

**UCHWAŁA NR XVI/186/25
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 24 czerwca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości
Wąwolnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 związku z uchwałą Nr LXXI/893/24 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wąwolnica oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r. (z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wąwolnica, 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) strefa zieleni;
- 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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o: „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, lecz w granicy planu miejscowego, dopuszcza się:

- 1) podziemne części budynków;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe);
- 3) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 4) ocieplenia i okładziny zewnętrzne.

§ 4. Ustala się teren elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1PEF-IO**.

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren elektrowni słonecznej,
 - b) teren gospodarowania odpadami;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren zakładu unieszkodliwiania odpadów,
 - b) teren spalarni odpadów,
 - c) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych.

§ 6. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczenia, o którym mowa w § 5 pkt 1;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w § 5 pkt 1 lit. a, wyłącznie w formie: budowli i urządzeń służących do wytwarzania, konwersji, magazynowania i wprowadzania do sieci elektroenergetycznej energii wytworzonej z promieniowania słonecznego;
- 3) dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca do parkowania, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację nadziemnych części budowli i urządzeń, o których mowa w § 6 pkt 2, w odległości nie mniejszej niż 10 m od dróg,
- 3) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;
- 4) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,50;
- 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,20;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 1 na każde rozpoczęte 50 ha obszaru zajętego przez elektrownie słoneczne albo,
 - b) 1 na każdych 2 zatrudnionych;
- 9) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 10) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 11) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

§ 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) zakazuje się przedsięwzięć mogących 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: nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 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 minimalną wielkość działki na 5000 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 50 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 70-110°, 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 działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w ramach której:

- 1) zakazuje się realizacji budynków oraz części nadziemnych budowli i urządzeń, o których mowa w § 6 pkt 2;
- 2) nakazuje się zachować istniejące drzewa;
- 3) nakazuje się realizację pasa drzew (nasadzonych w odległościach do 10 m, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m) i krzewów, w ramach którego lokalizacja drzew i krzewów może podlegać przesunięciom, a jego przerwanie jest możliwe w dostosowaniu do zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 4 lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się dojścia, dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 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 gminną, przylegającą do wschodniej i południowej części granicy planu miejscowego.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji instalacji, w których energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę: dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków: 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 gospodarze 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 ciepłą: zaopatrzenie w energię ciepłą 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.

§ 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.

§ 19. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym występuje inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym „Składowisko w Wąwolnicy – rekultywacja”;
- 2) granicę terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o której mowa w pkt 1, ustala się na tożsamą z granicą planu miejscowego.

Rozdział 2. Przepisy końcowe

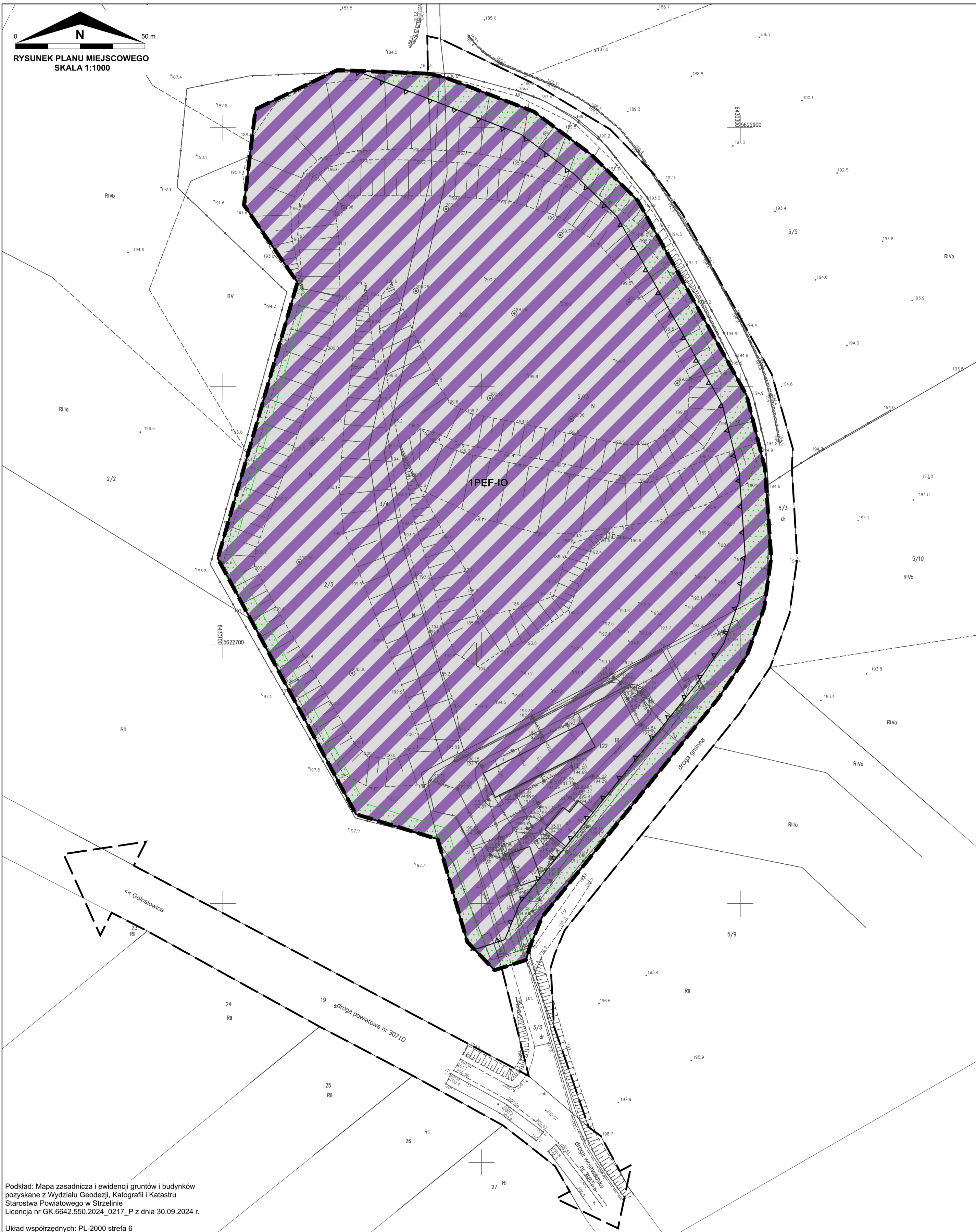
§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

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

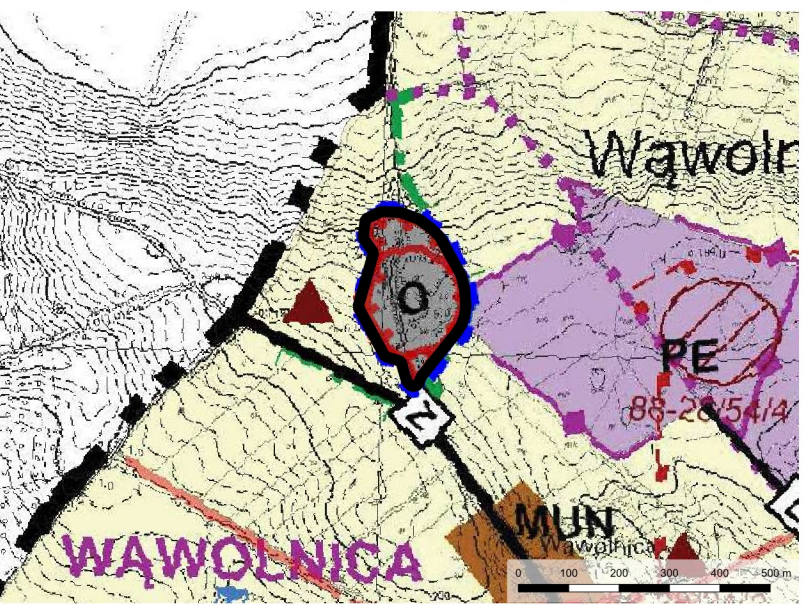
Przewodniczący Rady
Miejskiej Strzelina

Ireneusz Szalajko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WĄWOLNICA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
STRZELIN PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXIII/311/16 RADY MIEJSKIEJ
STRZELINA Z DNIA 28 CZERWCA 2016 R. (Z PÓŹN. ZM.)



- granicz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- granicz gminy Strzelin
- granicz obrębów
- MUN. obszary zabudowy podmiejskiej i wiejskiej
- PE obszary eksploatacji powierzchniowej złóż
- R obszary rolnicze
- obszary infrastruktury technicznej - stacja przeładunkowa odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Wąwolnicy
- ZP granica zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wzgórza Strzelińskie
- udokumentowane złoża
- drogi i ulice klasy zbiorczej
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- stanowiska archeologiczne
- ZELEŹNIK miejscowości, w których zlokalizowane są obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków
- inwestycje o znacznym oddziaływaniu na środowisko
- linia napowietrzna elektroenergetyczna 20 kV
- granicz zmiany Studium
- granicz obszarów, na których rozmieszczone będą instalacje fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW

OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- granicz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa zieleni

1PEF-IO symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem
PEF-IO - teren elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- kierunek powiązania komunikacyjnego
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)
- istniejący budynek
- istniejąca działka

Uwaga:
Obszar objęty planem miejscowym przylega do granicy Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie”.

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XVI/186/25
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 24 CZERWCA 2025 R.**

Podkład: Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów i budynków
pozyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru
Starostwa Powiatowego w Strzelinie
Licencja nr GK.6642.550.2024_0217_P z dnia 30.09.2024 r.

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 6

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/186/25

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 24 czerwca 2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 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 związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1530 z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wąwolnica, nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnąć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/186/25
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 24 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) 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), Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

Do konsultowanego społecznie w dniach od 30 kwietnia 2025 r. do 30 maja 2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wąwolnica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/186/25

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 24 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do uchwały nr XVI/186/25
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 24 czerwca 2025r.

1.Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:

1)projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wąwolnica, w gminie Strzelin sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXXI/893/24 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wąwolnica;

2)plan miejscowy obejmuje obszar w granicach nieruchomości nr 2/3, 3/4, 5/15 i 122, w obrębie Wąwolnica, o łącznej powierzchni ok. 4,96 ha;

3)celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania, w zgodzie z występującym uwarunkowaniami - zachowanie aktualnego przeznaczenia terenu gospodarowania odpadami, przy jednoczesnym dopuszczeniu rozwoju odnawialnych źródeł energii w postaci urządzeń fotowoltaicznych, wyłącznie w zakresie przestrzennym określonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin, zwanym dalej studium.

4)zgodnie z art. 64 ust. 2 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), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwaną dalej ustawą, projekt planu miejscowego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt przedmiotowego planu miejscowego 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.). Nie dotyczy on inwestycji, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a i b 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);

5)projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112);

6)treść planu miejscowego jest zgodna art.15 ustawy 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)stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono obowiązujących ustaleń:

a)zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

b)wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

c)granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

-terenów górniczych,

-obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

-obszarów osuwania się mas ziemnych,

-krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

d)sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

8) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono fakultatywnych ustaleń:

- a) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- b) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- c) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- d) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- e) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- f) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- g) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
- h) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
- i) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
- j) maksymalnej intensywności zabudowy,
- k) maksymalnej liczby miejsc do parkowania,
- l) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:

1) do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wąwolnica Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą Nr LXXI/893/24 z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia dla części miejscowości Wąwolnica. Uchwała została zainicjowana na podstawie inicjatywy własnej Urzędu. Po podjęciu ww. uchwały, została ona udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu;

2) Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego i wyznaczyła termin, do którego należy składać wnioski;

3) jednocześnie Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin zawiadomiła organy i instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, jak i wystąpiła o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;

4) w terminie 30 dni od podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego utworzono dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy;

5) w sprawie przedmiotowego planu miejscowego:

a) **wnioski** złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (w wyznaczonym terminie na ich składanie - w trybie art. 17 pkt 1 ustawy): nie wpłynęły,

b) **wnioski** złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego: wpłynęło 11 wniosków, z czego 10 wniosków, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie, a dla 1 wniosku zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywnie i w części negatywnie;

6) przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko;

7) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego i prognozę oddziaływania na środowisko przekazywane do opinii i uzgadniania;

8) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Strzelinie oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie instytucje;

9) w projekcie nie było potrzeby dokonywać zmian wynikających z opinii i dokonanych uzgodnień;

10)w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków, przekazywane do konsultacji społecznych;

11)w dniu 30 kwietnia 2025 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

a)w dniach od 30 kwietnia 2025 r. do 30 maja 2025 r. zbierano uwagi,

b)w dniu 13 maja 2025 r. zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego,

c)w dniu 13 maja 2025 r. zorganizowano dyżur projektanta;

12)w trakcie konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, równocześnie przygotowano raport z konsultacji społecznych;

13)projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Miejskiej Strzelina.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy: W planie miejscowym uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonym terenie oraz wyznaczenie wskaźników zagospodarowania terenu;

2)potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez integrację uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych w przestrzeni, określając mocne i słabe strony wszystkich występujących zjawisk funkcjonalnych;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, weryfikację konieczności wskazania terenu jako objętego ochroną akustyczną, weryfikację obszarów objętych formami ochrony, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, weryfikację niewystępowania złóż kopalin, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

6)walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczeń w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązującego już na tym obszarze przeznaczenia terenu w postaci gospodarowania odpadami oraz rozszerzenie przeznaczeń o elektrownie słoneczne;

7)prawo własności poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału interesariuszy w procedurze planistycznej oraz dbanie o zakres prawa własności;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

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

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym planu miejscowego lub w siedzibie Urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu, udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu; w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o: możliwości składania wniosków i uwag, jak i wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym także zapewnienie dostępu do projektu planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, a finalnie także raportu z konsultacji społecznych;

13)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie terenów przeznaczonych pod funkcje niewymagające dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej; jednocześnie dopuszczono stosowanie indywidualnych ujęć wód i indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

14)potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez niedopuszczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;

15)potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - plan miejscowy nie obejmuje użytków rolnych.

4.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy: Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do projektu planu miejscowego, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także obecnych uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

5.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy: z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono odpowiednie wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez uwzględnienie lokalizacji obszaru opracowania poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Wąwolnica i dopuszczenie wyłącznie funkcji niezwiązanych z zabudową mieszkaniową;

2)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na terenach położonych na obszarach innych niż powyższe, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, poprzez uwzględnienie lokalizacji obszaru opracowania poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Wąwolnica i dopuszczenie wyłącznie funkcji gospodarowania odpadami i produkcji energii z odnawialnych źródeł za pomocą urządzeń fotowoltaicznych, zgodnie z ustaleniami Studium.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy: Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Strzelin, opracowanej w grudniu 2015 r. i przyjętej w dniu 28 grudnia 2015 r. uchwałą Nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Strzelin. W ocenie wskazano, że większość planów ze 100 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest opracowana na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. i wymaga sukcesywnej aktualizacji. Temu celowi oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do

przedmiotowego obszaru służy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wąwolnica.

6.W projekcie planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

7.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: W planie nie są przewidziane są inwestycje, które mogą stanowić potencjalny koszt dla gminy. W przypadku dzierżawy lub sprzedaży gruntów gminnych wystąpią zyski z tego tytułu, w tym wpływy związane z podatkami od nieruchomości.