie 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) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - d) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
  - e) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 4) „przeznaczeniu terenu” – należy przez to rozumieć obiekty ustalone na danym terenie;
- 5) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu terenu lub zasadach zagospodarowania terenu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem.

**§ 4. 1.** Ustala się teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1UB**.

#### **§ 5. W zakresie przeznaczenia terenu:**

- 1) ustala się przeznaczenie: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren usług biurowych i administracji.

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

- 1) dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, 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 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wyłącznie obiekty służące realizacji celów publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w § 5 pkt 2 wyłącznie w budynkach usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla budynków znajdujących się w całości w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 3) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,60;
- 4) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
- 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,60;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 9) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

- 10) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić stosownie do przepisów odrębnych;
- 11) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 12) ustala się geometrię dachów na:
  - a) płaskie o spadku poniżej 12°,
  - b) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 13) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków;
- 14) ustala się pokrycie dachów dwuspadowych dachówką ceramiczną lub cementową, materiałem dachówkopodobnym, blachą układaną w karo lub na rąbek stojący, w kolorze czerwonym, grafitowym, czarnym lub ich odcieniach.

**§ 8. 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) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się ujętą w wykazie zabytków strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem miejscowym, w ramach której w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

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

**§ 11. 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.

**§ 12. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki na 30 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 nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

**§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:** nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

**§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez ul. Marii Konopnickiej i ul. Marii Dąbrowskiej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków: nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 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: zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: zaopatrzenie w energię ciepłą nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 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.

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

**§ 17. 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:** stawkę procentową ustala się na 5%.

**§ 18. 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**

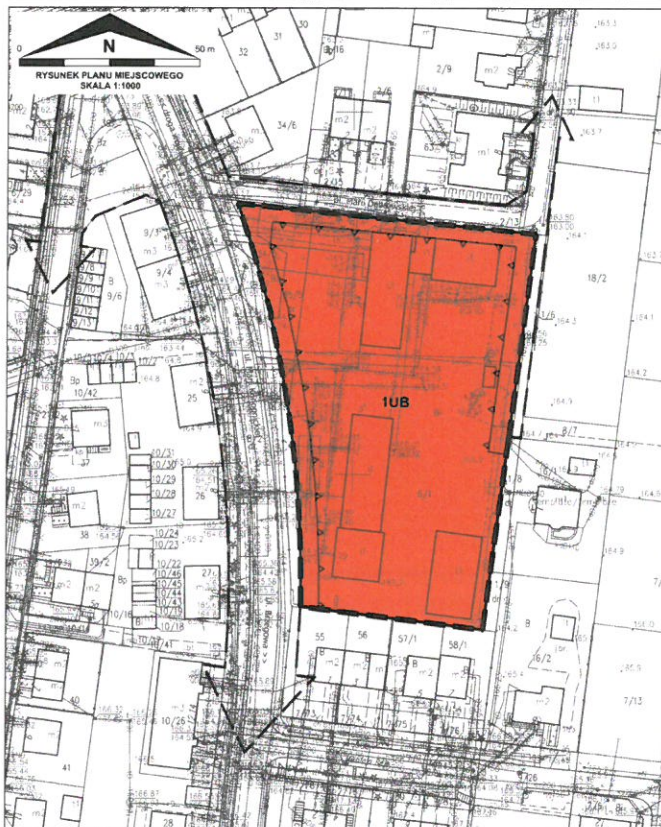
**§ 19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

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

**RADCA PRAWNY**  
nr wpisu 1545  
dr Barbara Kowalczyk



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STRZELIN - UL. M. KONOPNICKIEJ



### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1UB symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów
- UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- kierunek powiązania komunikacyjnego
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)
- istniejący budynek
- istniejąca działka

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY STRZELIN PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXIII/311/16 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA Z DNIA 28 CZERWCA 2016 R. (Z POZŃN. ZM.)



— granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

- obszar centrum usługowego starmiejepkiego
- obszary zabudowy starmiejepkiej
- obszary zabudowy mieszkajepkiej
- omeiarzenie
- drogi i ulice klasy zbiorczej z doposażeniem klasy gówniej
- drogi i ulice klasy lokalnej
- drogi i ulice klasy lokalnej projektowane
- linia napowietrzna elektroenergetyczna 20 kV
- strefa "A" ochrony konserwatorskiej
- strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- strefa "K" ochrony krajoznawczo-kulturowej
- strefa ochrony konserwatorskiej zacyklowo-archeologicznych
- stanowiska archeologiczne
- niebezpiecznosc, w których pokazywane sę obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków
- strefa sanitarna od omeiarza 50 m
- strefa sanitarna od omeiarza 150 m
- stacja wodociągowa

Uwaga: Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Podklad: Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów i budynków pozyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Strzelinie  
Licencja nr GK.6642.530.2023\_0217\_P

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 6

**ZALĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR ...../...../2024**  
**RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**  
**Z DNIA ..... 2024 R.**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 29 października 2024 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 (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), 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. 609 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 Miejska Strzelina ustala, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - UL. M. KONOPNICKIEJ, 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 .....

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 29 października 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 Miejska Strzelina ustala, co następuje:

Do wyłożonego, od 8 sierpnia 2024 r. do 30 sierpnia 2024 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - UL. M. KONOPNICKIEJ, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 29 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia 29 października 2024r.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - UL. M. KONOPNICKIEJ, w gminie Strzelin sporządzony został na podstawie uchwały Nr LVI/730/23 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- UL. M. KONOPNICKIEJ.
2. Projektem planu miejscowego objęto obszar w mieście Strzelin w sąsiedztwie ulic: Konopnickiej i Marii Dąbrowskiej, o powierzchni ok. 0,70 ha.
3. Celem planu miejscowego jest rozszerzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych w celu modernizacji istniejącej Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Strzelinie, w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.
4. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), zwaną dalej ustawą, 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 Miasta i Gminy Strzelin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r. (z późn. zm.). 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
  - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

### Streszczenie procedury formalno-prawnej

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego zostało podjęte w następstwie wniosku złożonego do tut. urzędu przez Komendę Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Strzelinie. Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczonego do działek należących do Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Strzelinie, w sąsiedztwie ulic: Konopnickiej i Marii

Dąbrowskiej, Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą Nr LVI/730/23 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- UL. M. KONOPNICKIEJ. Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin obwieściła i ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego i wyznaczyła termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpiła o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu wpłynęło 13 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających, które zostały przeanalizowane przed etapem projektowym. W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do projektu miejscowego planu, w tym w trybie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął jeden wniosek od TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, który został uwzględniony wyłącznie w części.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Strzelinie oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty planów miejscowych. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie niezbędne instytucje. Nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

W dniu 31 lipca 2024 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 8 sierpnia 2024 r. do 30 sierpnia 2024 r., projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie, a także dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Strzelin. W dniu 13 sierpnia 2024 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do wyłożonego projektu nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Strzelina.

#### **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 przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonym terenie oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

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

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań, 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;

- **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 działań, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez rozszerzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w granicach zwartej funkcjonalno-przestrzennej miasta;

- **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 i wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego 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 Burmistrz uwzględniła 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 podtrzymanie przeznaczenia pod zainwestowanie terenu zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, w ramach obszaru zabudowy miejskiej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez: rozszerzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych na obszarze już zainwestowanym, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg oraz innych terenów zabudowanych.

Z uwagi na brak dróg i przestrzeni publicznych oraz innych przestrzeni ogólnodostępnych w granicach planu miejscowego nie było potrzeby uwzględnienia specjalnych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

### **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 miasta i gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Strzelin, opracowanej w grudniu 2015 r. i przyjętej w dniu 28 grudnia 2015 r. uchwałą Nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Strzelin. W ocenie wskazano, że większość planów ze 100 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest opracowana na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. i wymaga sukcesywnej aktualizacji. Temu celowi oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do przedmiotowego obszaru służy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN - UL. M. KONOPNICKIEJ.

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

W planie miejscowym nie przewidziano nowych inwestycji, które stanowiąc będą koszty dla gminy. Projekt planu miejscowego rozszerza możliwości inwestycyjno-budowlane zmieniając zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Niewielkie przychody związane z podatkiem od nieruchomości nie będą miały istotnego wpływu na budżet Miasta i Gminy Strzelin.



**Projekt**

z dnia 15 października 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 29 października 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
"STRZELIN - UL. GEN. L.OKULICKIEGO 2"**

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) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 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), oraz w związku z uchwałą Nr XLXIII/807/23 z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "STRZELIN- UL. GEN. L.OKULICKIEGO 2" oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r. (z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "STRZELIN - UL. GEN. L.OKULICKIEGO 2", 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. Obszary objęte 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 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 5) granica strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 6) stanowisko archeologiczne figurujące w rejestrze zabytków;
- 7) 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 granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie 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) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - d) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
  - e) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 4) „przeznaczeniu terenu” – należy przez to rozumieć obiekty ustalone na danym terenie;
- 5) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu terenu lub zasadach zagospodarowania terenu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem.

**§ 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:
  - a) zieleni, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - b) 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) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z przepisami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

**§ 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) zakazuje się przedsięwzięć mogących 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 ujętą w wykazie zabytków strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego figurującego w rejestrze zabytków 20/37/87-29 AZP – osada datowana na IV-V w. epoki żelaza kultury przeworskiej (decyzja Nr 993/508/Arch/82 z dnia 30 marca 1982 r.) wyznaczonego na rysunku planu miejscowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dla strefy, o którym mowa w pkt 1 oraz stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 2, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

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

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

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

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej 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 nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:** w granicach 50 m i 150 m od cmentarza (zlokalizowanego poza granicami planu miejscowego), występują strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarach objętych planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarami objętymi planem miejscowym poprzez ul. Grunwaldzką, ul. Generała Leopolda Okulickiego, ul. Generała Stanisława Maczka i drogę dojazdową łączącą ul. Grunwaldzką z ul. Generała Leopolda Okulickiego;
- 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 20 m na 20 m.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się ujęć wody w strefie 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków: nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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: zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: zaopatrzenie w energię ciepłą nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 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.

**§ 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:** stawkę procentową ustala się na 5%.

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

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

- a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
- b) teren obsługi komunikacji;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i zakładów produkujących artykuły żywności, w strefie 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza.

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 0,15;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;

- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych lub powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w: drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub na parkingach, lecz nie dalej niż 100 m mierzone w linii prostej od linii rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1;
- 9) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług handlu detalicznego,
- b) teren usług turystyki,
- c) teren usług gastronomii,
- d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- e) teren usług kultury i rozrywki,
- f) teren usług biurowych i administracji,
- g) teren plaży,
- h) teren elektrowni słonecznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a-g, wyłącznie w budynkach usług sportu i rekreacji lub na obszarze obejmującym nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. h, wyłącznie na potrzeby usług sportu i rekreacji.

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 0,50;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

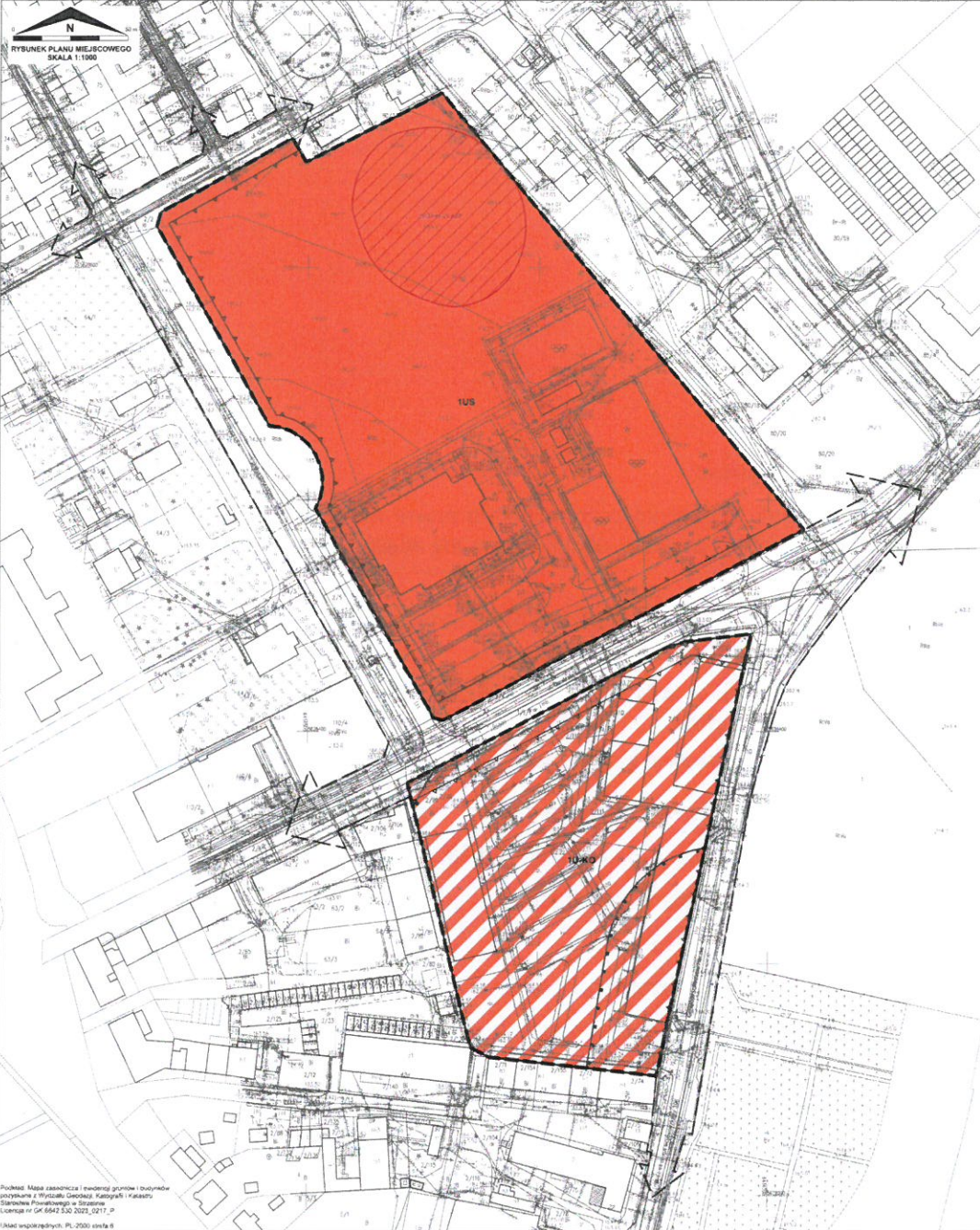
**§ 19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

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

**RADCA PRAWNY**  
**nr wpisu 1545**

Barbara Kowalczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "STRZELIN - UL. GEN. L. OKULICKIEGO 2"



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I OKRĘGNY STRZELIN PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXIII/111/18 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA Z DNIA 28 CZERWCA 2018 R. (Z POŚN. 2N)



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- granice opracowania w skali 1:10 000
- granice terenów zamieszkałych
- obszary zabudowy mieszkaniowej
- obszary zabudowy usługowej
- obszary rekreacji i sportu
- cmentarz
- droga i ulica klasy zbiorczej z doposażeniem klasy głównej
- droga i ulica klasy lokalnej
- droga i ulica klasy lokalnej projektowanej
- tereny komunikacji kolejowej
- linia napowietrzna elektroenergetyczna 20 kV
- strefa "A" ochrony konserwatorskiej
- strefa "S" ochrony konserwatorskiej
- strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- stanowiska archeologiczne
- miejscowości, w których obowiązują rezerwy terenów w obszarach, w których występuje 30 rezerwy zabytków
- strefa sanitarna od cmentarza 50 m
- strefa sanitarna od cmentarza 150 m
- stacja wiatrakowa
- pomostki Strzeńskie Specjalistyczne
- linie (liniowce) historyczne
- granice zmiany studium
- granice obszarów, na których wyznaczone będą możliwości urządzenia fotowoltaiczne o mocy zamontowanej: większej niż 500 kW

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zwyczajach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - granica strefy 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza
  - granica strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza
  - stanowiska archeologiczne figurujące w rejestrze zabytków
  - symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów
  - U-KO - teren usług lub obsługi komunikacji
  - US - teren usług sportu i rekreacji
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- kierunek powiązania komunikacyjnego
  - wymiar charakterystyczny odległości (w metrach)
  - istniejący budynek
  - istniejąca dalszka

Uwaga: Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR ...../2024  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA  
Z DNIA ..... 2024 R.

Podkład: Mapa zasadnicza i ewidencja gruntów i budynków powstająca z Wykazu Geodezji Katastralnej i Planów Stanowiska Powiatowego w Strzelinie  
Licencja nr 04.6642.2.02.2023.0217. P  
1:Mapa współrzędnych: PL-2000 strefa 8

WYKAZ ADRESÓW  
2024  
Strzelin

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 29 października 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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), 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. 609 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 Miejska Strzelina ustala, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "STRZELIN - UL. GEN. L.OKULICKIEGO 2", 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 .....

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 29 października 2024 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 Miejska Strzelina ustala, co następuje:

Do wyłożonego, od 8 sierpnia 2024 r. do 30 sierpnia 2024 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "STRZELIN - UL. GEN. L.OKULICKIEGO 2", wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 29 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia 29 października 2024r.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "STRZELIN - UL. GEN. L.OKULICKIEGO 2", w gminie Strzelin sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXIII/807/23 z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "STRZELIN- UL. GEN. L.OKULICKIEGO 2".
2. Projektem planu miejscowego objęto dwa obszary: Aquaparku Granit i targowiska miejskiego, w sąsiedztwie ul. Grunwaldzkiej, ul. Generała Leopolda Okulickiego, ul. Generała Stanisława Maczka i drogi dojazdowej łączącej ul. Grunwaldzką z ul. Generała Leopolda Okulickiego, o łącznej powierzchni ok. 5,66 ha.
3. Głównym celem planu miejscowego jest zniesienie nieaktualnych ograniczeń obowiązującego planu miejscowego dotyczących lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym mikroinstalacji, w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.
4. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), zwaną dalej ustawą, 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 Miasta i Gminy Strzelin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r. (z późn. zm.). 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
  - 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

### Streszczenie procedury formalno-prawnej

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego zostało podjęte w następstwie wniosku złożonego do tut. urzędu przez Strzeleńskie Centrum Sportowo Edukacyjne Sp. z o.o. Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczonego do dwóch obszarów w mieście Strzelin: Aquaparku Granit i targowiska miejskiego, w sąsiedztwie ul. Grunwaldzkiej, ul. Generała Leopolda Okulickiego, ul. Generała Stanisława Maczka i drogi dojazdowej łączącej ul. Grunwaldzką z ul. Generała Leopolda Okulickiego, Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą Nr LXIII/807/23 z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "STRZELIN- UL. GEN. L.OKULICKIEGO 2". Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin obwieściła i ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego i wyznaczyła termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpiła o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu wpłynęło 13 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających, które zostały przeanalizowane przed etapem projektowym. W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do projektu miejscowego planu, w tym w trybie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął jeden wniosek od TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, który został uwzględniony wyłączenie w części.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Strzelinie oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty planów miejscowych. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie niezbędne instytucje. Nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

W dniu 31 lipca 2024 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 8 sierpnia 2024 r. do 30 sierpnia 2024 r., projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie, a także dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Strzelin. W dniu 13 sierpnia 2024 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do wyłożonego projektu nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Strzelina.

#### **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 przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

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

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań, 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;

- **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 działań, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- **walory ekonomiczne przestrzeni:**  
poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez rozszerzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w granicach zwartej funkcjonalno-przestrzennego miasta;
- **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 i wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**  
poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego 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 Burmistrz uwzględniła wnioski złożone do projektu planu miejscowego, a także uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszarów objętych 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 podtrzymanie przeznaczenia pod zainwestowanie terenu zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, w ramach obszaru zabudowy miejskiej;

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, przez dopuszczenie chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów i pasów ruchu dla rowerów na wszystkich terenach komunikacji drogowej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez: rozszerzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych na obszarze już zainwestowanym, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg oraz innych terenów zabudowanych.

#### **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 miasta i gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Strzelin, opracowanej w grudniu 2015 r. i przyjętej w dniu 28 grudnia 2015 r. uchwałą Nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Strzelin. W ocenie wskazano, że większość planów ze 100 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest opracowana na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. i wymaga sukcesywnej aktualizacji. Temu celowi oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do przedmiotowych obszarów służy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "STRZELIN - UL. GEN. L.OKULICKIEGO 2".

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

W planie miejscowym nie przewidziano nowych inwestycji, które stanowią będą koszty dla gminy. Projekt planu miejscowego koryguje obowiązujące możliwości inwestycyjno-budowlane, zachowując generalne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, znosząc jednak nieaktualne ograniczenia dotyczące lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym mikroinstalacji. Tym samym, ustalenia planu miejscowego nie będą miały istotnego wpływu na budżet Miasta i Gminy Strzelin.