

**UCHWAŁA NR -----**  
**RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**  
**Z DNIA -----.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„STRZELIN-UL KOLEJOWA”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XXXII/419/21 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. KOLEJOWA” zmienioną uchwałą nr XLV/602/22 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 kwietnia 2022 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „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., Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. KOLEJOWA”, 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 ponadto:
  - 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.*

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony między terenem kolejowym oraz ulicami: *Kolejową i Bolka I Świdnickiego* w Strzelinie.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000.
3. 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) obowiązująca linia zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
  - 7) wymiary w metrach.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

## § 3.

W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak takich obszarów;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich obszarów.

## § 4.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie realizacji niniejszej uchwały, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - rozumie się przez to przeznaczenie alternatywne, które można lokalizować na terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego lub łącznie z nim;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, wyznaczającą usytuowanie ściany zewnętrznej nadziemnej części budynku przynajmniej na 70% swojej długości; regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy, schody i okapy oraz podziemne części budynków; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony nie więcej niż 1,5 m.; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji: wiat, niekubaturowych obiektów wyposażenia technicznego oraz urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany zewnętrznej nadziemnej części budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy, schody i okapy oraz podziemne części budynków; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony nie więcej niż 1,5 m.; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji: wiat, niekubaturowych obiektów wyposażenia technicznego oraz urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem;
- 7) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy (nie dotyczy dachów mansardowych);
- 8) usługach - należy przez to rozumieć w szczególności usługi nie zaliczone zgodnie z

obowiązującymi przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 10) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia trwale i nietrwale związane z gruntem pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## Rozdział II Ustalenia ogólne.

### § 5.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa i usługowa – oznaczona symbolem M/U;
- 2) parking - oznaczony symbolem KS.

### § 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
  - 2) w nowej zabudowie należy stosować dachy strome, o spadkach połaci od 35° do 45° lub dachy płaskie, nawiązujące do geometrii dachu najbliższego położonego budynku ujętego w ewidencji zabytków (ul. Bolka I Świdnickiego 21);
  - 3) pokrycie dachów stromych dachówką w matowym kolorze ceglastym;
  - 4) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu *sidding* oraz pokryć dachowych z niemalowanej blachy trapezowej i falistej;
  - 5) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, w odcieniach: bieli, rozbielonych piasków i beżu;
  - 6) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
  - 7) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z wykonanych z monolitycznych przęsł betonowych oraz blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
  - 8) ustala się zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub terenie element obcy, z wyłączeniem przeznaczonych do tego celu słupów ogłoszeniowych;
  - 9) elementy infrastruktury należy projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych (równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków), w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi. Granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych jest tożsama z granicą obszaru objętego planem.

#### § 7.

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

- 1) ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
  - a) w granicach terenu M/U:
    - 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę wielorodzinną z usługami,
    - 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową,
    - 4 m<sup>2</sup> pod pozostałe funkcje uzupełniające,
  - b) w granicach pozostałych terenów: 4 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) w granicach terenu M/U:
    - 10 m pod zabudowę wielorodzinną lub zabudowę wielorodzinną z usługami,
    - 10 m pod zabudowę usługową,
    - 2 m pozostałe funkcje uzupełniające,
  - b) w granicach pozostałych terenów: 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

#### § 9.

W pasie terenu przyległym do przebiegającej na zachód od granic obszaru objętego planem linii kolejowej nr 276 Wrocław Główny - Międzyzlesie – granica Państwa o znaczeniu państwowym, stanowiącej teren zamknięty zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (*Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38, z późn. zm.*), w odległości do 20 m od granicy obszaru kolejowego, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

#### § 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Działalność wykonywana w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego 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.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej.
3. Ustala się w granicach terenu M/U jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

## § 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

## 1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym drogami publicznymi: *ul. Kolejową i Bolka I Świdnickiego*;
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) dodatkowe 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług,
  - c) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać w ilości nie mniejszej niż:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
  - d) miejsca do parkowania należy realizować jako parkingi naziemne lub podziemne, w tym jednopoziomowe i wielopoziomowe,
  - e) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych;
  - f) dopuszcza się wyznaczanie miejsc parkingowych dla obsługi terenu 1M/U na terenie 1KS.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne: dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.
4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem rozwiązań technicznych wspomagających retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu.
6. Elektroenergetyka:
  - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) noworealizowaną sieć elektroenergetyczną należy wykonywać wyłącznie jako kablową.
7. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z dystrybucyjnej sieci gazowej;
  - 2) 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 oraz ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Gospodarka odpadami: odpady komunalne oraz odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe.

#### § 12.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa;
  - 3) zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne i komercyjne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) parkingi;
  - 4) zielenią urządzone.
3. Zabudowa o charakterze śródmiejskiej, uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny: 3,5,
    - c) wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą wolnostojących lub grupowanych zespoły garaży oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
  - 2) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalnie 15 % powierzchni działki budowlanej,
    - b) wskaźniki wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą wolnostojących lub grupowanych w zespoły garaży oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
  - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 18,0 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych:
      - budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz usługowych: od 3 do 4,
      - garaży wolnostojących i zespołów garaży: nie więcej niż 1,
      - garaży wielopoziomowych: nie więcej niż 4,
      - obiektów infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe): nie określa się;
  - 4) geometria dachów: ustala się stosowanie dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci (w tym dachów mansardowych) lub dachów płaskich, z zastrzeżeniem pkt 5;
  - 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, „zielonych” pokrytych zielenią w co najmniej 20%;
  - 6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie;
  - 7) wyznacza się przebieg oraz wymiary w metrach nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy zgodnie z oznaczeniami rysunku planu.
6. Należy stosować stonowaną kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
7. Ustala się stosowanie pokryć dachowych dachów stromych z dachówki lub pokrycia dachówkopodobnego, w matowym kolorze ceglastym.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6.

#### § 13.

Wyznacza się teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS.

1. Przeznaczenie podstawowe: parking.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny: 2;
  - 2) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie = 0 %;
  - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) dopuszcza się lokalizację wiat garażowych o wysokości nie większej niż 4m,
    - b) dla wiat dopuszcza się dachy spadowe lub płaskie,
    - c) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej (budyneków) z nadziemnymi kondygnacjami,
    - d) dopuszcza się budowę garażu podziemnego.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6.

### Rozdział IV Ustalenia końcowe.

#### § 14.

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 5 %.

#### § 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

#### § 16.

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

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

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN-UL KOLEJOWA”**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

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



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

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**  
**„STRZELIN-UL KOLEJOWA”**  
**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 ustala się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

**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 2023r. poz. 977)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. KOLEJOWA” sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXII/419/21 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. KOLEJOWA” zmienionej uchwałą nr XLV/602/22 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej Strzelina nr XXXII/419/21 z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. KOLEJOWA”, zgodnie z którą zmieniono granice obszaru objętego planem.
2. Projektem planu objęto część miasta Strzelin o powierzchni około 0,59 ha, położoną między ulicami: *Kolejową i Bolka I Świdnickiego* a linią kolejową.
3. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin – Zachodnie Przedmieście” obecnie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strzelin Zachodni - Szczawin” uchwalonego uchwałą nr NR XXIV/326/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 sierpnia 2016 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 12.09.2016 r., poz. 4162).
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. KOLEJOWA” sporządzony został w celu zmiany przeznaczenia części terenu obsługi komunikacji oraz terenu drogi lokalnej i zieleni urządzonej na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz parkingu. Zmiany te są uzasadnione aktualnym stanem własnościowym terenów oraz zmniejszeniem powierzchni terenu niezbędnego pod obsługę komunikacji w związku z realizacją Strzeleńskiego Punktu Przesiadkowego na części dawnego dworca autobusowego przy stacji kolejowej w Strzelinie.
5. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. KOLEJOWA” poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. 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 2023r., poz. 1094); 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 „STRZELIN – UL. KOLEJOWA” 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 2023r. poz. 977). 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. 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 projektu planu miejscowego określają dopuszczalne parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniając już wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną tej części miasta Strzelina.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz tej części miasta Strzelina dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego kontynuują dotychczasowe ustalenia obowiązujących planów miejscowych w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) obszar objęty planem obejmuje tereny położone w granicach administracyjnych miasta Strzelin, wobec czego planowany sposób użytkowania terenu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
    - c) w granicach obszaru objętego planem nie wstępują grunty leśne.
  - 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 wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej oraz ochrony zabytków archeologicznych, w tym w szczególności przez określenie parametrów zabudowy w odniesieniu do cech śródmiejskiej zabudowy miasta Strzelina, z uwzględnieniem charakteru nowej, planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
  - 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 terenów związanych ze stałym pobytem ludzi.
    - b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
    - c) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- d) 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 strefie śródmiejskiej miasta Strzelina, w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej. Przyjęte wskaźniki intensywności zabudowy, charakterystyczne dla obszarów śródmiejskich małych miast, pozwalają na optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni oraz istniejącej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz społecznej miasta Strzelina.
- 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenów zgodnie z dotychczasowymi sposobami użytkowania i ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, zgodnie ze zgłaszanymi wcześniej postulatami właścicieli części terenów 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. W projekcie planu wskazano na ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów bezpośrednio przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 276 Wrocław Główny - Międzylesie – granica 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) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. KOLEJOWA” wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej („Gazeta Wrocławska” z dn. 17.05.2021 r.) i wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 17 maja do 7 czerwca 2021 r. zgodnie z wymaganiami art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. 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 2023r., poz. 1094).
- b) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977).
- c) w dniu 26 kwietnia 2022 r. podjęta została uchwała nr XLV/602/22 Rady Miejskiej Strzelina z w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej Strzelina nr XXXII/419/21 z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. KOLEJOWA”, zgodnie z którą zmieniono granice obszaru objętego planem. Do planu włączono działki nr 12/1, 12/2 i 12/3.
- d) W związku ze zmianą granicy obszaru objętego planem ponowione zostało ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu

- zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. KOLEJOWA” wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej („Nowiny Strzelińskie” z dn. 27.07.2022 r.) i wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 27 lipca do 26 sierpnia 2021 r. zgodnie z wymaganiami art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. 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 2023r., poz. 1094).
- e) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977).
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 13) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie nie zostały złożone wnioski osób fizycznych; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu.
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
- 15) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz stacji kolejowej w Strzelinie i przystanku zbiorowej komunikacji samochodowej..
- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dopuszczając wyznaczanie ciągów pieszych (chodników) i rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
- 17) Teren nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej został wyznaczony na zasadzie restrukturyzacji części terenu dawnego, obecnie już zlikwidowanego dworca autobusowego i na obszarze z wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta Strzelina. Podstawową funkcją nowej zabudowy jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa sprzyjająca koncentracji mieszkańców i funkcji usługowych w centrum miasta i podnosząca jego potencjał i znaczenie w regionie.
- 18) planowana nowa 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 2023r. poz. 977) – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STRZELIN – UL. KOLEJOWA” 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. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych 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 dodatkowych stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
- 3) w pierwszych latach po wejściu 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 oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
- 4) nie przewiduje się istotnych wydatków z budżetu gminy, jako skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.