

**UCHWAŁA NR/...../25
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), 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.) 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 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XVII/195/25 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II 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.) z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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 uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II, 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 1:2000;
- 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) 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 3.

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) szpaler drzew;
- 5) granica złoża „Strzelin” o nr IB 2426;
- 6) granica terenu zamkniętego;
- 7) trasa rowerowa „Kolej na rowery” (Dolnośląska Cyklostrada);
- 8) trasa rowerowa „Trasa złota” (Dolnośląska Cyklostrada);
- 9) stanowisko archeologiczne figurujące w wykazie zabytków;
- 10) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego;
- 11) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego;
- 12) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 13) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 14) strefa kontrolowana wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN200 i ciśnieniu 6,3 MPa;

15) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

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

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

§ 3. Ilekróć 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) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy, lecz w granicy planu miejscowego, 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 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - e) 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;
- 3) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew liściastych nasadzonych w odległościach nie większych niż 10 m, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w liniach rozgraniczających terenu o nie więcej niż 5 m od osi szpaleru drzew wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojść i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 4. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczenia, określonego w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się zieleni, dojścia i dojazdy, trasy dla rowerów oraz urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1 i przepisów odrębnych;
- 3) w granicach działki budowlanej geometria i pokrycie głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać do geometrii i pokrycia dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 5) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących geometrii i pokrycia dachów;
- 6) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 7) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w przepisach szczegółowych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

§ 6. 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) tereny oznaczone symbolami: **MN-U**, **MNW-MW**, **MN-MW-U**, **MW-U** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) teren oznaczony symbolem **ZP** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **MN-U**, **MNW-MW**, **MN-MW-U**, **MW-U**, **ZP** i na terenie **3U-P**, zakazuje się przedsięwziąć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych ujętych w wykazie zabytków:
 - a) 2/55/86-29 AZP, dokumentujące ślady osadnictwa datowane na epokę kamienia i średniowiecze oraz osady datowane na IV w. i wczesne średniowiecze,
 - b) 3/56/86-29 AZP, dokumentujące osadę kultury łużyckiej i osadę datowaną na wczesne średniowiecze,
 - c) 4/53/86-29 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa datowany na wczesne średniowiecze i osadę datowaną na średniowiecze,
 - d) 7/57/86-29 AZP, dokumentujące grób szkieletowy datowany na neolit,
 - e) 9/70/86-29 AZP, dokumentujące osadę datowaną na okres wpływów rzymskich oraz ślady osadnictwa datowane na wczesne średniowiecze i późne średniowiecze,
 - f) 10/71/86-29 AZP, dokumentujące osadę datowaną na późny okres lateński,
 - g) 15/76/86-29 AZP, dokumentujące ślad osadniczy datowany na wczesne średniowiecze;
- 2) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, ujętą w wykazie zabytków, na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 3) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 oraz w strefie, o której mowa w pkt 2, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie dojść jako przestrzeni wolnych od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniających dostępność bez ograniczeń zwłaszcza dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na obszarze określonym na rysunku planu miejscowego występują złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Strzelin” o nr IB 2462 (Pole I i Pole II);
- 2) część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - c) między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym;
- 3) na obszarze, o którym mowa w pkt 2 zakazuje się lokalizacji transformatorów olejowych i biogazowni, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz dodatkowe ograniczenia określone w przepisach szczegółowych;
- 4) część obszaru objętego planem miejscowym, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie zakazuje się lokalizacji odnawialnych źródeł energii,

obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych oraz dodatkowe ograniczenia określone w przepisach szczegółowych;

- 5) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszary krajobrazów priorytetowych - określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) z uwagi na brak obszarów i terenów wymienionych w pkt 5 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: dla przeznaczeń terenów innych niż rolne i leśne:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki na:
 - a) 2000 m² dla terenów oznaczonych symbolem: **U-P, U-PEF**;
 - b) 500 m² dla terenów oznaczonych symbolami: **MN-U, MNW-MW, MN-MW-U, MW-U**;
 - c) 1 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenów;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na:
 - a) 50 m dla terenów oznaczonych symbolem: **U-P, U-PEF**;
 - b) 18 m dla terenów oznaczonych symbolami: **MN-U, MNW-MW, MN-MW-U, MW-U**;
 - c) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenów;
- 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 powierzchnię działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

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

- 1) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 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 strefie kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN200 i ciśnieniu 6,3 MPa, wyznaczonej w odległości 3 metrów od osi gazociągów w obu kierunkach, obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego, obejmującą obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez planowaną obwodnicę m. Strzelina (**1KDG, 2KDG, 3KDG**), drogę wojewódzką nr 395 (**4KDG**), drogę wojewódzką nr 396, drogę powiatową nr 3095D (**1KDZ, 2KDZ**), drogę powiatową nr 3055D (**3KDZ, 4KDZ**), ul. Leopolda Okulickiego i ul. Glinianą;
- 2) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dostęp do niej przez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 3) w przypadku dostępu, o którym mowa w pkt 2 nieposiadającego kontynuacji nakazuje się zakończyć go placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 13. 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,

- c) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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,
 - c) zakazuje się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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, z wyłączeniem rowów melioracyjnych na terenach oznaczonych symbolem **KDZ**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) 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,
 - b) zakazuje się realizacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. a, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych oraz zmianę przebiegu planowanych linii elektroenergetycznych, na zasadach 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 oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

§ 15. 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: stawki procentowe ustala się na 30%.

§ 16. 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 obszaru objętego planem miejscowym.

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:
 - a) rozbudowa istniejącego systemu sieci kanalizacji sanitarnej na terenie miasta i gminy Strzelin,

- b) renowacja istniejących kanałów kanalizacji sanitarnej na terenie miasta Strzelin,
 - c) prace na linii kolejowej C-E 59 na odcinku Wrocław - Kamieniec Ząbkowicki (zadanie K24).
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego, o których mowa w pkt 1 ustala się tożsame z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. W zakresie granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym występuje teren zamknięty, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, ustalony dla linii kolejowej nr 276 przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 2) nie ustala się granic stref ochronnych terenu zamkniętego.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

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

2. 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 wykluczane:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - c) teren usług handlu hurtowego,
 - d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji obiektów:

- 1) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 2) związanych z dystrybucją paliw,
- 3) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- 4) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,20;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 25 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
- 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 9) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1MNW-MW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług gastronomii,
 - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - e) teren usług biurowych;
 - 3) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przejezdnej.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie jako wbudowane w kubaturę budynków mieszkalnych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
 - b) związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,90;
 - 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,35;
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
 - 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
 - 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 9) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1200 m² dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 600 m² dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **IMN-MW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,35;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;

- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1MW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej;
 - b) teren usług handlu hurtowego,
 - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego
 - d) teren usług turystyki,
 - e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) teren usług nauki,
 - g) teren usług edukacji,
 - h) teren usług sportu i rekreacji,
 - i) teren usług kultury i rozrywki,
 - j) teren usług kultu religijnego,
 - k) teren usług administracji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji obiektów:

- 1) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 2) związanych z dystrybucją paliw,
- 3) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- 4) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 2,00;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 11) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, albo dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów;
- 9) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje szpaler drzew, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **2MW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji obiektów:

- 1) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 2) związanych z dystrybucją paliw,
- 3) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- 4) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,60;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się dowolne pokrycie dachów;
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 24. 1. Ustala się tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1U-P** i **2U-P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) teren usług nauki,
 - e) teren usług edukacji,
 - f) teren usług sportu i rekreacji,
 - g) teren usług kultury i rozrywki,
 - h) teren usług kultu religijnego,
 - i) teren usług administracji,
 - j) teren elektrowni wiatrowej,
 - k) teren przemysłu portowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji obiektów:

- 1) placów targowych;

2) hali targowych.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,50;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,70;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 18 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 30 m dla budynków na nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy,
 - c) 25 m dla budowli;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - b) 1 na każdych 2 zatrudnionych;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 25. 1. Ustala się tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **3U-P** do **5U-P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług sportu i rekreacji,
 - f) teren usług kultury i rozrywki,
 - g) teren usług kultu religijnego,
 - h) teren usług administracji,
 - i) teren elektrowni wiatrowej,
 - j) teren przemysłu portowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji obiektów:

- 1) placów targowych;
- 2) hali targowych.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,60;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m dla budynków,
 - b) 20 m dla budowli;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - b) 1 na każdych 2 zatrudnionych;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 26. 1. Ustala się teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **6U-P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,

- b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren elektrowni wiatrowej,
 - c) teren przemysłu portowego.
- 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;
 - 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,60;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m dla budynków,
 - b) 20 m dla budowli;
 - 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - b) 1 na każdych 2 zatrudnionych;
 - 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
 - 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 27. 1. Ustala się teren usług lub elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego IU-PEF.

- 2. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) teren elektrowni słonecznej;
 - 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług sportu i rekreacji,
 - f) teren usług kultury i rozrywki,
 - g) teren usług kultu religijnego,
 - h) teren usług administracji.
- 3. W zakresie zasad zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b wyłącznie w formie: budowli i urządzeń służących do wytwarzania, konwersji, magazynowania i wprowadzania do sieci elektroenergetycznej energii wytworzonej z promieniowania słonecznego;
 - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) placów targowych,
 - b) hali targowych.
- 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,50;
 - 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
 - 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 10 ha obszaru zajętego przez elektrownie słoneczne,
 - c) 1 na każdych 2 zatrudnionych;
 - 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
 - 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 28. 1. Ustala się teren usług lub elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **2U-PEF**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) teren elektrowni słonecznej;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b wyłącznie w formie: budowli i urządzeń służących do wytwarzania, konwersji, magazynowania i wprowadzania do sieci elektroenergetycznej energii wytworzonej z promieniowania słonecznego.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,50;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
 - a) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 10 ha obszaru zajętego przez elektrownie słoneczne,
 - c) 1 na każdym 2 zatrudnionych;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 29. 1. Ustala się tereny drogi głównej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KDG** do **4KDG**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację chodników, tras dla pieszych, tras dla rowerów, w tym wskazanej na rysunku planu: „Trasy Złotej” (Dolnośląska Cyklostrada), przewidzianej do realizacji w ramach terenu **3KDG**.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy głównej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) części terenów **3KDG** i **4KDG** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) części terenów **3KDG** i **4KDG** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 i 2:
 - a) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 4) część terenu **4KDG**, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują szpalery drzew, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 30. 1. Ustala się tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KDZ** do **4KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację chodników, tras dla pieszych, tras dla rowerów, w tym wskazanej na rysunku planu: „Trasy Złotej” (Dolnośląska Cyklostrada),

przewidzianej do realizacji w ramach terenu **1KDZ**, **3KDZ** i **4KDZ**, zieleni urządzonej, placów manewrowych i zatok autobusowych;

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy zbiorczej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część terenu **2KDZ** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) część terenu **2KDZ** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 i 2:
 - a) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 4) część terenu **2KDZ**, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 31. 1. Ustala się teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KDL-KKK**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

- 1) teren drogi lokalnej;
- 2) teren komunikacji kolejowej.

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

- 1) dopuszcza się realizację chodników, tras dla pieszych, tras dla rowerów, w tym wskazanych na rysunku planu miejscowego tras rowerowych: „Kolej na rowery” (Dolnośląska Cyklostrada) i „Trasy Złotej” (Dolnośląska Cyklostrada), zieleni urządzonej, placów manewrowych i zatok autobusowych;
- 2) zakazuje się realizacji budynków;
- 3) dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 50 m;

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy lokalnej;
- 2) ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 32. 1. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KR** do **6KR**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, tras dla pieszych, tras dla rowerów, w tym wskazanej na rysunku planu trasy rowerowej „Trasy Złotej” (Dolnośląska Cyklostrada), przewidzianej do realizacji w ramach terenu **3KR**, zieleni urządzonej, placów manewrowych i zatok autobusowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 33. 1. Ustala się tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KP** do **3KP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2, wyłącznie w formie: tras dla rowerów, albo tras dla pieszych i tras dla rowerów.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: część terenu **3KP**, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 34. 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KKK**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej.

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 50 m;
- 4) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część terenu, o którym mowa w ust. 1, narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) część terenu, o którym mowa w ust. 1, narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 i 2:
 - a) obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 4) część terenu, o którym mowa w ust. 1, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 35. 1. Ustala się teren komunikacji lotniczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji lotniczej.

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,60;
- 3) dopuszcza się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0.

§ 36. 1. Ustala się teren gazownictwa, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1IG**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren gazownictwa.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 6) dopuszcza się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

§ 37. 1. Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1RN** do **9RN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 wyłącznie w formie użytków rolnych, stawów hodowlanych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) części terenów **1RN** i **5RN** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, gdzie:
 - a) obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi,
 - c) zakazuje się nowych stawów hodowlanych;
- 2) części terenów **1RN**, **5RN** i **7RN** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, gdzie:
 - a) obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi,
 - c) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu w postaci nasypów lub grobli w przypadku lokalizacji stawów hodowlanych;
- 3) części terenów **1RN**, **4RN**, **5RN** i **7RN**, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie:
 - a) obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) zakazuje się nowych stawów hodowlanych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

§ 38. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1WS** i **2WS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się mostki, kładki, przepusty oraz urządzenia wodne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) części terenów, o których mowa w ust. 1 narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) części terenów, o których mowa w ust. 1 narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 i 2:
 - a) obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
- 4) części terenów, o których mowa w ust. 1, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w granicach strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych.

- § 39. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1ZP**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się realizacji budynków;
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,60.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy końcowe**

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

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej Strzelina**

Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../25

Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 (t.j. 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 z późn. zm.), 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2025 poz. 1483), Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie lub modernizacji drogi lokalnej;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 2025 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

1. Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II sporządzony został na podstawie uchwały Nr XVII/195/25 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II;
- 2) plan miejscowy obejmuje północną część miasta Strzelin oraz części obrębów Szczawin i Chociwel, w gminie Strzelin;
- 3) celem planu miejscowego jest zmiana przeznaczeń terenów, wskaźników zagospodarowania terenów, a także modyfikacja układu komunikacyjnego;
- 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 z późn. zm.);
- 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - terenów górniczych,
 - obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - b) 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 rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - e) 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,
 - f) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych,
 - g) maksymalnej intensywności zabudowy,
 - h) maksymalnej liczby miejsc do parkowania,
 - i) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:

- 1) do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą Nr XVII/195/25 z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II. Uchwała została zainicjowana na podstawie inicjatywy własnej. 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 wystąpił 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): wpłynął 1 wniosek, dla którego zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywnie i w części negatywnie,
 - b) wnioski złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego: wpłynęło 16 wniosków, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie;
- 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 Miejskiej 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 wprowadzono zmiany wynikające z opinii i dokonanych uzgodnień, dotyczące tras rowerowych, nazwy gazociągu, wytycznych obowiązujących w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią dla urządzeń OZE;
- 10) dla części obszaru objętego projektem miejscowego planu konieczne było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 9,3420 ha gruntów rolnych klas III;
- 11) 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;
- 12) w dniu 25 listopada 2025 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:
 - a) w dniach od 26 listopada 2025 r. do 23 grudnia, 2025 r. zbierano uwagi,
 - b) w dniu 12 grudnia 2025 r. zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego,
 - c) w dniu 12 grudnia 2025 r. zorganizowano dyżur projektanta;
- 13) w trakcie konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, równocześnie przygotowano raport z konsultacji społecznych;
- 14) projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady 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 wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 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 na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, uwzględnienie lokalizacji 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 obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, głównie w postaci zabudowy usługowo-produkcyjnej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, z uwzględnieniem na wybranych terenach oznaczonych symbolem U-P zwiększenia wysokości zabudowy z 18 m do 30 m na nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy, w związku z dopuszczeniem w obowiązującym studium na obszarach aktywności gospodarczej (P): wysokość budynku nie większa niż 18 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 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 dystrybucyjnych 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 sporządzaniem 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 wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej, 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 poprzez racjonalne gospodarowanie rolniczą przestrzenią produkcyjną, w tym dążenie do ograniczenia jej przeznaczenia na funkcje pozarolnicze.

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 wyłączenie części obszaru opracowania z możliwość zabudowy, z uwzględnieniem wiejskiego kierunku zagospodarowania większości obszaru;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: w wyborze przeznaczeń terenów uwzględniono przebieg linii regularnych strzełińskiej komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie chodników, tras dla pieszych i rowerów, tras dla rowerów i pasów ruchu dla rowerów na wszystkich terenach komunikacji drogowej;
- 4) 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 ograniczenie rozwoju zainwestowania i wprowadzenie zakazu zabudowy między innymi na rozległych terenach rolniczych i leśnych, umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

6. 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 STRZELIN PÓŁNOCNY CHOCIWEL-GÓRZEC II.

7. 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.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: W planie przewidziane są inwestycje, które mogą stanowić potencjalny koszt dla gminy, związane z modernizacją i rozbudową dróg publicznych. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę oczekiwać można, że w dłuższej perspektywie czasowej nie nastąpią koszty związane z wykupem gruntów pod drogi, natomiast wystąpią wpływy związane z podatkami od nieruchomości, opłatą planistyczną oraz sprzedażą nieruchomości gminnych. Dodatkowo, część kosztów związanych z wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną zrekompensuje opłata adiacencka. W przypadku sprzedaży gruntów gminnych wystąpią zyski z tego tytułu.