

UCHWAŁA NR -----
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA -----

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości BIAŁY KOŚCIÓŁ (dz. 35/7)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXV/458/21 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości BIAŁY KOŚCIÓŁ (dz. 35/7) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelina” przyjętego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016r., Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości BIAŁY KOŚCIÓŁ (dz. 35/7), zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący 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 o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

Rozdział I

§ 2.

Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
 - 5) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Wymiary linii zabudowy oraz szerokości dróg w liniach rozgraniczających określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

§ 4.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz zewnętrznych obiektów pomocniczych: szklarni i przybudówek;
- 6) usługi nieuciążliwe – usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych i których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 5.

1. Ustala się kategorię przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – turystycznej.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.
3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 2) miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.
2. W granicach terenu 1MN/Ut ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.
3. Ustala się dla terenu 1MN/Ut jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych.
3. Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów i obiektów o szczególnych wartościach krajobrazowych historycznego założenia miejscowości, zgodnie z rysunkiem planu; w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do zabudowy historycznej,
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.
4. Stanowiska archeologiczne:
 - 1) na części obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne: 5/45/88-28 AZP ujęte w rejestrze zabytków pod nr 819/Arch/1976 - ślad osadnictwa, neolit (kultura lendzielska i kultura pucharów lejowatych);

- 2) w obrębie ww stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zakaz zalesiania ww stanowiska archeologicznego.
5. W granicach obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów.

§ 10.

Ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- nie ustala się wymagań w powyższym zakresie.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek = 4 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek = 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

§ 12.

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak takich potrzeb.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą wewnętrzną (dz. 35/1) oraz drogą publiczną klasy dojazdowej KDD (dz. 20dr – ul. Truskawkowa);
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) 2 miejsca parkingowe w zabudowie rekreacji indywidualnej na każdy budynek przeznaczony na cele mieszkalne pobytu czasowego,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych (usługowych),
 - d) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych,
 - e) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
 - f) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna: ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;;
 - 3) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci 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;
 - 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) 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 spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.
6. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
 - 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW;
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
10. Gospodarka odpadami:
 - 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 15.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości %.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej - turystycznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/Ut.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi turystyki, z wyłączeniem możliwości lokalizacji hoteli lub moteli;
- 3) zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) parkingi;
- 5) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniacze;
- 2) budynki przeznaczone na pobyt czasowy w zabudowie letniskowej i rekreacji indywidualnej typu wolnostojącego;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,60;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,30;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż: 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe i rekreacji indywidualnej: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty: dachów symetrycznych, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 15° do 45°;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 5m od linii rozgraniczających terenu od strony wschodniej – od drogi wewnętrznej (KDW) (dz. 35/1),
 - b) 20m od linii rozgraniczających terenu od strony południowej – od drogi publicznej klasy dojazdowej (dz. 20dr (KDD)),
 - c) 8m od linii rozgraniczających terenu od strony zachodniej – od terenu wód powierzchniowych (dz. 35/1 (WS)).

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglonym, brązowym, szarym lub grafitowym (w tym czarnym).
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 2
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia -----

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości BIAŁY KOŚCIÓŁ (dz. 35/7) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia -----

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości BIAŁY KOŚCIÓŁ (dz. 35/7)
podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

.....
.....
.....
.....

Załącznik nr 4
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia -----

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plik GML.

Uzasadnienie

do uchwały nr -----

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia -----

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości BIAŁY KOŚCIÓŁ (dz. 35/7) sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXV/458/21 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości BIAŁY KOŚCIÓŁ (dz. 35/7).
2. Projektem planu objęto grunty położne w granicach dz. 35/7 w obrębie geodezyjnym Biały Kościół, o powierzchni około 0,30 ha.
3. W granicach sporządzania projektu planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości BIAŁY KOŚCIÓŁ, uchwalonym uchwałą NR VII/75/19 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 marca 2019 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 4 kwietnia 2019 r., poz. 2279.
4. W obowiązującym planie miejscowych teren ten jest przeznaczony jest na cele rolne, z zakazem lokalizacji zabudowy.
5. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelina” przyjętego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego BIAŁY KOŚCIÓŁ (dz. 35/7) poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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 2022r., poz. 1029); 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. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego BIAŁY KOŚCIÓŁ (dz. 35/7) został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2022 r., poz. 503). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV; 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV oraz gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy

mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

8. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego przeznaczają dz. 35/7, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę, na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej turystycznej, wprowadzając 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 Biały Kościół.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają 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) rolnych i leśnych:
 - a) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.
 - b) ustalenia planu miejscowego określają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - c) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przez wykorzystanie dla celów zabudowy gruntu V klasy bonitacyjnej. Nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do stanowiska archeologicznego występującego w granicach obszaru objętego planem. W celu ochrony ukształtowanego historycznie krajobrazu kulturowego ustalono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, nawiązującą swoim przebiegiem do strefy „K” wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości BIAŁY KOŚCIÓŁ, uchwalonym uchwałą NR VII/75/19 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 marca 2019 r. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu 1MN/Ut - jako dopuszczalne poziomy hałasu ustalono wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie już zagospodarowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wsi Biały Kościół oraz istniejącej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z wnioskami właściciela terenu oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego BIAŁY KOŚCIÓŁ (dz. 35/7) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej zostały zamieszczone w prasie lokalnej („Słowo Regionu Strzelińskiego” z dn. 29.09.2021 r.) i wywieszono na tablicach ogłoszeń (w dniach od 29 września do 22 października 2021 r.) zgodnie z wymaganiami art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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 2022 r., poz. 1029),
 - b) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj do dnia 22.10.2021 r.) nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503).
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej we wsi Biały Kościół sieci wodociągowej.
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
- 14) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów sąsiadujących.
- 15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

- 16) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej turystycznej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie dróg publicznych.
 - 17) Plan nie obejmuje dróg publicznych wobec czego nie ma potrzeby ustalania rozwiązań przestrzennych planu ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 18) nowa zabudowa została wyznaczona wśród wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Biały Kościół; planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
9. 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 2022 r., poz. 503) – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego BIAŁY KOŚCIÓŁ (dz. 35/7) jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Strzelin”, przyjętą uchwałą nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 grudnia 2015 r.
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować 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 wejście w życie planu 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 uprawomocnienia 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) zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.