

GMINA STRZELIN



**PROJEKT
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI SZCZAWIN (DZ. 276/2)**

**PROJEKT MPZP WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
OD 8 GRUDNIA 2023 R. DO 4 STYCZNIA 2024 R.**

Opracowanie sporządził:
Zespół **3P PROJEKT**

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

Strzelin, 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 dla części miejscowości
SZCZAWIN (dz. 276/2)**

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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr L/679/22 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości SZCZAWIN (dz. 276/2) oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, zatwierdzonego Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r. (z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości SZCZAWIN (dz. 276/2), zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik Nr 1 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 4.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

3. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 1, poza granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią jedynie informację.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „granicy planu miejscowego” – należy przez to rozumieć granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć 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) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - c) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - d) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 40% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - e) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
 - f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 4) „przeznaczeniu terenu” – należy przez to rozumieć obiekty dopuszczone na danym terenie;
- 5) „szerokości zabudowy” – należy przez to rozumieć szerokość elewacji frontowej mierzoną między zewnętrznymi krawędziami skrajnych ścian budynku;
- 6) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu terenu lub zasadach zagospodarowania terenu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem;
- 7) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub
 - b) wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji.

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

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren handlu hurtowego,
 - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

§ 6. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczenia, określonego w § 5 pkt 1;
- 2) dopuszcza się zieleni, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca do parkowania, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²,
 - b) związanych z dystrybucją paliw,
 - c) do przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla budynku znajdującego się w całości w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla terenu;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;

- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 8) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na:
 - a) 18 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i budynków usługowych,
 - b) 11 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;
- 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 10) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 11) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 12) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym lub ich odcieniach;
- 13) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 14) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 15) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 16) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m², z zastrzeżeniem pkt 17;
- 17) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

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

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren **1MN-U** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) ustala się ujętą w wykazie zabytków strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. 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.

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

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż: 1200 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki, ustala się na: 18 m;
- 3) granice działek dochodzące do dróg nakazuje się wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 75-105°, 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 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

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

- 1) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV w odległości 7 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Ząbkowice – GPZ Strzelin, nakazuje się uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 11 m od osi linii po obu stronach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów powyżej 3 m.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez drogę powiatową Nr 3047D przylegającą do południowej granicy planu miejscowego, o kierunku powiązania komunikacyjnego Bierzyn – Strzelin.

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

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

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

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

§ 18. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą planu miejscowego.

ROZDZIAŁ 2 Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin.

§ 20. 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
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI SZCZAWIN (DZ. 276/2)*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/...../23
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../23
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
MIEJSCOWYM INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości SZCZAWIN (dz. 276/2), nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../23
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 2023 r.

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

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

~~Do wyłożonego, od 2023 r. do2023 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości SZCZAWIN (dz. 276/2), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.~~

*PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI SZCZAWIN (DZ. 276/2)*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../2023
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 dla części miejscowości
SZCZAWIN (dz. 276/2)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 276/2 w obrębie Szczawin, w gminie Strzelin sporządzony został na podstawie uchwały Nr L/679/22 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości SZCZAWIN (dz. 276/2).
2. Celem planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu objętego opracowaniem w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.
3. Projektem planu miejscowego objęto działkę o numerze ewidencyjnym 276/2 w obrębie Szczawin, znajdującą się w południowo-zachodniej części miejscowości, o powierzchni ok. 0,4 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
 - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 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, ograniczonego do działki o numerze ewidencyjnym 276/2 w miejscowości Szczawin, Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą Nr L/679/22 Rady Miejskiej Strzelina dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości SZCZAWIN (dz. 276/2). Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin obwieściła i ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu miejscowego wpłynęło 12 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających, wszystkie zostały przeanalizowane przed etapem projektowym. W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do projektu miejscowego planu, w tym w trybie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął jeden wniosek od TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, który został uwzględniony wyłącznie w części.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Strzelinie oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty planów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Projektowane przeznaczenie terenu nie wymagało zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i 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 r. do2023 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Strzelin oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Strzelin. W dniu 2023 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie miejscowym. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Strzelina.~~

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

W planie miejscowym uwzględniono:

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

poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonym terenie 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, wskazanie terenu jako objętego ochroną akustyczną, 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 wprowadzenie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenu jako objętego ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, w granicach zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego wsi;

- **prawo własności:**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej i wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania Burmistrz uwzględniła złożone do projektu planu miejscowego wnioski, a także 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenu zlokalizowanego w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- 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 lub z indywidualnych ujęć wód;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez podtrzymanie rozwoju zainwestowania na terenie już zainwestowanym.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była przygotowywana w trakcie trwania poprzedniej kadencji Rady Miejskiej i Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin. Została przyjęta uchwałą Nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Strzelin. Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

*PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI SZCZAWIN (DZ. 276/2)*

W planie miejscowym nie przewidziano nowych inwestycji, które stanowią koszty dla gminy. Projekt planu miejscowego zmienia obowiązujące przeznaczenie terenu, podtrzymując generalne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, umożliwiając rozpoczęcie działań inwestycyjno-budowlanych związanych z zabudową usługową lub adaptację istniejących budynków na funkcje usługowe. Niewielkie przychody związane z podatkiem od nieruchomości nie będą miały istotnego wpływu na budżet Miasta i Gminy Strzelin.