



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 grudnia 2020 r.

Poz. 6593

UCHWAŁA NR XXVII/362/20 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 24 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelina, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r., oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Strzelina nr X/120/15 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC, Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ II, zwany dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest 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;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w centralnej części obrębu ewidencyjnego wsi Gęsiniec, w sąsiedztwie ulic: Miodowej i Lipowej.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz określono w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone symbolem MM;

- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 5) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KPJ;
- 6) teren sadów i ogrodów, oznaczony symbolem RO;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;
- 5) granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (zasięg strefy równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych);
- 6) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 2) „terenie” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 3) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 4) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmienną generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 5) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m².

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
- 4) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo budowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego

lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych;

- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą zadaszeń nad wejściami do budynków oraz nad tarasami, dla których dopuszcza się wszystkie rodzaje kształtów, spadków, kolorów i materiałów pokrycia dachów;
- 6) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 7) szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność nie mogą stanowić zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na istniejące siedliska przyrodnicze lub stanowiska gatunków roślin i zwierząt, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, w tym przepisy ustanawiające formę ich ochrony.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego obejmującą obszar wsi Gęsiniec, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - b) w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
 - d) obowiązują następujące, dodatkowe parametry kształtowania zabudowy:
 - budynki murowane,
 - elewacje w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w sąsiednich budynkach historycznych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - w przypadku elewacji tynkowych należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - kształty, spadki i pokrycie dachów jak w zapisach rozdziału 2 dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych,
 - e) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
 - f) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - g) elementy dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,

- h) zakaz lokalizowania wolnostojących silosów (dopuszczalne obudowane - w budynkach lub na tyłach zabudowy o wysokości nieprzekraczającej sąsiednich budynków);
- 3) ustala się ochronę obszaru figurującego w wykazie zabytków, historycznego układu ruralistycznego obejmującego obszar wsi Gęsiniec, równoznacznego ze strefą "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;
- 4) ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych, wyznaczoną na rysunku planu;
- 5) w strefie, o której mowa w pkt 4 obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy "Wzgórza Strzelińskie", na obszarze, którego obowiązują zapisy uchwały nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 40, poz. 563);
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - c) tereny górnicze,
 - d) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 3) z uwagi na brak obszarów i terenów wymienionych w pkt 2 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenów innych niż rolnicze i leśne, gdzie w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 2 metry,
 - c) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 2) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 metrów;
- 3) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 2 nieposiadających kontynuacji nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m;
- 4) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 5) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 6) należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu podstawowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy zapewnić dostęp do dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do dystrybucyjnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo (w granicach działki), z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, do kanalizacji deszczowej, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę pozarolniczą dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
- b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa płynne, gazowe, stałe lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 10) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: 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 na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

§ 16. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla terenów jednostek elementarnych, dla których określono niniejszy parametr w zapisach rozdziału 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację.

§ 17. Ze względu na brak potrzeby w planie nie ustala się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 8) 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;
- 9) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 18. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren jednostki elementarnej stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 m;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1RM, 2RM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, zabudowa gospodarcza.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6, ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) lokalizację silosów o maksymalnej wysokości 12 metrów dopuszcza się wyłączenie w odległości nie mniejszej niż 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone symbolami **1MM, 2MM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza, zabudowa zagrodowa lub zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, zabudowa gospodarcza, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji: wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów składowych i magazynowych, punktów do zbierania i przeładunku odpadów, obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów, obiektów związanych z dystrybucją paliw, punktów związanych z obróbką kamienia, metali lub tworzyw sztucznych.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;

- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6, ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) lokalizację silosów o maksymalnej wysokości 12 metrów dopuszcza się wyłączenie w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 11, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11, dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym;
- 11) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na:
 - a) 20 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) 10 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;

3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 21. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 22. 1. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **1KPJ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: szerokość istniejącego ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Ustala się teren sadów i ogrodów, oznaczony symbolem **1RO**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu ustala się na: ogrody, sady, zadrzewienia, urządzenia służące produkcji rolnej.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

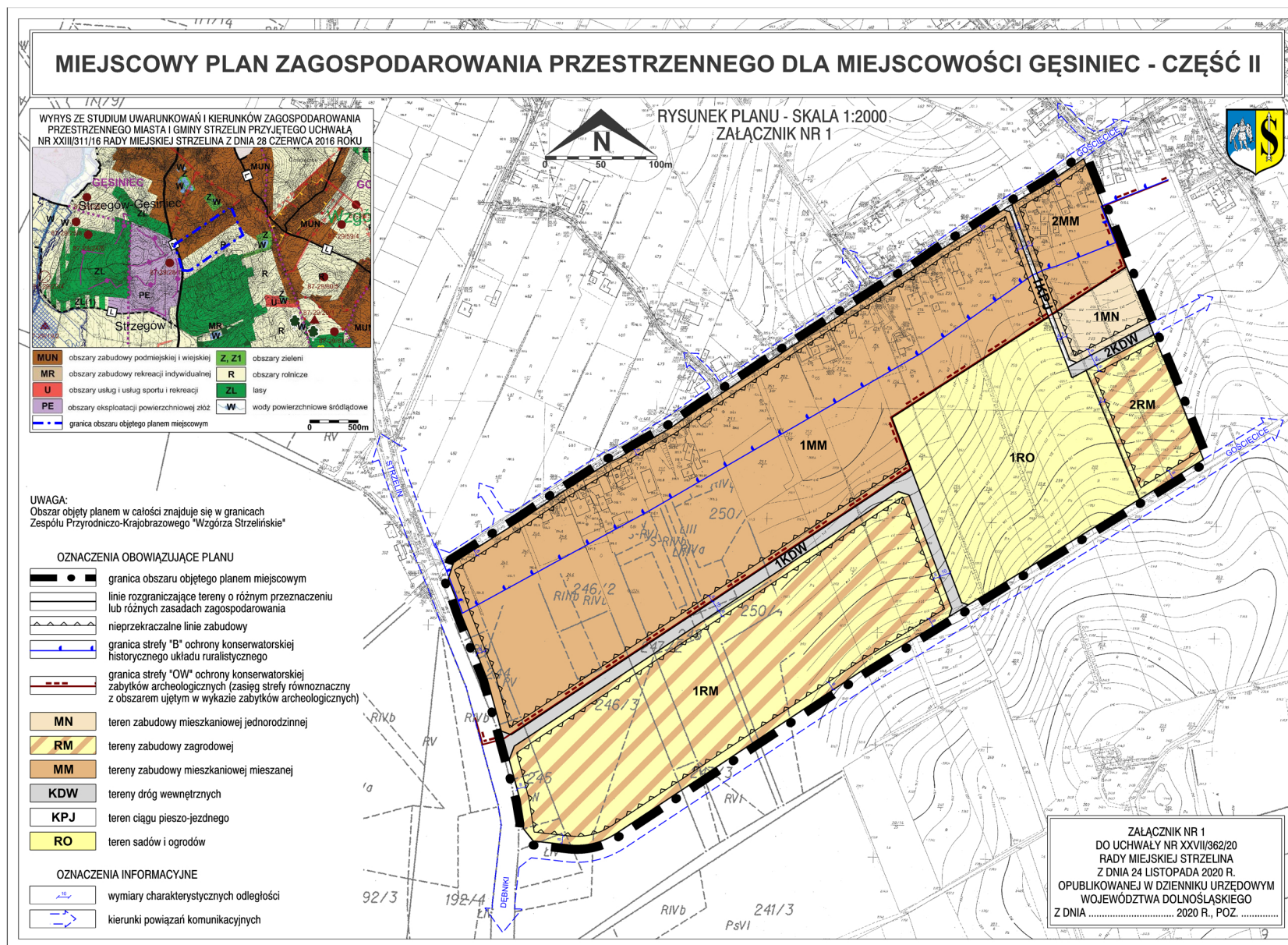
Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

§ 24. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 5%.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
Ireneusz Szalajko



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/362/20
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 24 listopada 2020 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GEŚSINIEC – CZĘŚĆ II, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na 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. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVII/362/20
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 24 listopada 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 13 lutego 2019 r. do 6 marca 2019 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 7 pism zawierających uwagi, z których tylko 1 odnosi się także do obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ II - pismo z dnia 15 marca 2019 r. (wpłynęło 21.03.2019) od TAURON Dystrybucja S.A., zawierające odwołanie do pisma nr TD/OWR/OMR/2018-06-12/0000004 z dnia 12 czerwca 2018 r. (opinia do projektu planu) zawierające 3 punkty. Tylko 1 z nich stanowi uwagę podlegającą rozstrzygnięciu, która nie została uwzględniona.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin, Rada Miejska Strzelina postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi:

(...)

1. *Jako OSD stosujemy do budowy standardowe dostępne na rynku urządzenia elektroenergetyczne tj. stacje transformatorowe, zestawy złączowe itp. W związku powyższym zapis § 7 ust. 2 lit. g (Gęsiniec, Gościęcice, Kuropatnik) oraz lit. h (Strzelin) może spowodować brak możliwości budowy, rozbudowy oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych. Wprowadzenie ww. zapisów w planie w skrajnych przypadkach może skutkować brakiem możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną.*

(...)

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zapis ten wynika z wymogów narzuconych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu i dotyczy wyłącznie obszaru w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej. Z punktu widzenia ochrony historycznego krajobrazu kulturowego miejscowości zachowanie tego ustalenia jest zasadne. Zapis ten nie stoi w sprzeczności z możliwością rozbudowy dystrybucyjnego systemu infrastruktury technicznej.

2. Do ponownie wyłożonego, w dniach od 24 kwietnia 2019 r. do 15 maja 2019 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 13 pism zawierających uwagi, z których tylko 2 odnoszą się także do obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ II:

- 1) z dnia 26 maja 2019 r. (wpłynęło 28 maja 2019 r.) złożone przez mieszkankę gminy Strzelin:
 - a) uwagi zostały uwzględnione w zakresie zakazu zabudowy i dodatkowych zapisów ochrony siedliska w miejscu potencjalnego występowania gniewosza plamistego,
 - b) uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie istniejącej zabudowy na terenach obowiązywania przeznaczania MR/MN,
 - c) uwagi nie zostały uwzględnione w zakresie bliżej nieokreślonych dodatkowych zapisów ochrony krajobrazu, korytarzy ekologicznych, zachowania struktury przestrzennej wsi oraz opracowania strategii ochrony budynków o architekturze charakterystycznej dla osadnictwa Braci Czeskich na terenie gminy Strzelin;

- 2) z dnia 29 maja 2019 r. złożone przez mieszkańca gminy Strzelin: uwaga została uwzględniona;
- 3) z dnia 29 maja 2019 r. złożone przez mieszkańców gminy Strzelin:
 - a) uwaga została uwzględniona w zakresie części działki nr 261/2,
 - b) uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie przywrócenia obowiązującego przeznaczenia MR/MN na działce nr 261/1,
 - c) uwaga nie została uwzględniona w zakresie udostępnienia projektu w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Strzelin.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin, Rada Miejska Strzelina postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Przedmiot nieuwzględnionych uwag z pisma, o którym mowa w pkt 1:

(...)

2. *Wniosek o zmianę kategoryzacji terenu z 10RM, 11RM, 57MN, 42KDW na R (tereny rolnicze lub/i RO (Ogrody i sady przydomowe) lub/i LSd (tereny dolesień) – zarzut niezgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.*

3. *Wnioskuje o:*

- *dla zabudowy już istniejącej zostawić bez zmian zapisy Planu Uchwały Rady Miejskiej Strzelina nr XV/160/2003 z dnia 2003-12-18 przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa / zabudowa jednorodzinna;*
- *wprowadzenie zmian ze względu na występowanie gatunku chronionego wg. pkt. 1 uwagi 1;*
- *wprowadzenie zmian ze względu na ochronę krajobrazu, zachowania korytarzy ekologicznych oraz zachowania struktury przestrzennej wsi;*
- *opracowanie strategii ochrony budynków z elementem architektonicznym „kielicha” charakterystycznym dla osadnictwa Braci Czeskich na terenie gminy Strzelin, w tym wsi Gęsiniec.*

Uwagi pozostają nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Ad 2. Projekt miejscowego planu jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin. Dokument ten składa się z części tekstowej i graficznej, które czytane łącznie dają obraz spójnej polityki przestrzennej gminy. Zgodnie z zapisami Studium na obszarach rolniczych dopuszcza się realizację zabudowy związanej z działalnością rolniczą, w tym zabudowy zagrodowej, dla której obowiązywać mają parametry i wskaźniki urbanistyczne jak w przypadku tego rodzaju zabudowy w obszarach zabudowy podmiejskiej i wiejskiej (MUN). Ponadto, ogólne zasady dotyczące *Kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów* określone w Studium doprecyzowują, że ze względu na skalę opracowania *Określone na rysunku STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO linie podziału terenów o różnych funkcjach są orientacyjne. Dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu winien zostać ustalony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowań szczegółowych (dopuszcza się korektę tych granic max. o 50 m w terenie).* Nie dostrzega się zatem zarzucanej niezgodności przedstawionego projektu z kierunkami rozwoju systemu osadczego miasta i gminy Strzelin.

Ad 3. W odniesieniu do uwag *do obszaru zabudowy oznaczonej MM, MN, MN/U* należy zauważyć, że obowiązujący „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gęsiniec” (uchwała Nr XV/160/2003 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 18 grudnia 2003 r.) obejmujący historyczny obszar wsi Gęsiniec, swoimi zapisami nie ogranicza przeznaczenia terenów MR/MN wyłącznie do zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 3 istniejącą zabudowę zagrodową można także adaptować na nieuciążliwe usługi i rzemiosło, z wyłączeniem usług handlu hurtowego materiałami masowymi i budowlanymi. Projekt miejscowego planu przewiduje m. in. dla tych terenów nowe przeznaczenie (tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej) dopuszczając zabudowę

zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Tak jak w przypadku obowiązującego miejscowego planu z 2003 r. dopuszcza możliwość prowadzenia działalności usługowej, zakazując *przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego*. Rozszerzeniem możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów jest możliwość budowy nowych obiektów usługowych, a nie jedynie adaptacji na te cele zabudowy historycznej. W celu przychylenia się do wyżej przedstawionej uwagi w projekcie miejscowego planu wprowadzono dodatkowe wykluczenia określonych, potencjalnie konfliktogennych działalności oraz zakaz *przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko*.

W odniesieniu do wprowadzenia bliżej nieokreślonych zmian w projekcie ze względu na ochronę krajobrazu, zachowania korytarzy ekologicznych oraz zachowania struktury przestrzennej wsi, należy wziąć pod uwagę, że możliwości zmian projektowych w tym zakresie są bardzo ograniczone ze względu na obowiązujące już dla miejscowości Gęsiniec zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z 2003, 2008 i 2011 roku.

W kontekście opracowania strategii ochrony budynków o charakterystycznej architekturze dla osadnictwa Braci Czeskich na terenie gminy Strzelin należy zauważyć, że zapisy dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym ustalenia dotyczące modernizacji i realizacji nowych obiektów w granicach historycznych układów ruralistycznych, znajdujące się w części tekstowej projektu miejscowego planu, wynikają z ustaleń na etapie projektowym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Próba częściowego ponowienia procedury planistycznej w celu opracowania nowych zapisów w zakresie ochrony konserwatorskiej w konsultacji z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu skutkowałaby znacznym wydłużeniem procedury planistycznej, a w konsekwencji czasowym zahamowaniem nowych planów inwestycyjno-budowlanych dla tej miejscowości.

Przedmiot nieuwzględnionych uwag z pisma, o którym mowa w pkt 3:

1. *Wniosek o przywrócenie kategoryzacji terenu z zabudowy mieszkaniowej mieszanej (MM) na zabudowa zagrodowa/zabudowa jednorodzinną (MR/MN) działki nr 261/1 (...) zgodnie z planem zagospodarowania przyjętego Uchwałą Nr XV/160/2003 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 18 grudnia 2003 r.*

2. *Wniosek o zapewnienie ponadustawowego dostępu do projektu (Planu) uchwały przygotowywanej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gęsiniec, na stronie BIP gm. Strzelin.*

Uwagi pozostają nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Ad 1. W odniesieniu do działki nr 261/1, jej przeznaczenie pozostawiono zgodnie z opisem i ustaleniami obowiązującymi dla sąsiednich terenów (MM - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej) z modyfikacją zapisów planu w zakresie dodatkowych zakazów potencjalnie najbardziej konfliktogennych działalności, powiązanych z przeznaczeniem usługowym (potencjalnie uciążliwych dla mieszkańców) oraz rozszerzeniem zakazu *przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko*.

Ad 2. Zgodnie z ówczesnie obowiązującymi przepisami dot. planowania przestrzennego i spełnienia wymogów poprawnie przeprowadzonej procedury planistycznej, w czasie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, nie było obowiązku publikacji projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na stronach internetowych gminy, w tym Biuletynach Informacji Publicznej. W tym czasie, projekty planów miejscowych były dostępne w godzinach pracy urzędu, w terminach wyznaczonych w ogólnodostępnych ogłoszeniach i obwieszczeniach.

3. Do powtórnie wyłożonego, od 9 lipca 2019 r. do 30 lipca 2019 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 5 pism zawierających uwagi, z których 4 odnoszą się także do obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ II:

1) z dnia 8 sierpnia 2019 r. złożone przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska we Wrocławiu:

a) uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie wyłączenia z zabudowy części terenów oznaczonych na projekcie planu podlegającym wyłożeniu do publicznego wglądu symbolami: 55MN, 57MN, 21MM,

- b) uwaga nie została częściowo uwzględniona w zakresie przeprowadzenia inwentaryzacji przyrodniczej;
- 2) z dnia 13 sierpnia 2019 r. złożone przez mieszkańców gminy Strzelin: uwagi zostały uwzględnione;
- 3) z dnia 13 sierpnia 2019 r. złożone przez mieszkańca gminy Strzelin: uwagi zostały uwzględnione;
- 4) z dnia 13 sierpnia 2019 r. złożone przez mieszkańca gminy Strzelin: uwagi zostały uwzględnione.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin, Rada Miejska Strzelina postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Przedmiot nieuwzględnionej części uwagi z pisma, o którym mowa w pkt 1:

Przeprowadzenie inwentaryzacji przyrodniczej w zakresie występowania gniewosza plamistego, a także uwzględnienie jej wyników w trakcie procedury planistycznej poprzez ponowne sporządzenie prognozy oddziaływania na środowiska w powyższym zakresie.

Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 91 ust. 4 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.), organami w zakresie ochrony przyrody są zarówno regionalny dyrektor ochrony środowiska, jak i wójt, burmistrz i prezydent miasta. W przypadku wójta, burmistrza i prezydenta miasta – rola tych organów sprowadza się co do zasady, do wydawania rozstrzygnięć na podstawie konkretnych przepisów. Przepisy ustawy o ochronie przyrody nie nakładają na te organy obowiązku sporządzenia inwentaryzacji przyrodniczej w toku procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1945 z późn. zm.).

W związku z faktem, iż przepisy obowiązującego prawa nie wskazują jednoznacznie podmiotu jako właściwego do zlecenia przeprowadzenia omawianej inwentaryzacji przyrodniczej na etapie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu podjęto decyzję o wyłączeniu obszaru potencjalnego występowania gniewosza plamistego w granicach terenów przewidzianych pod zabudowę (części terenów 55MN, 57MN, 21MM) z granic opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC, wyodrębniając ten obszar jako GĘSNINIEC – CZĘŚĆ II.

Po powtórny przeanalizowaniu planowanego zagospodarowania na obszarze potencjalnego występowania gniewosza plamistego w granicach terenów przewidzianych pod zabudowę (wcześniej części terenów 55MN, 57MN, 21MM) podjęto decyzję o zmianie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania na teren sadów i ogrodów (1RO) z zakazem zabudowy. W trakcie częściowo ponowionej procedury planistycznej, ponownie sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do przedmiotowego projektu planu miejscowego. Ze względu na zmianę założeń projektowych i wyłączenie omawianego obszaru z zasięgu potencjalnej zabudowy (teren 1RO) nie przeprowadzono dodatkowej inwentaryzacji przyrodniczej w zakresie potencjalnego występowania gniewosza plamistego. Analiza ewentualnych działań zapobiegawczych i minimalizujących negatywne oddziaływania ustaleń projektu planu na gady oraz analiza innych możliwych do podjęcia czynności mających na celu ochronę ww. gatunku została przeprowadzona na podstawie danych przyrodniczych pozyskanych z zasobów Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

4. Do wyłożonego, w dniach od 24 września 2020 r. do 16 października 2020 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC– CZĘŚĆ II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVII/362/20
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 24 listopada 2020 r.

DANE PRZESTRZENNE TWORZONE DLA PLANU

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

1. Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GĘSINIEC – CZĘŚĆ II obejmują:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000 strefa 6;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie;
- 3) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w układzie PL-2000 strefa 6.

2. Dane przestrzenne, o których mowa w ust. 1, dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Strzelin w katalogu „Planowanie przestrzenne” i zakładce „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego”, w usłudze pobierania: <https://bip.gmstrzelin.finn.pl/res/serwisy/pliki/25336728>.