

**MIASTO I GMINA STRZELIN**



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY  
WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” - CZĘŚĆ I**

**PROJEKT MPZP WYŁOŻONY  
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
OD 8 CZERWCA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.**

Opracowanie sporządził:  
Zespół **3P PROJEKT**

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

Wrocław, 2023 r.

**( P R O J E K T )**  
**UCHWAŁA NR ...../...../23**  
**RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” –**  
**CZĘŚĆ I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr XXXVII/499/21 z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA”, Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” - CZĘŚĆ I, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest 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.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

6. Załącznikiem Nr 5 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.** 1. Plan obejmuje trzy obszary w mieście Strzelin:

- 1) w sąsiedztwie rotundy Św. Gotarda, wzdłuż ul. Św. Michała Archanioła;
- 2) ograniczony miejskimi murami obronnymi oraz ulicami: Brzegową, Młynarską i Wodną;
- 3) w sąsiedztwie miejskich murów obronnych, ograniczony ulicami: Brzegową, Kościelną, Rycerską i Stanisława Staszica.

2. Granice obszarów objętych planem określono w załącznikach Nr 1, 2 i 5 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** 1. Ustaleniami planu objęto tereny, wyznaczone na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem MW/U/KS;
- 3) teren zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem ZP/KS;
- 4) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejskie mury obronne;

- 6) podziemne relikty obiektów;
  - 7) miejsce zmiany typu linii zabudowy;
  - 8) subdominanta;
  - 9) istniejące drzewo;
  - 10) obiekt objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
  - 11) strefa komunikacji wewnętrznej;
  - 12) strefa placu;
  - 13) strefa parkingu;
  - 14) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

**§ 4. 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” – linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
  - a) podziemne części budynków,
  - b) elementy wystroju elewacji, w szczególności: gzymsy, fryzy, okapy, pilastry, zadaszenia nad wejściami - przekraczające tę linię o nie więcej niż 1 m,
  - c) wykusze o szerokości nieprzekraczającej 30% całkowitej długości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - d) rampy, podesty, schody, balkony, tarasy - przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 3) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stać ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku, przynajmniej na 90% swojej długości;
- 4) „subdominancie” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub część obiektu budowlanego, wyróżniające się na tle zespołu zabudowy i przyciągające uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość oraz indywidualne cechy architektoniczne lub konstrukcyjne;
- 5) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 6) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 7) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji;
- 8) „zielonym dachu” – należy przez to rozumieć otwartą, trwale porośniętą roślinnością powierzchnie dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 9) „zielonej ścianie” – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ścian zewnętrznej nadziemnej części budynku, pokrytą roślinnością zakorzenioną wzdłuż tej ściany.

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

- 1) tereny objęte planem stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy i obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z rysunkami planu;
- 4) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3 i przepisów odrębnych;

- 5) dla budynków znajdujących się w całości lub w części na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy, obowiązującą ciągłą linię zabudowy lub obowiązującą linię zabudowy, zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 6) zakazuje się budynków gospodarczych i jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych;
- 7) nakazuje się realizację dachów symetrycznych o głównych połaciach dachowych stykających się na tej samej wysokości i pod tym samym kątem w biegnącej równolegle do jednej z zewnętrznych ścian budynku kalenicy dachu;
- 8) ustalenie, o którym mowa w pkt 7, nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 9) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami, wykuszami i lukarnami;
- 10) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, na dachu lub wbudowane w budynek;
- 11) pozostałe szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w rozdziale 2.

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

- 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;
- 3) dopuszcza się zielone dachy i zielone ściany, z uwzględnieniem rozdziału 2.

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

- 1) obszary objęte planem znajdują się na obszarze historycznego miasta Strzelina wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1422/392 decyzją z dnia 25.11.1956 r., dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, stanowiącą część zabytkowego układu urbanistycznego miasta Strzelina i obejmującą wszystkie obszary objęte planem;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się uwzględnić historyczny układ przestrzenny i jego główne elementy - zabudowę, rozplanowanie, przebieg ciągów komunikacyjnych,
  - b) nakazuje się stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym,
  - c) nakazuje się zharmonizować nową zabudowę z historyczną kompozycją przestrzenną i architektoniczną otoczenia w zakresie lokalizacji, skali, bryły i lokalnej tradycji architektonicznej,
  - d) nakazuje się uwzględnić walory estetyczne historycznego otoczenia,
  - e) nakazuje się przy określaniu kolorystyki elewacji nowej zabudowy, uwzględnić rozwiązania kolorystyczne (np. ustalone badaniami stratygraficznymi) występujące w historycznej zabudowie obszaru, o którym mowa w pkt 1,
  - f) nakazuje się kształtować nową zabudowę:
    - w historycznych formach architektonicznych w zakresie podziałów architektonicznych elewacji frontowej, proporcji powierzchni murów i otworów, gabarytów obiektów, geometrii i pokrycia dachów, w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, lub
    - we współczesnych formach architektonicznych w nawiązaniu do historycznych podziałów architektonicznych elewacji frontowej, gabarytów obiektów i geometrii dachów,
  - g) nakazuje się nawiązać rodzajem nawierzchni do historycznych, lokalnych rozwiązań,
  - h) zakazuje się umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
  - i) dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów we właściwej, nieagresywnej formie,
  - j) zakazuje się lokalizacji od strony przestrzeni publicznych urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych,

- k) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako wziemne, kablowe;
- 4) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą wszystkie obszary objęte planem;
  - 5) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego 9/10/87-29 AZP – punkt osadniczy datowany na późne średniowiecze, obejmujące wszystkie obszary objęte planem;
  - 6) w strefie, o której mowa w pkt 4 oraz dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa pkt 5:
    - a) w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne lub archeologiczno-architektoniczne, przed wystąpieniem o pozwolenie na wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
    - b) nakazuje się uwzględnić wyniki badań archeologiczno-architektonicznych oraz wyeksponować w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowe relikty dawnej zabudowy.

**§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w rozdziale 2.

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

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

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 5 m;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 80-100°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 i 2, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
  - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu:** szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się w rozdziale 2.

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarach objętych planem z układem komunikacyjnym poza obszarami objętymi planem poprzez:
  - a) część ul. Michała Archanioła i planowaną ul. Małokościelną (1KDL), zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały oraz część ul. Michała Archanioła przylegającą do granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały,
  - b) ulice: Młynarską, Wodną i Brzegową, przylegające do granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały;
  - c) ulice: Brzegową, Rycerską, Kościelną i Stanisława Staszica, przylegające do granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
  - a) 0,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5 i rozdziału 2;

- 5) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 4, w: drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub na parkingach, lecz nie dalej niż 500 m mierzone w linii prostej od granic obszarów objętych planem.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
  - 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;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje następujące ustalenie: 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;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

**§ 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 obowiązuje następujące ustalenie:** stawkę procentową ustala się na 5%.

**§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie:** granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicami obszarów objętych planem miejscowym.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 17. 1.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW/U/KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
  - a) obiektów handlu hurtowego,
  - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych,

- c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
  - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
  - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.
- 3) obiekty do parkowania.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obiekty do parkowania dopuszcza się w formie naziemnych miejsc do parkowania, garażu podziemnego lub garażu nadziemnego.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 75%
  - 2) dopuszcza się minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0;
  - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3;
  - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
  - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
  - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4;
  - 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
  - 8) ustala się dowolne pokrycie dachów;
  - 9) ustala się zachowanie istniejącego drzewa wskazanego na rysunku planu;
  - 10) ustala się, że co najmniej 25% powierzchni zajętej przez naziemne miejsca do parkowania w ramach obiektów do parkowania, o których mowa w ust. 2 pkt 3, nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną vegetację roślin lub retencję wód opadowych.
5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: teren stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

**§ 18.** 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem **IKDL**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej.

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

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 19.** 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa:
  - a) usługi handlu, z wyłączeniem:
    - obiektów handlu hurtowego,
    - wielkokubaturowych obiektów handlowych,
    - obiektów związanych z dystrybucją paliw,
    - obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
  - b) usługi rzemieślnicze,
  - c) usługi turystyki,
  - d) usługi gastronomii,
  - e) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

- f) usługi nauki,
- g) usługi edukacji,
- h) usługi kultury i rozrywki,
- i) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- j) usługi biurowe i administracji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 1;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4;
- 8) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 9) ustala się dowolne pokrycie dachów.

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

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

- 1) ustala się ochronę obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 nakazuje się:
  - a) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły,
  - b) zharmonizowanie nowo realizowanych otworów okiennych i drzwiowych z zabytkową elewacją budynku,
  - c) zachowanie historycznego detalu architektonicznego,
  - d) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki,
  - e) realizację instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej zamontowanych na budynkach z zachowaniem walorów zabudowy,
- 3) nakazuje się zachować subdominanty w postaci komina browarniczego i baszty prochowej, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla miejskich murów obronnych, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) nakazuje się zachować ich historyczny przebieg,
  - b) zakazuje się działań inwestycyjnych mogących naruszać ich konstrukcję,
  - c) ustala się ich wyeksponowanie od strony ul. Brzegowej i ul. Stanisława Staszica;
- 5) obowiązuje zachowanie lub wyeksponowanie relikwów murów obronnych zachowanych pod ziemią.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w strefie placu, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) obowiązuje przestrzeń wolna od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniająca dostępność bez ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia;
- 3) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania dla samochodów.

**§ 20.** 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW/U/KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
  - a) obiektów handlu hurtowego,
  - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych,



- c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
- d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów,
- e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

3) obiekty do parkowania.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obiekty do parkowania dopuszcza się w formie naziemnych miejsc do parkowania lub garażu podziemnego z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) garaż podziemny, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie poza obrysem podziemnych relikwów obiektów, wyznaczonych na rysunku planu;

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 75%
- 4) dopuszcza się minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4;
- 9) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 10) ustala się dowolne pokrycie dachów;
- 11) ustala się zachowanie istniejących drzew, wskazanych na rysunku planu.
- 12) ustala się, że co najmniej 25% powierzchni zajętej przez naziemne miejsca do parkowania w ramach obiektów do parkowania, o których mowa w ust. 2 pkt 3, nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną vegetację roślin lub retencję wód opadowych.

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

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje zachowanie lub wyeksponowanie podziemnych relikwów obiektów, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu oraz relikwów murów obronnych zachowanych pod ziemią.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w strefie komunikacji wewnętrznej, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 6 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, realizację ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się w formie przejścia lub przejazdu bramowego w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku o minimalnej szerokości 4 m.

**§ 21.** 1. Ustala się teren zieleni urządzonej lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP/KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) obiekty do parkowania.

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

- 1) obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie w strefie parkingu, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obiekty do parkowania:
  - a) dopuszcza się wyłącznie w formie naziemnych miejsc do parkowania,
  - b) nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną vegetację roślin lub retencję wód opadowych,
  - c) ustala się wyposażyć w obszary zieleni o nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną vegetację roślin, z co najmniej 1 drzewem na 5 miejsc do parkowania;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 75%;

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla miejskich murów obronnych, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) nakazuje się zachować ich historyczny przebieg;
- 2) zakazuje się działań inwestycyjnych mogących naruszać ich konstrukcję;
- 3) ustala się ich wyeksponowanie od strony ul. Brzegowej i ul. Stanisława Staszica.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

### **ROZDZIAŁ 3** **Przepisy końcowe**

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

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

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej Strzelina**

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” - CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...../...../23  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA  
z dnia ..... 2023 r.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” - CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../23  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA  
z dnia ..... 2023 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../...../23  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA  
z dnia ..... 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” – CZĘŚĆ I, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji drogi lokalnej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 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.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” - CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../...../23  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA  
z dnia ..... 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, w dniach od ..... 2023 r. do ..... 2023 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” CZĘŚĆ I, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięcia w powyższej sprawie.~~

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” - CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr ...../...../23  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA  
z dnia ..... 2023 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 do  
UCHWAŁY NR ...../...../23  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” –  
CZĘŚĆ I**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” – CZĘŚĆ I sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXVII/499/21 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA”.
2. Celem planu jest aktualizacja ustalonego przeznaczenia oraz modyfikacja parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu dla tych obszarów, w oparciu o zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.
3. Projektem planu objęto obejmuje trzy obszary w mieście Strzelin:
  - 1) w sąsiedztwie rotundy Św. Gotarda, wzdłuż ul. Św. Michała Archanioła, o powierzchni ok. 0,56 ha;
  - 2) ograniczony miejskimi murami obronnymi oraz ulicami: Brzegową, Młynarską i Wodną, o powierzchni ok. 0,18 ha;
  - 3) w sąsiedztwie miejskich murów obronnych, ograniczony ulicami: Brzegową, Kościelną, Rycerską i Stanisława Staszica, o powierzchni ok. 0,11 ha.
4. Projekt planu 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.).
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 z późn. zm.).
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz 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. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
  - granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**Streszczenie procedury formalno-prawnej**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego cztery obszary w mieście Strzelin w sąsiedztwie Rynku oraz ulic: Zamkowej, Jana Pawła II, Michała Archanioła, Młynarskiej, Wodnej, Brzegowej, Stanisława Staszica i Kościelnej, Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą Nr XXXVII/499/21 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA”. Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin obwieściła i ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczyła termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpiła o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

W odpowiedzi na obwieszczenia i ogłoszenia do projektu planu, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął 1 wniosek od TAURON Dystrybucja S.A. W odpowiedzi na



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” - CZĘŚĆ I

zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu wpłynęło 16 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających, które zostały przeanalizowane przed przystąpieniem do prac projektowych. 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 mpzp.

W wyniku odmowy uzgodnienia projektu miejscowego planu przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, podjęto decyzję o podziale projektu na część I i część II. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu dla części I (objętej przedmiotową uchwałą) i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu dla części I wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

~~W dniu ..... 2023 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 ..... 2023. do ..... 2023 r., projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Strzelin. W dniu ..... 2023 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Strzelina.~~

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą 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:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, 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 wskazanie obszarów opracowania jako objętych ścisłą ochroną konserwatorską, a także 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 przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w granicach zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego centrum miasta, głównie w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

- **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 urządzeń infrastruktury technicznej oraz 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 wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu 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.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania Burmistrz uwzględniła złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, w ramach obszaru zabudowy śródmiejskiej;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania na obszarach już zainwestowanych, położonych w centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg oraz innych terenów zabudowanych.

#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Strzelin, opracowanej w grudniu 2015 r. i przyjętej w dniu 28 grudnia 2015 r. uchwałą Nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Strzelin. W ocenie wskazano, że większość planów ze 100 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest opracowana na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. i wymaga sukcesywnej aktualizacji. Temu celowi oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do przedmiotowych obszarów służy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” – CZĘŚĆ I.

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

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, związane z modernizacją drogi publicznej klasy lokalnej, rozbudową sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz potencjalną budową parkingów na nieruchomościach gminnych. Z uwagi na przewidywane zainwestowanie

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„STRZELIN – STARE MIASTO – POŁUDNIOWY WSCHÓD – PIERZEJA PÓŁNOCNA” - CZĘŚĆ I

na terenach przewidzianych pod zabudowę, przewidywać można, że w dłuższej perspektywie czasowej koszty związane z inwestycjami publicznymi mogą zostać zrównoważone wpływami związanymi z podatkami od nieruchomości, opłatą planistyczną i opłatą adiacencką.

Biorąc pod uwagę określenie nowych zasad zagospodarowania m. in. dla terenów pod zainwestowanie zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub usługową, w granicach zwartej układu funkcjonalnego centrum miasta należy stwierdzić, że wpływ na budżet gminy będzie pozytywny.