

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z 2025 ROKU**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„STRZELIN- STARA CEGIELNIA”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr V/57/24 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA, 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. ze zmianami, Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1 - USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA.

§ 2.1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest część graficzna zwana dalej rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 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 uzupełniające** - 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) **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- STARA CEGIELNIA są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) symbol przeznaczenia terenu.
- 3) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obszar historycznej cegielni tożsamy ze strefą B ochrony konserwatorskiej;

- 7) linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia;
 - 8) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznych;
 - 9) obszar udokumentowanych złóż surowców naturalnych.
2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego STRZELIN-STARA CEGIELNIA 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;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 4) 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 MW 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 MW 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. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach obszaru historycznej cegielni tożsamej ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej zespół zabudowy cegielni przy ul. Oławskiej 43 z trafostacją, budynkami produkcyjnymi i kominem oraz budynkiem mieszkalnym nr 41, dla której wprowadza się następujące wymogi:
 - 1) nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie rozplanowania, skali, formy architektonicznej, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachów, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów oraz kolorystyki - w nawiązaniu do historycznej zabudowy cegielni; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą istniejącej historycznej zabudowy (z wyłączeniem komina);
 - 2) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - a) nowe budynki o wysokości nie większej od budynków sąsiednich,
 - b) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - 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 - nie w odcieniach jasnoszarych, rozbielonych piasków, beżu,
 - 3) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.
 - 4) elementy infrastruktury powinny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.

2. Dla obiektów budowlanych, tworzących zespół zabudowy cegielni obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
 - 1) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
 - 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia - odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynków, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi, przy konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkowymi elewacjami obiektów;
 - 4) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
 - 5) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub blacha układana na rąbek stojący w kolorze szarym),
 - 6) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - 7) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.
3. Dla całego obszaru objętego opracowaniem, ze względu na położenie w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego (w sąsiedztwie wielokulturowego stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem 1/2/87-29 AZP) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jej obrębie podlegają następującemu ustaleniu: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi
4. W granicach obszaru opracowania mpzp nie występują stanowiska archeologiczne. W razie wystąpienia jakichkolwiek nowych znalezisk archeologicznych obowiązują właściwe wymagania określone w przepisach odrębnych.

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

1. W granicach obszaru objętego planem przebiegają linie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym o szer. 14m (liczony po 7 m od osi sieci w obie strony), w granicach którego obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:
 - 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
 - 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

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

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez istniejące drogi publiczne przylegającą od południa i wschodu do obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA.
2. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów na terenie o poszczególnym przeznaczeniu:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej- 2,0 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 (liczona jako przeznaczona do bezpośredniej obsługi klientów, z wyłączeniem z niej magazynów, komunikacji zaplecza, pomieszczeń higieniczno- sanitarnych, socjalnych jak szatnie).
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 na zasadach określonych 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-STARA CEGIELNIA 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, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych.
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, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości: w zabudowie oznaczonej symbolem MW = 20m;
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości: w zabudowie oznaczonej symbolem MW: = 1000 m²,
3. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego– 60 stopni.
4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 11. 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 30 %.

ROZDZIAŁ 2.
USTALENIA DLA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW:

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1MW**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji,
 - b) infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne,

- c) infrastruktura drogowa – komunikacja drogowa wewnętrzna o szer. min. 8m i ciągi pieszo- jezdne,
 - d) teren parkingu,
 - e) zieleń urządzona.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 50 % całkowitej powierzchni zabudowy;
 - 2) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,7;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w poddaszu;
 - 6) geometria dachów: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° - 40° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
 - 8) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **2MW**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji,
 - b) infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne,
 - c) infrastruktura drogowa – komunikacja drogowa wewnętrzna o szer. min. 8m wraz ewentualnym nawrotem o wymiarach 12,5m na 12,5m i ciągi pieszo- jezdne,
 - d) teren parkingu,
 - e) zieleń urządzona.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 50 % całkowitej powierzchni zabudowy;
 - 2) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 1,5;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, z wyłączeniem istniejącego komina, dla którego obowiązuje: 16m;
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać czterech, w tym czwarta kondygnacja użytkowa w poddaszu;
 - 6) geometria dachów: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° - 40° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

- 8) dopuszcza się stosowanie w wiatlach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 11E.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne,
 - b) zieleń urządzona.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 1,0;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° - 45°;
 - 6) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym.

**ROZDZIAŁ 3.
USTALENIA KOŃCOWE**

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

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

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 2025 R.**

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 2024, poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej Strzelina*

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 2025 R.**

DANE PRZESTRZENNE

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA 2025 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.).
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej Strzelina nr V/57/24 z dnia 27 sierpnia 2024 roku.
3. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA został sporządzony na mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 2024 r., poz. 1112 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- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA nie wprowadza szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.
 - 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 7) walory ekonomiczne przestrzeni: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA 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 „STRZELIN- STARA CEGIELNIA” 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- STARA CEGIELNIA.
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 10) potrzeby interesu publicznego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.), które zostały przez Burmistrza rozpatrzone.
 - d) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 03.11.2025 do 03.12.25. Do dnia 03.12.25 r. można było składać uwagi do konsultowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie konsultacji, w dniu 13.10.25 o godz. 17:00 do 17:30 r. zostanie przeprowadzone spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu planu, natomiast w godz. od 17:30 do 18:30 zorganizowany został dyżur projektanta. Podczas dyskusji projektant miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do 03.12.25 r.) nie złożono uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA.
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA w wyznaczonym terminie nie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN- STARA CEGIELNIA kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin, istniejącym stanem użytkowaniem i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.
 - 15) struktura przestrzenna Gościciec 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- STARA CEGIELNIA 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.)– Ocena aktualności planów miejscowych na terenie gminy Strzelin zatwierdzona została uchwałą Nr XVII/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- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA 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- STARA CEGIELNIA jest uzasadnione.