

**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY STRZELINA**

WNU.0002.1.2025

RADA MIEJSKA STRZELINA	
WPLYNĘŁO	
dnia	23.12.2025 r.
Podpis	Marankowska

Strzelin, dnia 22.12.2025 r.

**Sz. P.
Ireneusz Szałajko
Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina**

Na podstawie art. 20 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) wnoszę o zwołanie **sesji Rady Miejskiej Strzelina** w dniu **30 grudnia 2025 r. o godz. 16.00.**

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie sesji.
2. Przedstawienie porządku obrad (rozpatrzenie wniosków o zmianę porządku obrad).
3. Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II.
4. Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN KRZEPICKA – tereny publiczne.
5. Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI DĘBNIKI (UL. LEŚNA).
6. Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN- STARA CEGIELNIA”.
7. Uchwała w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej, położonej w Strzelinie - dz. nr 249/1 AM 43.
8. Uchwała w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej, położonej w Strzelinie - dz. nr 236/4 AM 43
9. Zamknięcie sesji.

Do niniejszego wniosku załączam przedmiotowe projekty uchwał.

BURMISTRZ
Dorota Pawnuć

*P. 3, 4, 5, 6 - Komisja Gospodarki
Opinie - Komisja Ochrony
Kameralny - Komisja Ochrony
Strzelin - Komisja Ochrony
P. 7, 8 - Komisja Ochrony
Opinie - Komisja Ochrony
23.12.2025*

Projekt

z dnia 19 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XVII/195/25 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II 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.) z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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 uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II, 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) 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) 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 3.

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) szpaler drzew;
- 5) granica złoża „Strzelin” o nr IB 2426;
- 6) granica terenu zamkniętego;
- 7) trasa rowerowa „Kolej na rowery” (Dolnośląska Cyklostrada);

- 8) trasa rowerowa „Trasa złota” (Dolnośląska Cyklostrada);
- 9) stanowisko archeologiczne figurujące w wykazie zabytków;
- 10) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego;
- 11) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego;
- 12) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 13) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 14) strefa kontrolowana wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN200 i ciśnieniu 6,3 MPa;
- 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. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 1, poza granicą obszaru objętego planem miejscowym stanowią 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) „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 granicy 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 m², 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;
- 3) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew liściastych nasadzonych w odległościach nie większych niż 10 m, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w liniach rozgraniczających terenu o nie więcej niż 5 m od osi szpaleru drzew wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, 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.

§ 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 zieleni, dojścia i dojazdy, trasy dla rowerów oraz 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 nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1 i przepisów odrębnych;
- 3) 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) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących geometrii i pokrycia dachów;
- 6) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 7) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 8) 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-U, MNW-MW, MN-MW-U, MW-U** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) teren oznaczony symbolem **ZP** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **MN-U, MNW-MW, MN-MW-U, MW-U, ZP** i na terenie **3U-P**, zakazuje się przedsięwzięć 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 ochronę następujących stanowisk archeologicznych ujętych w wykazie zabytków:
 - a) 2/55/86-29 AZP, dokumentujące ślady osadnictwa datowane na epokę kamienia i średniowiecze oraz osady datowane na IV w. i wczesne średniowiecze,
 - b) 3/56/86-29 AZP, dokumentujące osadę kultury łużyckiej i osadę datowaną na wczesne średniowiecze,
 - c) 4/53/86-29 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa datowany na wczesne średniowiecze i osadę datowaną na średniowiecze,
 - d) 7/57/86-29 AZP, dokumentujące grób szkieletowy datowany na neolit,
 - e) 9/70/86-29 AZP, dokumentujące osadę datowaną na okres wpływów rzymskich oraz ślady osadnictwa datowane na wczesne średniowiecze i późne średniowiecze,
 - f) 10/71/86-29 AZP, dokumentujące osadę datowaną na późny okres lateński,
 - g) 15/76/86-29 AZP, dokumentujące ślad osadniczy datowany na wczesne średniowiecze;
- 2) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, ujętą w wykazie zabytków, na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 3) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 oraz w strefie, o której mowa w pkt 2, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie dojść jako przestrzeni wolnych od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniających dostępność bez ograniczeń zwłaszcza dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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) na obszarze określonym na rysunku planu miejscowego występują złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Strzelin” o nr IB 2462 (Pole I i Pole II);
- 2) część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - c) między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym;
- 3) na obszarze, o którym mowa w pkt 2 zakazuje się lokalizacji transformatorów olejowych i biogazowni, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz dodatkowe ograniczenia określone w przepisach szczegółowych;
- 4) część obszaru objętego planem miejscowym, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie zakazuje się lokalizacji odnawialnych źródeł energii, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz dodatkowe ograniczenia określone w przepisach szczegółowych;
- 5) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszary krajobrazów priorytetowych - określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) z uwagi na brak obszarów i terenów wymienionych w pkt 5 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: dla przeznaczeń terenów innych niż rolne i leśne:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki na:
 - a) 2000 m² dla terenów oznaczonych symbolem: **U-P, U-PEF**;
 - b) 500 m² dla terenów oznaczonych symbolami: **MN-U, MNW-MW, MN-MW-U, MW-U**;
 - c) 1 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenów;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na:
 - a) 50 m dla terenów oznaczonych symbolem: **U-P, U-PEF**;
 - b) 18 m dla terenów oznaczonych symbolami: **MN-U, MNW-MW, MN-MW-U, MW-U**;
 - c) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenów;
- 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 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) 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;
- 2) w strefie kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN200 i ciśnieniu 6,3 MPa, wyznaczonej w odległości 3 metrów od osi gazociągów w obu kierunkach, obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego, obejmującą obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach 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 planowaną obwodnicę m. Strzelina (**1KDG, 2KDG, 3KDG**), drogę wojewódzką nr 395 (**4KDG**), drogę wojewódzką nr 396, drogę powiatową nr 3095D (**1KDZ, 2KDZ**), drogę powiatową nr 3055D (**3KDZ, 4KDZ**), ul. Leopolda Okulickiego i ul. Glinianą;
- 2) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dostęp do niej przez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 3) w przypadku dostępu, o którym mowa w pkt 2 nieposiadającego kontynuacji nakazuje się zakończyć go placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 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) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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,
 - c) zakazuje się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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, z wyłączeniem rowów melioracyjnych na terenach oznaczonych symbolem **KDZ**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) 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,
 - b) zakazuje się realizacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. a, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

- c) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych oraz zmianę przebiegu planowanych linii elektroenergetycznych, na zasadach 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 30%.

§ 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 obszaru objętego planem miejscowym.

§ 17. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:
 - a) rozbudowa istniejącego systemu sieci kanalizacji sanitarnej na terenie miasta i gminy Strzelin,
 - b) renowacja istniejących kanałów kanalizacji sanitarnej na terenie miasta Strzelin,
 - c) prace na linii kolejowej C-E 59 na odcinku Wrocław - Kamieniec Żąbkowicki (zadanie K24).
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego, o których mowa w pkt 1 ustala się tożsame z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. W zakresie granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym występuje teren zamknięty, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, ustalony dla linii kolejowej nr 276 przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 2) nie ustala się granic stref ochronnych terenu zamkniętego.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego 1MN-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:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - c) teren usług handlu hurtowego,
 - d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji obiektów:
- 1) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
 - 2) związanych z dystrybucją paliw,
 - 3) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - 4) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów 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 0,40;
 - 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,20;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
 - 6) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 25 m;
 - 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
 - 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
 - 9) 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°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 10) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 20.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1MNW-MW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,

- c) teren usług gastronomii,
- d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- e) teren usług biurowych;

3) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierwszej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie jako wbudowane w kubaturę budynków mieszkalnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
 - b) związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów 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 0,90;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,35;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² 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°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1200 m² dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 600 m² dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1MN-MW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

- a) teren usług handlu hurtowego,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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 0,30;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,35;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² 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°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1MW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej;
 - b) teren usług handlu hurtowego,
 - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego
 - d) teren usług turystyki,
 - e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) teren usług nauki,
 - g) teren usług edukacji,
 - h) teren usług sportu i rekreacji,
 - i) teren usług kultury i rozrywki,
 - j) teren usług kultu religijnego,
 - k) teren usług administracji.

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

- 1) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 2) związanych z dystrybucją paliw,
- 3) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- 4) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów 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 2,00;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, albo dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się dowolne pokrycie dachów;
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje szpaler drzew, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **2MW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

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

- 1) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 2) związanych z dystrybucją paliw,
- 3) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- 4) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów 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 1,60;
- 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 0,40;
- 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:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się dowolne pokrycie dachów;
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 24. 1. Ustala się tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1U-P** i **2U-P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) teren usług nauki,
 - e) teren usług edukacji,
 - f) teren usług sportu i rekreacji,
 - g) teren usług kultury i rozrywki,
 - h) teren usług kultu religijnego,
 - i) teren usług administracji,
 - j) teren elektrowni wiatrowej,
 - k) teren przemysłu portowego.

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

- 1) placów targowych;
- 2) hali targowych.

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 1,50;

- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,70;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 18 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 30 m dla budynków na nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy,
 - c) 25 m dla budowli;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - b) 1 na każdych 2 zatrudnionych;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 25. 1. Ustala się tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **3U-P** do **5U-P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług sportu i rekreacji,
 - f) teren usług kultury i rozrywki,
 - g) teren usług kultu religijnego,
 - h) teren usług administracji,
 - i) teren elektrowni wiatrowej,
 - j) teren przemysłu portowego.

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

- 1) placów targowych;
- 2) hali targowych.

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 1,00;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,60;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m dla budynków,

b) 20 m dla budowli;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,

b) 1 na każdych 2 zatrudnionych;

7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;

8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 26. 1. Ustala się teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **6U-P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren elektrowni wiatrowej,

c) teren przemysłu portowego.

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 1,00;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,60;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 15 m dla budynków,

b) 20 m dla budowli;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,

b) 1 na każdych 2 zatrudnionych;

7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;

8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 27. 1. Ustala się teren usług lub elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1U-PEF**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) teren elektrowni słonecznej;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

c) teren usług nauki,

d) teren usług edukacji,

- e) teren usług sportu i rekreacji,
- f) teren usług kultury i rozrywki,
- g) teren usług kultu religijnego,
- h) teren usług administracji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b wyłącznie w formie: budowli i urządzeń służących do wytwarzania, konwersji, magazynowania i wprowadzania do sieci elektroenergetycznej energii wytworzonej z promieniowania słonecznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) placów targowych,
 - b) hali targowych.

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 0,50;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 10 ha obszaru zajętego przez elektrownie słoneczne,
 - c) 1 na każdym 2 zatrudnionych;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 28. 1. Ustala się teren usług lub elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **2U-PEF**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) teren elektrowni słonecznej;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b wyłącznie w formie: budowli i urządzeń służących do wytwarzania, konwersji, magazynowania i wprowadzania do sieci elektroenergetycznej energii wytworzonej z promieniowania słonecznego.

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 0,50;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

- a) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
- b) 1 na każde rozpoczęte 10 ha obszaru zajętego przez elektrownie słoneczne,
- c) 1 na każdych 2 zatrudnionych;

7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;

8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 29. 1. Ustala się tereny drogi głównej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KDG** do **4KDG**.

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

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację chodników, tras dla pieszych, tras dla rowerów, w tym wskazanej na rysunku planu: „Trasy Złotej” (Dolnośląska Cyklostrada), przewidzianej do realizacji w ramach terenu **3KDG**.

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

1) ustala się drogę klasy głównej;

2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

1) części terenów **3KDG** i **4KDG** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

2) części terenów **3KDG** i **4KDG** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 i 2:

a) obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych,

b) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;

4) część terenu **4KDG**, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują szpalery drzew, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 30. 1. Ustala się tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KDZ** do **4KDZ**.

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

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację chodników, tras dla pieszych, tras dla rowerów, w tym wskazanej na rysunku planu: „Trasy Złotej” (Dolnośląska Cyklostrada), przewidzianej do realizacji w ramach terenu **1KDZ**, **3KDZ** i **4KDZ**, zieleni urządzonej, placów manewrowych i zatok autobusowych;

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

1) ustala się drogę klasy zbiorczej;

2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

1) część terenu **2KDZ** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

2) część terenu **2KDZ** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 i 2:

- a) obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 4) część terenu **2KDZ**, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 31. 1. Ustala się teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KDL-KKK**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

- 1) teren drogi lokalnej;
- 2) teren komunikacji kolejowej.

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

- 1) dopuszcza się realizację chodników, tras dla pieszych, tras dla rowerów, w tym wskazanych na rysunku planu miejscowego tras rowerowych: „Kolej na rowery” (Dolnośląska Cyklostrada) i „Trasy Złotej” (Dolnośląska Cyklostrada), zieleni urządzonej, placów manewrowych i zatok autobusowych;
- 2) zakazuje się realizacji budynków;
- 3) dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 50 m;

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

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

§ 32. 1. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KR** do **6KR**.

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

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, tras dla pieszych, tras dla rowerów, w tym wskazanej na rysunku planu trasy rowerowej „Trasy Złotej” (Dolnośląska Cyklostrada), przewidzianej do realizacji w ramach terenu **3KR**, zieleni urządzonej, placów manewrowych i zatok autobusowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

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

§ 33. 1. Ustala się tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KP** do **3KP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2, wyłącznie w formie: tras dla rowerów, albo tras dla pieszych i tras dla rowerów.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: część terenu **3KP**, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 34. 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KKK**.

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

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) dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 50 m;
- 4) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

- 1) część terenu, o którym mowa w ust. 1, narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) część terenu, o którym mowa w ust. 1, narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 i 2:
 - a) obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 4) część terenu, o którym mowa w ust. 1, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 35. 1. Ustala się teren komunikacji lotniczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KL**.

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

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 0,60;
- 3) dopuszcza się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0.

§ 36. 1. Ustala się teren gazownictwa, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1IG**.

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

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 0,20;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 6) dopuszcza się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 37. 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.

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

1) części terenów **1RN** i **5RN** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, gdzie:

- a) obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych,
- b) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi,
- c) zakazuje się nowych stawów hodowlanych;

2) części terenów **1RN**, **5RN** i **7RN** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, gdzie:

- a) obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych,
- b) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi,
- c) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu w postaci nasypów lub grobli w przypadku lokalizacji stawów hodowlanych;

3) części terenów **1RN**, **4RN**, **5RN** i **7RN**, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie:

- a) obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych,
- b) zakazuje się nowych stawów hodowlanych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

§ 38. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1WS** i **2WS**.

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

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się mostki, kładki, przepusty oraz urządzenia wodne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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.

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

1) części terenów, o których mowa w ust. 1 narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

- 2) części terenów, o których mowa w ust. 1 narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 i 2:
- a) obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 4) części terenów, o których mowa w ust. 1, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

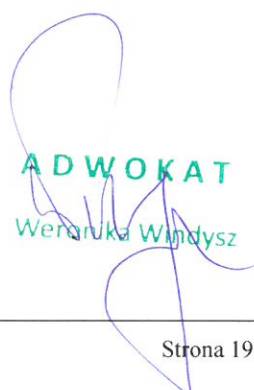
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,60.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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


ADWOKAT
Weronika Windysz



**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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 z późn. zm.), 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2025 poz. 1483), Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie lub modernizacji drogi lokalnej;
- 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 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej Strzelina

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**

UZASADNIENIE

Uzasadnienie

1. Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II sporządzony został na podstawie uchwały Nr XVII/195/25 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II;
- 2) plan miejscowy obejmuje północną część miasta Strzelin oraz części obrębów Szczawin i Chociwel, w gminie Strzelin;
- 3) celem planu miejscowego jest zmiana przeznaczeń terenów, wskaźników zagospodarowania terenów, a także modyfikacja 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 z późn. zm.), 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 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 z późn. zm.);
- 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - terenów górniczych,
 - 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 rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - e) 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,
 - f) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych,

- g) maksymalnej intensywności zabudowy,
- h) maksymalnej liczby miejsc do parkowania,
- i) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:

- 1) do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN PÓLNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą Nr XVII/195/25 z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN PÓLNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II. Uchwała została zainicjowana na podstawie inicjatywy własnej. Po podjęciu ww. uchwały, została ona udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu;
- 2) Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego i wyznaczyła termin, do którego należy składać wnioski;
- 3) jednocześnie Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin zawiadomiła 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): **wpłynął** 1 wniosek, dla którego zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywne i w części negatywnie, **wnioski** złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego: **wpłynęło** 16 wniosków, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie;
 - b) przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 6) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego i prognozę oddziaływania na środowisko przekazywane do opinii i uzgadniania;
- 7) 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie instytucje.
- 8) w projekcie wprowadzono zmiany wynikające z opinii i dokonanych uzgodnień, dotyczące tras rowerowych, nazwy gazociągu, wytycznych obowiązujących w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią dla urządzeń OZE;
- 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 9,3420 ha gruntów rolnych klas III;
- 10) 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 25 listopada 2025 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:
 - a) w dniach od 26 listopada 2025 r. do 23 grudnia, 2025 r. zbierano uwagi,
 - b) w dniu 12 grudnia 2025 r. zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego,
 - c) w dniu 12 grudnia 2025 r. 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 Miejskiej Strzelina.

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, uwzględnienie lokalizacji 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 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 usługowo-produkcyjnej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, z uwzględnieniem na wybranych terenach oznaczonych symbolem U-P zwiększenia wysokości zabudowy z 18 m do 30 m na nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy, w związku z dopuszczeniem w obowiązującym studium na obszarach aktywności gospodarczej (P): wysokość budynku nie większa niż 18 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 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 sporządzanym 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 wyłączenie części obszaru opracowania z możliwości zabudowy, 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: w wyborze przeznaczeń terenów uwzględniono przebieg linii regularnych strzeleckiej komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie chodników, tras dla pieszych i rowerów, tras 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 ograniczenie rozwoju zainwestowania i wprowadzenie zakazu zabudowy między innymi na rozległych terenach rolniczych i leśnych, umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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 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 PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II.

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. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę oczekiwać można, że w dłuższej perspektywie czasowej nie nastąpią koszty związane z wykupem gruntów pod drogi, natomiast 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.

Projekt

z dnia 19 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN KRZEPICKA
– tereny publiczne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 z późn. zm.) 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 XVII/196/25 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN KRZEPICKA – tereny publiczne 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 KRZEPICKA – tereny publiczne, 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) 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 3.

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) strefa zieleni;
- 5) 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. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 1, poza granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią 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) „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 granicy planu miejscowego, 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) 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,
 - e) ocieplenia i okładziny zewnętrzne.

§ 4. 1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług rzemieślniczych,
 - d) teren usług nauki,
 - e) teren kultu religijnego.

§ 5. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w § 4. ust. 2 pkt 1 wyłącznie w formie obiektów służących realizacji celów publicznych;
- 2) dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, 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;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²,
 - b) związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
 - e) myjni samochodowych,
 - f) strzelnic.

§ 6. 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) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) ustala się dowolną geometrię i pokrycie dachów;
- 9) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 10) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 11) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

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

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie dojazdów jako przestrzeni wolnych od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniających dostępność bez ograniczeń zwłaszcza dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych;
- 4) dla tymczasowych obiektów usługowych, o których mowa w pkt 3:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m,
 - b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

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

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

- 1) ustala się minimalną wielkość działki na 1000 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
- 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 wielkość działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której nakazuje się zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej na 70% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej.

§ 13. 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:

- 1) planowaną drogę wewnętrzną przylegającą do zachodniej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) planowaną drogę wewnętrzną przylegającą do południowej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

§ 16. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: stawkę procentową ustala się na 5%.

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

§ 18. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

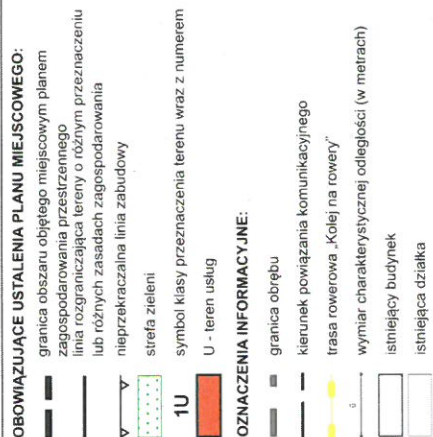
Rozdział 2.

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.


ADWOKAT
Weronika Winiarska



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

— granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

— linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

— nieprzekraczalna linia zabudowy

strefa zieleni

1U symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem

U - teren uslug

100

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

■ granica obrebu

— kiennek nemiast

Кіево-Поліський національний університет імені Тараса Шевченка

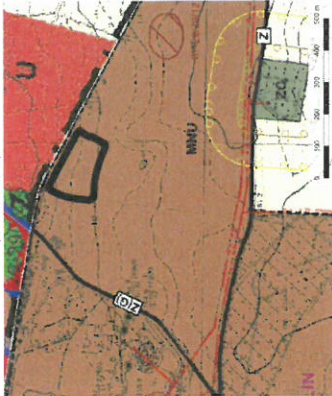
| trasa rowerowa „Kolej na rowery | 1 |

..... wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)

istniejący budynek

istniejąca działka

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



■ granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA

granice opracowania w skali: 1:10 000

UŻYTKOWANIE TERENU

MINU obszary zabudowy mieszkaj

U obrazy usług i usług sportu i rekreacji

Z obszary zie

ZC
cmentarze

TERENY KOMUNIKACJI

drogi i ulice klasy pierwszej z doposażeniem rowerów (głównie)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

linia napowietrzna elektro

and improved some performance metrics.

 UCZESTWA WYSTAWIENIA KULTUROWE
stanowiska archeologiczne

ŻELEZNIK

OBIEKTY I TERENY WPISANE DO REJESTRU

strefa sanitarna od oświetlenia 50 m

strela sanitarna od cmentarza 150 m

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM

Ustalona przez uchwałę Nr LIV/713/22

z dnia 20 grudnia 2022 r. Rady Miejskiej Strzelina

granica zmiany Studium

granicę obszarów, na których rozmieszczone będą

większej niż 500 kW

Podkład: Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów i budynków
pożyczane z Wydziału Geodezji, Katastrali i Katastru Starego
Powiatowego w Strzelinie
Licencja nr GK.6642.723.2025_0217_P
Układ współrzędnych: PL-2000 sfera 6

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR/...../2025
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 2025 R.

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia.....2025 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1483), Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN KRZEPICKA – tereny publiczne, 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.....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**

Uzasadnienie

1. Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN KRZEPICKA – tereny publiczne sporządzony został na podstawie uchwały Nr XVII/196/25 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN KRZEPICKA – tereny publiczne;
- 2) plan miejscowy obejmuje obszar w granicach działki o numerze ewidencyjnym 2/17 AR. 7 oraz w północno- zachodniej części działki o numerze ewidencyjnym 2 AR. 8 w mieście Strzelin;
- 3) celem planu miejscowego jest zmiana przeznaczeń terenów i wskaźników zagospodarowania terenów, aby umożliwić zlokalizowanie kompleksu sportowo- rekreacyjnego, który będzie służył mieszkańcom okolicznych miejscowości;
- 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 z późn. zm.), 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 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 z późn. zm.);
- 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - b) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - terenów górniczych,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - c) 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 rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - e) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
 - f) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,

- g) 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,
- h) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
- i) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
- j) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
- k) maksymalnej liczby miejsc do parkowania,
- l) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:

- 1) do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN KRZEPICKA – tereny publiczne Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą Nr XVII/196/25 z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN KRZEPICKA – tereny publiczne. Uchwała została zainicjowana w związku z planowanym przeniesieniem kompleksu sportowego z obrębu Chociwel. Po podjęciu ww. uchwały, została ona udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu;
- 2) Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski;
- 3) jednocześnie Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin zawiadomiła 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): nie wpłynęły,
 - b) **wnioski** złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego: wpłynęło 15 wniosków, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie;
 - c) przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 6) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego i prognozę oddziaływania na środowisko przekazywane do opinii i uzgadniania;
- 7) 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie instytucje;
- 8) w projekcie nie było potrzeby dokonywać zmian wynikających z opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) dla obszaru objętego projektem miejscowego planu nie zaszła konieczność uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 10) 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 25 listopada 2025 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:
 - a) w dniach od 26 listopada 2025 r. do 23 grudnia 2025 r., zbierano uwagi,

- b) w dniu 12 grudnia 2025 r. zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego,
- c) w dniu 12 grudnia 2025 r. 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 Miejskiej Strzelina.

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 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 głównie poprzez dopuszczenie zabudowy usługowej na potrzeby rozwoju kompleksu sportowo-rekreacyjnego, który będzie służył mieszkańcom okolicznych miejscowości;
- 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 sporządzanym 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 zaplanowanie terenu usług na obszarze miejskim o dobrej dostępności przestrzennej w zakresie terenów zainwestowanych i ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: w wyborze przeznaczeń terenów uwzględniono przebieg linii regularnych strzelińskiej komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie dostępu do terenu z przylegających planowanych dróg wewnętrznych umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 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, umożliwienie inwestycji na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.

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 miasta i gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Strzelin, opracowane

w grudniu 2015 r. i przyjętej w dniu 28 grudnia 2015 r. uchwałą nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina w sprawie 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 KRZEPICKA – tereny publiczne.

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 nie są przewidziane są inwestycje, które mogą stanowić potencjalny koszt dla gminy. W przypadku dzierżawy lub sprzedaży gruntów gminnych wystąpią zyski z tego tytułu, w tym wpływy związane z podatkami od nieruchomości.

Projekt

z dnia 19 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości
DĘBNIKI (ul. Leśna)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) 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 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Nr L/680/22 z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości DĘBNIKI (ul. Leśna) 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 dla części miejscowości DĘBNIKI (ul. Leśna), 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) 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) szpaler drzew;
- 5) granica Specjalnego Obszaru Ochrony „Wzgórza Strzelińskie” (PLH020074);
- 6) punkt szczególny;
- 7) strefa zieleni;

8) 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. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 1, poza granicami obszaru objętego planem miejscowym stanowią jedynie informację.

§ 3. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
 - a) podziemne części budynków;
 - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - c) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - d) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - e) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
 - f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne.
- 3) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew liściastych nasadzonych w odległościach nie większych niż 5 m, o docelowej wysokości przekraczającej 3 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom o nie więcej niż 3 m w liniach rozgraniczających terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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 zielen, dojeżdża i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się miejsca do parkowania, 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 ład przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 4) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie liczby kondygnacji, wysokości zabudowy, geometrii i pokrycia dachów;
- 5) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;

- 6) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 7) 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: **MNW** i **MNW-ML**, stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć 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: nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) nakazuje się stosowanie nawierzchni spójnych pod względem: form, materiałów, wzorów i stylu;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie dojść jako przestrzeni wolnych od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniających dostępność bez ograniczeń zwłaszcza dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD**, **KR**, **KP**, **RN** i **L**;
- 5) dla tymczasowych obiektów usługowych, o których mowa w pkt 4:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m,
 - b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

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

- 1) część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony „Wzgórza Strzelińskie” (PLH020074), gdzie:
 - a) obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę jego ochrony,
 - b) zakazuje się zagospodarowania terenu znacząco negatywnie oddziałującego na istniejące siedliska przyrodnicze oraz stanowiska roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową.
- 2) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie”, gdzie obowiązują przepisy ustanawiające formę jego ochrony.

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

- 1) ustala się minimalną wielkość działki na:
 - a) 1000 m² w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MNW** i **MNW-ML**,
 - b) 1 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenów;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na:

- a) 20 m w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MNW** i **MNW-ML**,
 - b) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenów;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w ramach terenów wymienionych w pkt 1 i 2 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 wielkość działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określa się w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 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:
 - a) ul. Leśną (**1KDL**),
 - b) drogi gminne (**1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**),
 - c) planowaną drogę lokalną relacji Gębzyce – Dębники;
- 2) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dostęp do niej przez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 3) w przypadku dostępu, o którym mowa w pkt 2 nieposiadającego kontynuacji nakazuje się zakończyć go placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 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 lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, z wyłączeniem terenu **1KDL**;
- 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.
- 10) w zakresie melioracji:
 - a) dopuszcza się realizację nowych, poszerzanie lub zmianę przebiegu istniejących, a także odtworzenie zlikwidowanych rowów melioracyjnych,
 - b) w przypadku konieczności zapewnienia dojścia lub dojazdu do działki dopuszcza się częściowe 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: stawkę procentową ustala się na 30%.

§ 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 wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1MNW, 2MNW i 3MNW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 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 i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

9) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, czarnym lub ich odcieniach;

10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m² na każdy lokal mieszkalny.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują szpalery drzew, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1MNW-ML** do **4MNW-ML**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

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) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 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 i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

9) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, czarnym lub ich odcieniach;

10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m² na każdy lokal mieszkalny.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę zieleni w ramach terenu **4MNW-ML**, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej na 80% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej;

- 2) nakazuje się zachować istniejące drzewa, z zastrzeżeniem drzew zagrażających bezpieczeństwu lub uniemożliwiających realizację prac budowlanych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 19. 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) nakazuje się zachować punkt szczególny w formie kapliczki, w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji punktu szczególnego w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, lecz nie dalej niż 50 m mierzone w linii prostej.

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

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

§ 20. 1. Ustala się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KDD** do **4KDD**.

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

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

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

§ 21. 1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KR**.

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

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów i zieleni urządzonej.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 22. 1. Ustala się teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 23. 1. Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1RN** do **5RN**.

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.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1RZ** i **2RZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren wielkotowarowej produkcji rolnej.

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 10 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 9) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, czarnym lub ich odcieniach.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę zieleni w ramach terenu **2RZ**, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej na 80% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się zachować istniejące drzewa, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz drzew zagrażających bezpieczeństwu lub uniemożliwiających realizację prac budowlanych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Ustala się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1L, 2L i 3L**.

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.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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


ADWOKAT
Weronika Windysz

[illegible]

Uwaga
Ciepły i suchy, jasny i niekiedy mroźny klimat nie wchodzi w granych Zespołu Przyrodniczo-Krajoznawczego „Virginia Creek-Arroyo”.

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR/25
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 2025 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 z późn. zm.), 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości DĘBNIKI (ul. Leśna), przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji dróg dojazdowych w ramach terenów od **1KDD** do **4KDD**, 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 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia.....2025 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 z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

Do wyłożonego, w dniach od 10 listopada 2025 r. do 1 grudnia 2025 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości DĘBNIKI (ul. Leśna), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła 1 uwaga rozpatrzona pozytywnie, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miejskiej Strzelina

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**

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości DĘBNIKI (ul. Leśna), w gminie Strzelin sporządzony został na podstawie uchwały Nr L/680/22 z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości DĘBNIKI (ul. Leśna).
2. Projektem planu miejscowego objęto obszar południowo-wschodniej części obrębu Biały Kościół oraz południowo-zachodniej części obrębu Dębni, o łącznej powierzchni ok. 36,32 ha.
3. Głównym celem planu miejscowego jest:
 - rozwój terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową;
 - rozwój terenów przewidzianych pod rolniczą aktywność gospodarczą polegającą na realizacji winnicy;
 - utrzymanie obszarów przestrzeni rolniczej i leśnej,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 z późn. zm.), 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 z późn. zm.).
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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).
6. Treść planu miejscowego jest zgodna art. 15 ustawy 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.
 - 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 osobę prywatną o zmianę ustaleń planu miejscowego dla działki 133/2 obręb Dębni. Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczonego do obszaru południowo-wschodniej części obrębu Biały Kościół oraz południowo-zachodniej części obrębu Dębni, o łącznej powierzchni ok. 36,32 ha, Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą Nr L/680/22 z dnia 27

września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości DĘBNIKI (ul. Leśna). 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 miejscowego wpłynęło 11 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 wnioski nie wpłynęły.

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 października 2025 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 10 listopada 2025 r. do 1 grudnia 2025 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 16 grudnia 2025 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do wyłożonego projektu wpłynęła 1 uwaga. Ze względu na możliwość uwzględnienia uwagi oraz brak naruszenia interesów osób trzecich, uwaga została rozpatrzona przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin pozytywnie. Następnie 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 ładu 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 działalności, 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 działalności, 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 zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową rekreacji indywidualnej, w sąsiedztwie zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego miejscowości Biały Kościół oraz dopuszczenie zabudowy zagrodowej na potrzeby rozwoju lokalnego gospodarstwa winiarskiego.

- **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, z uwzględnieniem wiejskiego kierunku zagospodarowania większości obszaru;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, przez dopuszczenie tras dla pieszych i tras dla rowerów przy kształtowaniu przestrzeni publicznych;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione poprzez umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.

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 dla części miejscowości DĘBNIKI (ul. Leśna).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W planie miejscowym nie przewidziano nowych inwestycji, które stanowić 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.

W planie miejscowym przewidziane są inwestycje, które mogą stanowić potencjalny koszt dla gminy, związane z modernizacją i rozbudową dróg publicznych, będących we władaniu gminy. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę oczekiwać można, że w dłuższej perspektywie czasowej nastąpią koszty związane z wykupem gruntów pod drogi, a także wpływy związane z podatkami od nieruchomości oraz opłatą planistyczną. 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.

Projekt

z dnia 19 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„STRZELIN- STARA CEGIELNIA”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr V/57/24 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin” zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej w Strzelinie z dnia 30.06.2016 r. ze zmianami, Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
- USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest część graficzna zwana dalej rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** - wyodrębniony liniami rozgraniczającymi obszar, opisany symbolem i numerem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział przekracza 50% powierzchni na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy**- należy przez to rozumieć linię wyznaczającą dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, niezabudowane tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy, o szerokości nie większej niż 2m;

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) symbol przeznaczenia terenu.
- 3) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obszar historycznej cegielni tożsamy ze strefą B ochrony konserwatorskiej;
- 7) linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 8) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznych;
- 9) obszar udokumentowanych złóż surowców naturalnych.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA nie wprowadza się, ze względu na brak występowania, następujących ustaleń:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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 województwa oraz;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) dóbr kultury współczesnej.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu MW ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Teren oznaczony symbolem MW należy do terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo- usługowe, dla którego przepisy odrębne określają dopuszczalny poziom hałasu.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

1. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach obszaru historycznej cegielni tożsamej ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej zespół zabudowy cegielni przy ul. Oławskiej 43 z trafostacją, budynkami produkcyjnymi i kominem oraz budynkiem mieszkalnym nr 41, dla której wprowadza się następujące wymogi:

- 1) nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie rozplanowania, skali, formy architektonicznej, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachów, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów oraz kolorystyki - w nawiązaniu do historycznej zabudowy cegielni; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą istniejącej historycznej zabudowy (z wyłączeniem komina);
- 2) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - a) nowe budynki o wysokości nie większej od budynków sąsiednich,
 - b) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - c) budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w sąsiednich budynkach historycznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding, blacha) jako materiałów okładzinowych,
 - d) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków - nil w odcieniach jasnoszarych, rozbielonych piasków, beżu,
- 3) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

2. elementy infrastruktury powinny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego. Dla obiektów budowlanych, tworzących zespół zabudowy cegielni obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia - odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynków, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi, przy konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkowymi elewacjami obiektów;
- 4) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 5) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub blacha układana na rąbek stojący w kolorze szarym),
- 6) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- 7) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

3. Dla całego obszaru objętego opracowaniem, ze względu na położenie w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego (w sąsiedztwie wielokulturowego stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem 1/2/87-29 AZP) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jej obrębie podlegają następującemu ustaleniu: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi

4. W granicach obszaru opracowania mpzp nie występują stanowiska archeologiczne. W razie wystąpienia jakichkolwiek nowych znalezisk archeologicznych obowiązują właściwe wymogi określone w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. W granicach obszaru objętego planem przebiegają linie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym o szer. 14m (liczony po 7 m od osi sieci w obie strony), w granicach którego obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

§ 8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez istniejące drogi publiczne przylegającą od południa i wschodu do obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA.

2. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów na terenie o poszczególnym przeznaczeniu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej- 2,0 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla usług - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla usług lokalizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej- 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej usług (liczona jako przeznaczona do bezpośredniej obsługi klientów, z wyłączeniem z niej magazynów, komunikacji zaplecza, pomieszczeń higieniczno- sanitarnych, socjalnych jak szatnie).

3. W ramach określonych w punkcie 2 minimalnej ilości miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

4. Miejsca postojowe mogą być lokalizowane na działce zarówno, w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci dystrybucyjnych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zaprojektowanie i budowa/przebudowa istniejących sieci wodociągowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

5. Ustala się zaopatrzenia w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości: w zabudowie oznaczonej symbolem MW = 20m;

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości: w zabudowie oznaczonej symbolem MW: = 1000 m²,

3. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego– 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 11. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 5%.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW:

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1MW.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji,

b) infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne,

c) infrastruktura drogowa – komunikacja drogowa wewnętrzna o szer. min. 8m i ciągi pieszo- jezdne,

d) teren parkingu,

e) zieleń urządzone.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 50 % całkowitej powierzchni zabudowy;

2) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny = 0,7;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w poddaszu;
- 6) geometria dachów: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° - 40° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 8) dopuszcza się stosowanie w wiatlach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **2MW**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji,
 - b) infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne,
 - c) infrastruktura drogowa – komunikacja drogowa wewnętrzna o szer. min. 8m wraz ewentualnym nawrotem o wymiarach 12,5m na 12,5m i ciągi pieszo- jezdne,
 - d) teren parkingu,
 - e) zieleni urządzona.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 50 % całkowitej powierzchni zabudowy;
- 2) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 1,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, z wyłączeniem istniejącego komina, dla którego obowiązuje 16m;
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać czterech, w tym czwarta kondygnacja użytkowa w poddaszu;
- 6) geometria dachów: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° - 40° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

- 8) dopuszcza się stosowanie w wiatach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 11E.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne,
 - b) zieleń urządzona.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 1,0;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
- 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° - 45°;
- 6) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym.

**Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE**

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

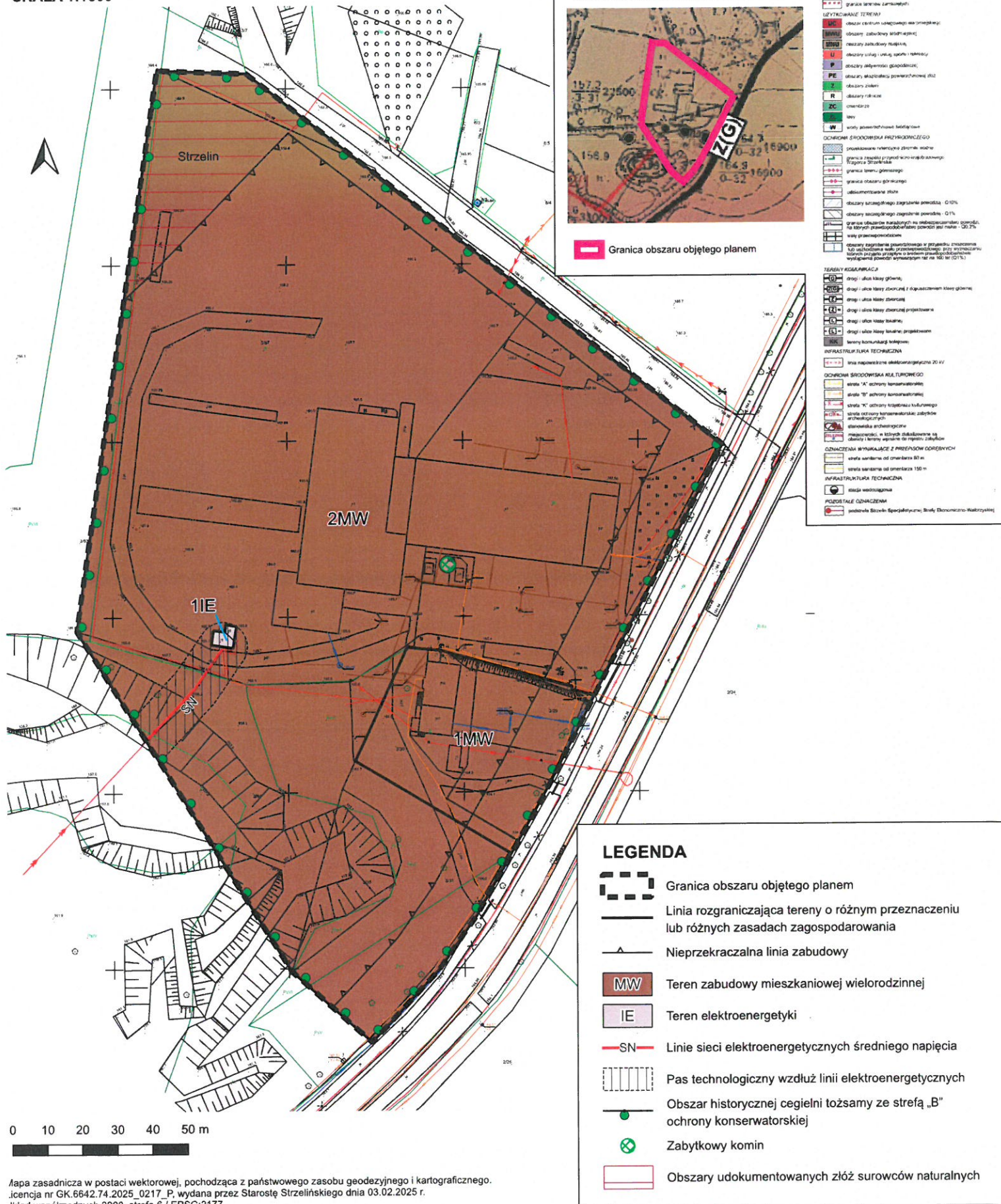
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.


ADWOKAT
Weronika Windysz

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "STRZELIN - STARA CEGIELNIA"

ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia.....2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN-STARA CEGIELNIA** przewiduje się ewentualne wydatki gminy związane z realizacją infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy. Ponadto nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości oraz wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej Strzelina

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**

UZASADNIENIE

1. Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej Strzelina nr V/57/24 z dnia 27 sierpnia 2024 roku.
3. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin” zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej w Strzelinie z dnia 30.06.2016 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA został sporządzony na mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Gościence
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA nie wprowadza szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów przylegających do istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 8) prawo własności: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN- STARA CEGIELNIA” w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenu zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA.
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 10) potrzeby interesu publicznego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA dotyczy w całości własności prywatnej i nie przewiduje realizacji przestrzeni publicznych.
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej (ogłoszenie w elaboracie dokumentacji formalno prawnej).
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), które zostały przez Burmistrza rozpatrzone.
 - d) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 03.11.2025 do 03.12.25. Do dnia 03.12.25 r. można było składać uwagi do konsultowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie konsultacji, w dniu 13.10.25 o godz. 17:00 do 17:30 r. zostanie przeprowadzone spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu planu, natomiast w godz. od 17:30 do 18:30 zorganizowany został dyżur projektanta. Podczas dyskusji projektant miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do 03.12.25 r.) nie złożono uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA.
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.

- 14) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA w wyznaczonym terminie nie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.
 - 15) struktura przestrzenna Gościńc została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 16) tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 17) rozwiązania przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 18) nowa zabudowa będzie możliwa do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)– Ocena aktualności planów miejscowych na terenie gminy Strzelin zatwierdzona została uchwałą Nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 grudnia 2015 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelin oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy.
8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawnomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.
9. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską Strzelina uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA jest uzasadnione.

Projekt

z dnia 16 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej, położonej
w Strzelinie - dz. nr 249/1 M 43**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z 2024 r. poz.1145 z późn.zm.) Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej, położonej w granicach działki **nr 249/1 AM 43 o pow. 2,2049 ha** w obrębie miasta Strzelina celem poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, położonej w granicach działki nr 240 AM 43 w obrębie miasta Strzelina.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY
nr wpisu 1545

dr Barbara Kowalczyk

UZASADNIENIE

Do tut. urzędu wpłynął wniosek właściciela nieruchomości położonej w granicach działki nr 240 AM 43 obręb Strzelin, o nabycie działki nr 249/1 AM 43 celem poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Sprzedaż działki na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej nastąpi w trybie bezprzetargowym za cenę wynikającą z operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wobec powyższego proszę o wniesienie niniejszego projektu uchwały pod obrady Rady Miejskiej Strzelina.

OCENA

1. Celem podjęcia niniejszej uchwały jest sprzedaż nieruchomości gminnej.
2. Zakres uchwały - sprzedaż nieruchomości następuje w trybie bezprzetargowym.
3. Podjęcie niniejszej uchwały nie wymaga przeprowadzenia konsultacji społecznych.
4. Niniejsza uchwała wywołuje skutki finansowe dla Gminy - z chwilą sprzedaży nieruchomości nastąpi wpływ środków finansowych do budżetu Gminy oraz zmniejszenie mienia gminnego.

Wydruk z systemu IntraEwid

skala 1: 5 000
układ współrzędnych 2000 strefa 6 (18°)

x = 5630821.88, y = 6435915.72



x = 5629155.89, y = 6434597.22

Chociwel, Strzelin - Obszar Wiejski | Górzec, Strzelin - Obszar Wiejski | Strzelin, Strzelin - Miasto

Projekt

z dnia 16 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej, położonej
w Strzelinie - dz. nr 236/4 M 43**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz.1145 z późn.zm.) Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej, położonej w granicach działki **nr 236/4 AM 43 o pow. 0,1587 ha** w obrębie miasta Strzelina celem poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, położonej w granicach działki nr 238 AM 43 w obrębie miasta Strzelina.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**RADCA PRAWNY
nr wpisu 1545**

dr Barbara Kowalczyk

UZASADNIENIE

Do tut. urzędu wpłynął wniosek właściciela nieruchomości położonej w granicach działki nr 238 AM 43 obręb Strzelin, o nabycie działki nr 236/4 AM 43 celem poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Sprzedaż działki na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej nastąpi w trybie bezprzetargowym za cenę wynikającą z operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wobec powyższego proszę o wniesienie niniejszego projektu uchwały pod obrady Rady Miejskiej Strzelina.

OCENA

1. Celem podjęcia niniejszej uchwały jest sprzedaż nieruchomości gminnej.
2. Zakres uchwały - sprzedaż nieruchomości następuje w trybie bezprzetargowym.
3. Podjęcie niniejszej uchwały nie wymaga przeprowadzenia konsultacji społecznych.
4. Niniejsza uchwała wywołuje skutki finansowe dla Gminy - z chwilą sprzedaży nieruchomości nastąpi wpływ środków finansowych do budżetu Gminy oraz zmniejszenie mienia gminnego.

Wydruk z systemu IntraEwid

skala 1: 1 000
układ współrzędnych 2000 strefa 6 (18°)

x = 5630021.60, y = 6435331.95

