

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia2026 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (dz. nr 68/21)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z uchwałą XIV/163/25 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 kwietnia 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (dz. nr 68/21), stwierdzając, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwały Rady Miejskiej Strzelina Nr LIV/713/22 z dnia 20 grudnia 2022r., uchwała co następuje:

Rozdział I.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (dz. nr 68/21), zwanego dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) część graficzna planu, stanowiąca załącznik nr 1 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne w postaci cyfrowej, na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130), stanowiący załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków, nie dotyczy ona wysuniętych do 1,6m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ganków, przedsionków charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej; nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; lecz nie może być realizowane samodzielnie w granicach działki budowlanej;

§ 3.1 Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – w granicach obszaru objętego planem nie występują takie tereny oraz ze względu na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa dla tego terenu;
- 3) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeb.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie wyrażone w metrach;
- 5) klasa przeznaczenia terenu;

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w części graficznej planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) budowę nowych linii energetycznych i teletechnicznych wyłącznie jako kablowych,
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, elektrowni wiatrowych, biogazowni nie będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów ogólnych;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych – w tym dla terenu 1MN;ML;UT jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 90⁰ do 120⁰.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych 0,4 kV realizowanych jako sieci kablowe;
- 2) w zakresie usług telekomunikacyjnych dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej z wyłączeniem sieci gazowych średniego i wysokiego ciśnienia oraz budowę podziemnych zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
 - b) dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników na ścieki;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) w zakresie gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę gminną, ul. Rekreacyjną zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) realizacja miejsc postojowych na terenie w postaci garażu wbudowanego w budynek mieszkalny lub na utwardzonych lub w wolnostojących obiektach garażowych i wiatkach.

§ 10. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenu oznaczonego w zakresie klasy przeznaczenia symbolem **1MN;ML;UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.
- 2) wyklucza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
- 3) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu.
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,75
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
 - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci o kącie nachylenia od 20° do 45° w odcieniach czerwieni, grafitu, czerni, brązu;
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu;
 - 1 na 1 budynek letniskowy lub budynek rekreacyjny;
 - 2 na każde rozpoczęte 40m² powierzchni obiektów usługowych, w tym co najmniej 1 dla osób posiadających kartę parkingową;
 - g) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren o różnym przeznaczeniu.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady

Miejskiej Strzelina

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia.....2026r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Strzelina o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153) Rada Miejska Strzelina, biorąc pod uwagę ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje budowy urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej tj.: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, sieci energetycznej oraz sieci telekomunikacyjnej i w związku z tym, Gminy nie będzie obciążać wykonanie uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowy dróg gminnych wraz z oświetleniem, gdyż teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest własnością osoby fizycznej.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia.....2026r.**

Dane przestrzenne w postaci cyfrowej, na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w celu umożliwienia zabudowy przedmiotowej działki budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub budynkiem letniskowym lub usługami turystyki.

W związku z tym, że przedmiotowa działka w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona pod tereny rolnicze, co całkowicie uniemożliwia jej jakiegokolwiek zainwestowanie, a w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr LIV/713/22 z dnia 22 grudnia 2022 jest możliwość zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki wobec powyższego procedowanie niniejszej zmiany jest całkowicie zasadne.

W związku z tym na podstawie delegacji zawartej w uchwale Nr XIV/163/25 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 kwietnia 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Biały Kościół, tut. organ przystąpił do procedowania przedmiotowego planu, gdzie:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały zawarte w § 5;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu zostały zawarte w § 6;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zostały zawarte w § 7;
- zasady w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zostały zawarte w § 8;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zostały zawarte w § 9;
- w § 10 określono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- W rozdziale II określono ustalenia szczegółowe dla klasy przeznaczenia terenów.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy.

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu i dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z

przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy, oraz poprzez ustalenia określone w pkt 1).

- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, przeznaczenia na różne formy zieleni powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Gminy wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, gospodarowania odpadami, stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z faktycznym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz planami inwestycyjnymi gminy. Na terenie objętym planem miejscowym nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obszar objęty planem jest skomunikowany poprzez istniejący układ drogowy poza granicami planu. Teren objęty opracowaniem posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej.
- 6) Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków mieszkańców i inwestorów mające na celu umożliwienie realizacji przyszłych inwestycji, zapoznanie się ze strukturą własności terenów objętych planem, przedłożenie projektu planu do konsultacji społecznych mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.
- 7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarach objętych planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które niekorzystnie wpływają na obronność i bezpieczeństwo państwa.

- 8) Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie zadań własnych gminy.
- 9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, zaopatrzenia w ciepło oraz obiektów im towarzyszących), a dla systemów telekomunikacyjnych wprowadzono zasady rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.
- 10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez konsultacje społeczne do projektu planu, organizację spotkania otwartego nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, dyżuru projektanta, umożliwienie zainteresowanym wnoszenie uwag dotyczących projektu planu. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie. Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).
- 11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy ogłoszeń i BIP, na stronie www gminy, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz o konsultacjach społecznych, udziale w konsultacjach społecznych i składaniu uwag. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
- 12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) Ważony był interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych; zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerw terenu pod budowę infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media.
- 2) Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez: zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz wykonanie analizy komunikacyjnej oraz położenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, inwentaryzacji w terenie, analizy własności terenu oraz wykonanie pomiarów powierzchni terenu; analizę zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; analizę obowiązujących planów; analizę terenów pod względem przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dla terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (dz. nr 68/21), do czasu jego uchwalenia, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Biały Kościół przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr VII/75/19 z dnia 26 marca 2019r.

3. W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy.

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszarów przede wszystkim istniejących elementów układu drogowego.
- 2) Lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez: umożliwienie wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, w ramach możliwości jakimi dysponuje samorząd, jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej gminy.
- 3) Zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: Rozwiązania przyjęte w planie i stan istniejący zaspokajają obecne potrzeby pieszych i rowerzystów.

- 4) Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy przez: zlokalizowanie planowanej zabudowy o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub jednorodzinnej w obrębie wsi Biały Kościół w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. (tereny w pobliżu terenu objętego opracowaniem są zabudowane i wyposażone w infrastrukturę techniczną).

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin wykonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy została przyjęta przez Radę Miejską Strzelina uchwałą nr XIV/163/25 z dnia 29 kwietnia 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (dz. nr 68/21). Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego likwidują bariery prawne i umożliwiają rozwój działań inwestycyjnych.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W poszczególnych latach spodziewane są wpływy z podatku od nieruchomości w przypadku realizacji ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

6. Przebieg prac planistycznych.

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzelinie oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu;
- 4) projekt planu dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;

- 5) *wprowadzono zmiany wynikające z opinii/uzgodnień;*
- 6) projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, do projektu planu nie wpłynęły uwagi;
- 7) Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu miejscowego wraz z załącznikami.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowią załączniki do uchwały.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, także stanowi załącznik do uchwały.

Rada Miejska Strzelina, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelin zatwierdzonego uchwałą LIV/713/22 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 20 grudnia 2022r.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.

PODSUMOWANIE

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej przez gminę polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju wsi Biały Kościół. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanym terenie odpowiedniej funkcji i zapisów szczegółowych, aby nie uniemożliwiało wykorzystania możliwości rozwojowych danego terenu i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (dz. nr 68/21) rozstrzyga się jako zasadne.