

WNU.0006.....2026

RADA MIEJSKA STRZELINA	
WPŁYNEŁO	
dnia	12.05..... 2026... r.
Podpis	Marciukowa

Strzelin, dnia 12.05.2026r.

**Pan Przewodniczący
Rady Miejskiej Strzelina**

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

1. w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości **Brożec** ;
2. w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości **Biedrzychów (dz.nr 31 i 271)**;
3. w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości **Pęcz (dz.nr 134)**;
4. w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości **Szczawin (dz.nr 232/22, 232/20)**;
5. w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości **Karszów (dz.nr 35/1)**;
6. w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości **Biały Kościół (dz.nr 68/21)**;

W załączeniu projekty uchwał wraz z uzasadnieniami.

Z poważaniem

BURMISTRZ
Dorota Pawnuł

Projekt

z dnia 12 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Szczawin (dz. nr 232/22, 232/20).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze 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 IX/112/24 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin (dz. nr 232/22, 232/20), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Strzelin”, przyjętego przez Radę Miejską Strzelina uchwałą Nr XXIII/311/16 z dnia 28 czerwca 2016r., wraz z jego późniejszymi zmianami, Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin (dz. nr 232/22, 232/20), zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, która stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 2;
- 2) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;

- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie terenu; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 7) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV;
- 7) strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV;
- 8) strefa ochrony zabytków archeologicznych (OW) – pokrywa cały obszar planu.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

§ 6. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się zadanie umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego - K201 „Rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej na terenie miasta i gminy Strzelin”,
- 2) na obszarze objętym planem znajduje się postulowana inwestycja umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – „Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego”.

§ 7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody,
- c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- c) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii:
 - energii słonecznej o mocy nie przekraczającej 500 kW,
 - turbin wiatrowych o mocy nie większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej,
- d) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

5) zaopatrzenie w energię cieplną:

- a) z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna, o mocy nie przekraczającej 500 kW;

6) zaopatrzenie w gaz:

- a) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

7) zaopatrzenie w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 8. 1. Ustala się teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
- 2) uzupełniające – usługi z wykluczeniem: usług handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, nauki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu KR;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°,
 - d) w dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub czarnym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,25;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,04;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,65.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 7 m licząc od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 1 zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym – przez przyległą drogę wewnętrzną;
- 2) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 7.

8. Określa się następującą wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 5%.

§ 9. 1. Ustala się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie: komunikacja drogowa wewnętrzna, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadająca podłączenie do drogi publicznej;

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 7 m licząc od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 1 zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5–10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej.
- 3) maksymalna wysokość budowli - 8 m;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 7.

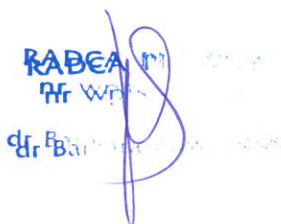
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

6. Określa się następującą wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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



Strzelin
Urząd Miasta i Gminy
ul. Białostocka 100-102
54-600 Strzelin



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI SZCZAWIN (DZ. NR 232/22, 232/20)

RYSUNEK PLANU

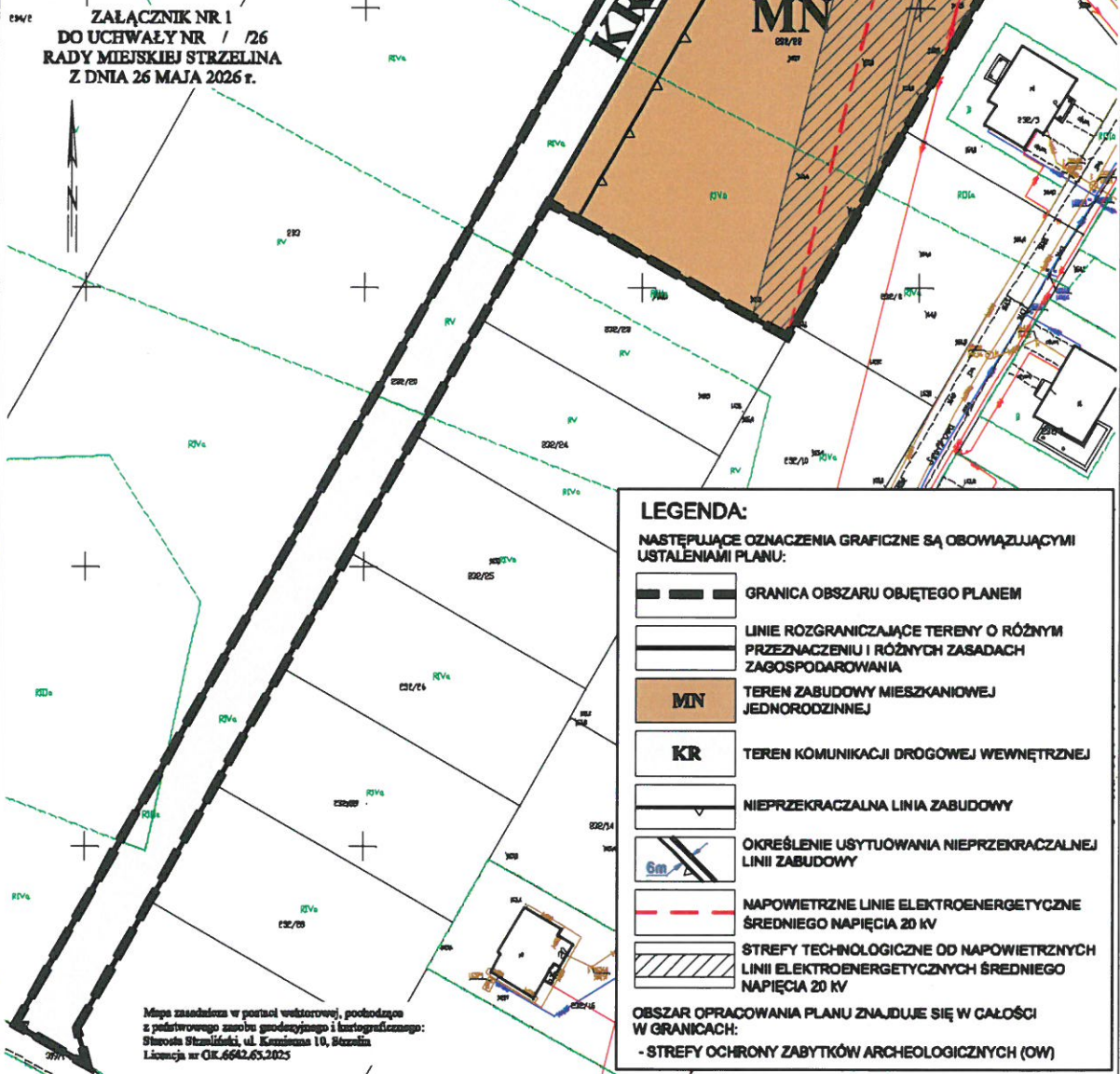


0 10 20 30 40 50 100
SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELINA
(UCHWAŁA NR XXII/311/16 Z DNIA 28 CZERWCA 2016 R.,
WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI)

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR / 26
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 26 MAJA 2026 r.



LEGENDA:

NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI
USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OKREŚLENIE USYTUOWANIA NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 KV
- STREFY TECHNOLOGICZNE OD NAWOJOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 KV

OBZAR OPRACOWANIA PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GAŁOZI
W GRANICACH:
- STREFY OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OW)

Mapa stworzona w postaci wektorowej, pochodząca z podręcznego zasobu graficznego i kartograficznego:
Stworza Strzałkiewicz, ul. Kamieniana 10, Strzelina
Licencja nr OIK.6642.65.2025

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin (dz. nr 232/22, 232/20), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia.....2026 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

UZASADNIENIE

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin (dz. nr 232/22, 232/20) Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą nr IX/112/24 z 17 grudnia 2024.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie 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) oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. 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.). Projekt planu sporządzono w skali 1:1000, z wykorzystaniem map zasadniczych w postaci wektorowej, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin (dz. nr 232/22, 232/20) nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin wraz z jego późniejszymi zmianami. Wyznaczony teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN jest zgodny ze Studium – w połowie zawiera się w obszarze MUN zabudowy podmiejskiej i wiejskiej, która została rozszerzona w pasie 25 m, co jest zgodne z zasadą ze Studium, dopuszczającą korektę zasięgu terenów o różnym przeznaczeniu maksymalnie o 50 m w terenie. Wyznaczony teren drogi wewnętrznej KR zawiera się w obszarze rolniczym R w Studium, na którym dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i drogi.
4. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), w następujący sposób:
 - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi poprzez wyznaczenie terenu pod zabudowę zlokalizowanego na przedłużeniu drogi gminnej (ul. Diamentowa) i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przez co rozszerzono istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji zabudowy oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez uwzględnienie w planie potrzeb społeczno-gospodarczych, środowiskowych (przyrodniczo-kulturowych) i przestrzennych.
 - 3) Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1, jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz. Obszar objęty planem położony jest poza obszarami chronionymi na mocy przepisów odrębnych.
 - 4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) ustalono poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) ustalenia dotyczące zasad odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad usuwania odpadów stałych, zasad zaopatrzenia w energię i ciepło przy dopuszczeniu stosowania źródeł energii odnawialnej,
 - d) w toku prac nad planem wystąpiła konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.). Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją znak: DNI.tr.602.383.2025 wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych klasy IIIa o powierzchni 0,4165 ha.
- 5) Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obszar opracowania znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi, jednak parametry i gabaryty nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy wsi.
 - 6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
 - 7) Walory ekonomiczne przestrzeni - przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego.
 - 8) Prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.
 - 9) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa oraz granice terenów zamkniętych i strefy ochronne terenów zamkniętych (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).
 - 10) Potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych.
 - 11) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 - 12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: udział społeczeństwa został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków do planu (w formie papierowej i elektronicznej, w tym za pośrednictwem poczty elektronicznej) oraz zgodnie z art. 17 pkt 11 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został konsultacjom społecznym.
 - 13) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) publikację ogłoszeń w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie publikowane na tablicach ogłoszeń urzędu, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzelinie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu,

- c) publikację ogłoszeń w prasie miejscowej, przez obwieszczenie publikowane na tablicach ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzelinie informujących o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
 - d) zapewnienie uczestnictwa społeczeństwu w konsultacjach społecznych oraz dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego i poprzez zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miejskiego,
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu.
- 14) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- 15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie nie występują tereny mogące powodować poważne awarie.
- 16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez wyznaczenie terenu pod zabudowę na obszarze bezpośrednio przylegającym do istniejącej zabudowy.
5. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Burmistrz Strzelina przed podjęciem prac nad planem rozpatrzył wniosek właścicieli nieruchomości dotyczące pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski nie wpłynęły. Uwagi, o których mowa w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami, stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych, występują natomiast zadania o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
6. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne: „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin (dz. nr 232/22, 232/20)”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.
7. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Strzelin”, przyjętą uchwałą nr LXXII/911/2024 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 marca 2024 r.
9. Wpływ na finanse publiczne i budżet gminy: realizacja planu nie będzie obciążeniem dla budżetu Gminy. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi

konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

10. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin (dz. nr dz. nr 232/22, 232/20)”.

