

**Uchwała nr/...../26
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia __ ____ 2026 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Szczawin (dz. nr 232/22, 232/20).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust 1 i 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr IX/112/24 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin (dz. nr 232/22, 232/20), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Strzelin”, przyjętego przez Radę Miejską Strzelina uchwałą Nr XXIII/311/16 z dnia 28 czerwca 2016r., wraz z jego późniejszymi zmianami, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin (dz. nr 232/22, 232/20), zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, która stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rozstrzygnięcie 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, stanowiący załącznik nr 2;
 - 2) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.
- § 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- § 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
 - 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
 - 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
 - 4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie terenu; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 7) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV;
- 7) strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV;
- 8) strefa ochrony zabytków archeologicznych (OW) – pokrywa cały obszar planu.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

§ 6. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się zadanie umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego - K201 „Rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej na terenie miasta i gminy Strzelin”,
- 2) na obszarze objętym planem znajduje się postulowana inwestycja umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – „Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego”.

§ 7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody,
 - c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - c) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii:
 - energii słonecznej o mocy nie przekraczającej 500 kW,
 - turbin wiatrowych o mocy nie większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej,
 - d) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna, o mocy nie przekraczającej 500 kW;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

- § 8. 1. Ustala się teren **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
 - 2) uzupełniające – usługi z wykluczeniem: usług handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, nauki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 6 m od granicy z drogą KR;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;

- 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35° - 45° ,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20° - 45° ,
 - d) w dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub czarnym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,25;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4;
 - 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,04;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,65.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 3) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m^2 ,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100° .
 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 7 m licząc od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 1 zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz z przepisami odrębnymi.
 7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym – przez przyległą drogę wewnętrzną;
 - 2) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
 - 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 7.
 8. Określa się następującą wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 5%.

- § 9. 1. Ustala się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie: komunikacja drogowa wewnętrzna, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadająca podłączenie do drogi publicznej;
2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 7 m licząc od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 1 zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5–10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej.
 - 3) maksymalna wysokość budowli - 8 m;
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 7.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.
6. Określa się następującą wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

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

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