

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH KRAJEŃSKICH**  
**z dnia .....**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Długie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr XXVIII/253/21 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 25 listopada 2021 r., zmienioną Uchwałą Nr IV/25/24 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 25 czerwca 2024 r., po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie”, uchwalonego Uchwałą Nr LIV/412/14 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 16 października 2014 r. ze zmianami, uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Długie, zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Długie” wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

## **ROZDZIAŁ 1**

### **Przepisy ogólne**

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, cyfrowymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN;
- 2) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;
- 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,
  - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynków garażowo-gospodarczych i wiat przy granicy z działkami sąsiednimi.

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

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu, na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych

wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach:

- a) obszaru chronionego krajobrazu „Puszcza Drawska”,
  - b) obszaru Natura 2000 „Lasy Puszczy Nad Drawą” PLB320016;
- 2) w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez przyległą drogę publiczną oraz drogi wewnętrzne powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - b) ustala się parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
    - 2 miejsca do parkowania na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
    - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,
  - d) ustala się nakaz wyznaczenia co najmniej 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 50 miejsc do parkowania;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - c) ustala się zakaz odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - d) dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków przemysłowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ich zagospodarowanie na własnym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci gazowej,

- b) dopuszcza się lokalizację stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wolnostojących elektrowni słonecznych i biogazowni,
  - b) ustala się zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się wytwarzanie energii dla celów grzewczych z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wolnostojących elektrowni słonecznych i biogazowni.

**§ 14.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

**§ 15.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w wysokości 30%.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 1MN:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojść, dojazdów i miejsc do parkowania;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10,0 m w przypadku dachu stromego dwuspadowego lub 8,5 m w przypadku dachu stromego wielospadowego,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – 7,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 35° – 45°

- dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $25^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
  - d) kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub najdłuższego odcinka granicy działki,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w odcieniach czerwieni lub szarości,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia –  $1\ 000\ m^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu –  $18,0\ m$ ,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –  $1\ 000\ m^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojazdów, dojazdów i miejsc do parkowania;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny –  $0,90$ ,
    - minimalny –  $0,00$ ,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy –  $30\%$  powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –  $50\%$ ;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego –  $8,5\ m$ ,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty –  $7,0\ m$ ,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
  - d) kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub najdłuższego odcinka granicy działki,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w odcieniach czerwieni lub szarości,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia – 1 200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 200 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 5MN, 6MN, 7MN:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojazdów, dojazdów i miejsc do parkowania;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10,0 m w przypadku dachu stromego dwuspadowego lub 8,5 m w przypadku dachu stromego wielospadowego,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – 7,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 35° – 40° lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 35°,
  - d) kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub najdłuższego odcinka granicy działki,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojazdów, dojazdów i miejsc do parkowania;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 7,0 m w przypadku dachu płaskiego lub 8,5 m w przypadku dachu stromego,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – 7,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o nachyleniu  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - d) kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub najdłuższego odcinka granicy działki,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym symbolem US:

- 1) ustala się lokalizację budynków usługowych o funkcji usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - b) hal namiotowych,
  - c) boisk sportowych,
  - d) kortów tenisowych,
  - e) placów zabaw dla dzieci,
  - f) budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - g) ścieżek pieszonych i rowerowych,

- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - i) dojść, dojazdów i miejsc do parkowania;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość – 10,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 35° – 45°, z dopuszczeniem dowolnej geometrii dachów w przypadku hal namiotowych,
  - d) kierunek głównej kalenicy – dowolny,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym, z wyjątkiem hal namiotowych;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 10 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 10 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 21.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP:

- 1) ustala się lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - b) urządzeń turystycznych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojść i dojazdów;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 1 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 500 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.



**ROZDZIAŁ 3**  
**Przepisy końcowe**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Krajeńskich.

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH KRAJEŃSKICH**  
**z dnia .....**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Długie**

Prace nad planem miejscowym wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXVIII/253/21 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Długie, zmienioną Uchwałą Nr IV/25/24 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 25 czerwca 2024 r.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w południowej części miejscowości Długie. W planie miejscowym wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej oraz tereny dróg wewnętrznych.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zgodnie z art. 67 ust. 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), plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie, uchwalonej Uchwałą Nr LIV/412/14 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 16 października 2014 r. ze zmianami, i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów rolniczych i leśnych, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód powierzchniowych i podziemnych poprzez wprowadzenie zakazu odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków, biorąc pod uwagę położenie obszaru w granicach ustanowionych form ochrony przyrody, w tym istniejące i potencjalne zagrożenia dla poszczególnych siedlisk przyrodniczych i gatunków stanowiących przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 określone w projekcie Planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Uroczyska Puszczy Drawskiej” PLH320046, a także planowane wyposażenie obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi wewnętrzne z uwzględnieniem dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;

- 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, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach położonych w sąsiedztwie terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, przyjętej Uchwałą Nr LIV/411/14 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 16 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.