

**UCHWAŁA NR LXXI/894/24
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 27 LUTEGO 2024 ROKU**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz. 40 ze zm.), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XLVIII/650/22 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin” zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej w Strzelinie z dnia 30.06.2016 r., Rada Miejska Strzelina uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1 - USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV.

§ 2.1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** - wyodrębniony liniami rozgraniczającymi obszar, opisany symbolem i numerem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział przekracza 50% powierzchni na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **usługi** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiekty realizowane we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania- zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy**- należy przez to rozumieć linię wyznaczającą dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty,

niezabudowane tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy, o szerokości nie większej niż 2m.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV;
 - 2) symbol przeznaczenia terenu.
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) strefa OW ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 6) pas terenu, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
 - 7) granica terenów zamkniętych.
2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV nie wprowadza się, ze względu na brak występowania, następujących ustaleń:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa oraz, ze względu na brak takich obszarów oraz ustaleń;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby wprowadzania takich ustaleń;
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 5) dóbr kultury współczesnej.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko określonych w przepisach odrębnych.
2. Dla terenu 1MN- U ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
3. Teren oznaczony symbolem 2MN- U należy do terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo- usługowe, dla którego przepisy odrębne określają dopuszczalny poziom hałasu.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

1. Działka nr 16/1 znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Strzelina, dla której obowiązują następujące ustalenia konserwatorskie:

- 1) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów i kolorystyki - w nawiązaniu do historycznej zabudowy w sąsiedztwie (budynek przy ul. Ząbkowickiej nr 38); nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 2) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - a) nowe budynki o wysokości nie większej od budynków sąsiednich;
 - b) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 38-45 stopni, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, matowym;
 - c) budynki murowane: elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w sąsiednich budynkach historycznych. w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding, blacha) jako materiałów okładzinowych;
 - d) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
 - e) zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych blaszanych;
 - f) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
 - g) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
 - h) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.
2. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach obszaru opracowania mpzp nie występują stanowiska archeologiczne. W razie wystąpienia jakichkolwiek nowych znalezisk archeologicznych obowiązują właściwe wymogi określone w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Dla terenu 1MN-U, z uwagi na możliwość wystąpienia negatywnych oddziaływań, wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) planowane inwestycje oraz przebudowa, rozbudowa i modernizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące z istniejącej i eksploatowanej linii kolejowej oraz przepisy szczególne;
 - 2) dla terenów położonych w pasie w odległości min. 20 m od zachodniej granicy planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
 - 3) lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż linii kolejowej powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu;
 - 4) lokalizacja budynków i budowli (w tym infrastruktury podziemnej, naziemnej i nadziemnej) w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 5) lokalizacja przyszłych inwestycji musi zapewnić sprawny i bezpieczny ruch pociągów na linii oraz w momencie ich modernizacji;
 - 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, pod warunkiem, że lokalizacja masztu musi być w odległości, od terenów kolejowych, większej niż planowana wysokość obiektu budowlanego (celem uniknięcia,

w razie awaryjnego upadku konstrukcji zatarasowania torów kolejowych), oraz planowanie urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej.

2. Część terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN - U została określona jako obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

§ 8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez istniejące drogi publiczne przylegające do obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN-ZĄBKOWICKA IV.
2. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów na terenie o poszczególnym przeznaczeniu:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - 2) dla usług - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) dla usług lokalizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej- 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej usług.
3. W ramach określonych w punkcie 2 minimalnej ilości miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.
4. Miejsca postojowe mogą być lokalizowane na działce zarówno, w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN-ZĄBKOWICKA IV dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci dystrybucyjnych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zaprojektowanie i budowa/przebudowa istniejących sieci wodociągowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
3. Ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
4. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
5. Ustala się zaopatrzenia w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
6. Ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
7. Dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW.
8. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.
9. Wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywanie do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 10. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze **5 %**.

ROZDZIAŁ 2. USTALENIA DLA TEREN

§ 11. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1MN – U, 2MN - U.

- 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczalne – dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, budynki gospodarcze.
2. Na terenie oznaczonym symbolem MN - U wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości:
 - a) min. 10 m od drogi wojewódzkiej nr 395 (poza granicami mpzp), której przebieg przedstawia się na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV,
 - b) 20m od granicy terenu kolejowego, będącego zachodnią granicą planu,
 - c) 6m od wschodniej granicy planu.
3. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
4. Minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
6. Maksymalna wysokość zabudowy:
 - 1) dla budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m;
 - 2) dla pozostałej zabudowy – 8 m.
7. Ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglasy, grafitowym lub czarnym, matowym, przy czym dopuszcza się dachy płaskie do 10°, przy czym w granicach strefy „B” obowiązuje kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°.

ROZDZIAŁ 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

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

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LXXI/894/24
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 27 LUTEGO 2024 R.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977 ze zm.) Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN-ZĄBKOWICKA IV** przewiduje się ewentualne wydatki gminy związane z realizacją infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy. Ponadto nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości oraz wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej Strzelina*

**ZALĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR LXXI/894/24
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 27 LUTEGO 2024 R.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA
PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV.**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ^{*)} w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
BRAK UWAG										

W ustawowym terminie wyznaczonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV nie wpłynęły uwagi.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej Strzelina*

**ZALĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR LXXI/894/24
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 27 LUTEGO 2024 R.**

DANE PRZESTRZENNE

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR LXXI/894/24

RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

Z DNIA 27 LUTEGO 2024 R.

1. Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN ZĄBKOWICKA IV sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej Strzelina nr XXLVIII/650/22 z dnia 30 sierpnia 2022 roku.
3. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin” zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej w Strzelinie z dnia 30.06.2016 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV został sporządzony na mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN ZĄBKOWICKA IV 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 ze 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.); 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. z 2021 r., poz. 2404).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Gościęcice
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV nie wprowadza szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.
 - 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 7) walory ekonomiczne przestrzeni: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów

- planowanej zabudowy gruntów przylegających do istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 8) prawo własności: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta STRZELIN ZĄBKOWICKA IV w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenu zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV.
 - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 10) potrzeby interesu publicznego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV dotyczy w całości własności prywatnej i nie przewiduje realizacji przestrzeni publicznych.
 - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej (ogłoszenie w elaboracie dokumentacji formalno prawnej).
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), które zostały przez Burmistrza rozpatrzone.
 - d) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.01.2024 do 26.01.24 Do dnia 12.02.24 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 24.01.24 o godz. 10:00 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do 12.02.24) nie złożono uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV.
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.
 - 14) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV w wyznaczonym terminie nie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.
 - 15) struktura przestrzenna Strzelina została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 16) tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 17) rozwiązania przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 18) nowa zabudowa będzie możliwa do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci

komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

7. 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 2023 r., poz. 977 ze zm.)– Ocena aktualności planów miejscowych na terenie gminy Strzelin zatwierdzona została uchwałą Nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 grudnia 2015 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelin oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy.
8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
 - 1) realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.
9. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską Strzelina uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- ZĄBKOWICKA IV jest uzasadnione.