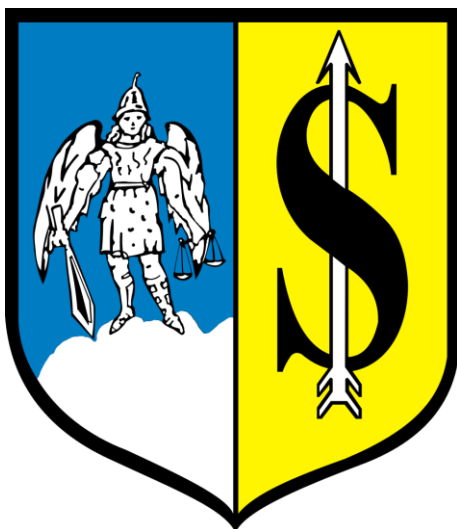


MIASTO I GMINA STRZELIN



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE
– CZĘŚĆ I**

**PROJEKT MPZP WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
OD 17 LISTOPADA DO 8 GRUDNIA 2022 R.**

Opracowanie sporządził:
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:
dr inż. Paweł Pach
dr inż. Piotr Kryczka
mgr inż. Piotr Łuszczek
mgr inż. Adrian Porada
inż. Klaudia Bandurowska

Wrocław, 2022 r.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

(P R O J E K T)
UCHWAŁA NR/...../22
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości PIOTROWICE – CZĘŚĆ I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r. (z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr XXIV/321/20 z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości PIOTROWICE, Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości PIOTROWICE – CZĘŚĆ I, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;

3. 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;

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu obejmujące:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym nr 32 i część działki o numerze ewidencyjnym 6/1 w obrębie Piotrowice, gmina Strzelin.

2. Granice obszarów objętych planem określono w załącznikach Nr 1 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) teren rolniczy lub urządzeń fotowoltaicznych, oznaczony symbolem R/Efw;
- 2) teren zielni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) granica terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 6) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację nadziemnych części urządzeń fotowoltaicznych;
- 2) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem wyróżniającym;
- 3) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji;
- 4) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: 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 obowiązuje następujące ustalenie: prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się ujętą w wykazie zabytków strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 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 obowiązują następujące ustalenia: nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

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

- 1) ustala się, że dla nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenu:
 - 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 50 m;
 - 3) granice działek dochodzące do dróg nakazuje się wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1, przeznaczonych na komunikację wewnętrzną lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w odległości 7 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych;

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

- 2) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Ząbkowice – GPZ Strzelin, nakazuje się uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 11 m od osi linii po obu stronach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów powyżej 3 m.

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez:
 - 1) drogę gminną, zlokalizowaną przy wschodnich granicach obszarów objętych planem,
 - 2) drogę krajową (DK 39), zlokalizowaną przy północnej granicy jednego z obszarów objętych planem;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 10 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;
- 4) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 5) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 6) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 10 m;
- 7) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 6 nieposiadających kontynuacji nakazuje się zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 20 m na 20 m.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się 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;
- 5) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub systemem kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w ciepło nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych nakazuje się stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii;

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) 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 terenu: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje następujące ustalenie: stawkę procentową ustala się na 5%.

§ 16. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko obowiązuja następujące ustalenia:

- 1) ustala się granice terenów pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkiem planu, obejmujące tereny 1R/Efw i 2R/Efw;
- 2) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ustala się na tożsame z granicami, o których mowa w pkt 1.

§ 17. 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 tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

ROZDZIAŁ 2 Ustalenia szczegółowe planu

§ 18. 1. Ustala się tereny rolnicze lub urządzeń fotowoltaicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R/Efw, 2R/Efw**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) sady;
- 4) pastwiska;
- 5) stawy hodowlane;
- 6) ogrody;
- 7) zadrzewienia;
- 8) zalesienia;
- 9) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 10) urządzenia fotowoltaiczne;

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

- 1) w ramach urządzeń fotowoltaicznych dopuszcza się także zieleni, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane;
- 2) zakazuje się realizacji budynków;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu **1R/Efw** od drogi krajowej DK 39, przylegającej do północnej linii rozgraniczającej terenu lub od drogi gminnej, przylegającej do wschodniej linii rozgraniczającej terenu, zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) terenu **2R/Efw** od drogi gminnej, przylegającej do wschodniej linii rozgraniczającej terenu, zlokalizowanej poza granicami obszarów objętych planem miejscowym.

§ 19. 1. Ustala się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **1ZI**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 3) nakazuje się realizację pasów zieleni, składających się minimum z:
 - a) jednego pasa krzewów,
 - b) dwóch pasów drzew liściastych, nasadzonych w odległościach od 5 m do 15 m, o docelowej wysokości przekraczającej 3 m.

ROZDZIAŁ 3
Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Strzelina

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/...../22
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
z dnia 2022 r.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../22
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
z dnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości PIOTROWICE – CZĘŚĆ I, nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../22
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
z dnia 2022 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, w dniach od 2022 r. 2022 r., do publicznego
wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości
PIOTROWICE – CZĘŚĆ I, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku
z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.~~

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../22
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
z dnia 2022 r.

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

**Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR/...../22
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości PIOTROWICE – CZĘŚĆ I**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości PIOTROWICE – CZĘŚĆ I w gminie Strzelin sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXIV/321/20 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości PIOTROWICE.
2. Celem planu jest dopuszczenie w graniach obszarów objętych miejscowym planem możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania tych terenów w obrębie Piotrowice, w oparciu o zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.
3. Projektem planu objęto działkę o numerze ewidencyjnym nr 32 i część działki o numerze ewidencyjnym 6/1 w obrębie Piotrowice, gmina Strzelin, o łącznej o powierzchni ok. 42,86 ha oraz znajdujących się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 39 i planowanej obwodnicy Strzelina.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r. (z późn. zm.).
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
 - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
 - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym nr 32 i część działki o numerze ewidencyjnym 6/1 w obrębie Piotrowice, znajdujących się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 39 i planowanej obwodnicy Strzelina, Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą Nr XXIV/321/20 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości PIOTROWICE. Przystąpienie do sporządzenia planu zostało podjęte w następstwie wniosku złożonego do tut. urzędu. Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin obwieściła i ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

planu i wyznaczyła termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpiła o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął tylko 1 wniosek od TAURON Dystrybucja S.A., który został rozpatrzony częściowo pozytywnie. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu wpłynęło 17 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Strzelinie oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez prawie wszystkie instytucje. Negatywną opinię w zakresie planowanej farmy fotowoltaicznej wyraziła Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

Ze względu na potrzebę rozpoczęcia dodatkowej procedury dotyczącej uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne podjęto decyzję o podziale projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na część I i część II. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu dla części I (objętej przedmiotową uchwałą) i prognozy oddziaływania na środowisko. Projektowane przeznaczenia terenów projektu dla części I nie wymagały zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

~~W dniu r. ogłoszono w prasie oraz obwieszono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od r. do r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie. W dniu r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Strzelina.~~

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

poprzez wskazanie obszarów objętych ochroną archeologiczną, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

poprzez ustalenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych wyłącznie w zakresie realizacji urządzeń fotowoltaicznych;

- **prawo własności:**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania jedynie w formie urządzeń fotowoltaicznych oraz obiektów i urządzeń związanych z ich obsługą (z wyłączeniem budynków) na obszarach przewidzianych pod omawiane zagospodarowanie w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Strzelin, opracowanej w grudniu 2015 r. i przyjętej w dniu 28 grudnia 2015 r. uchwałą Nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PIOTROWICE – CZĘŚĆ I

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Strzelin. W ocenie wskazano, że większość planów ze 100 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest opracowana na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. i wymaga sukcesywnej aktualizacji. Temu celowi oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do przedmiotowego obszaru służy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości PIOTROWICE – CZĘŚĆ I.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W planie nie przewidziano nowych inwestycji, które stanowić będą koszty dla gminy. Projekt planu dopuszcza realizację urządzeń fotowoltaicznych na podstawie ustalonych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Po realizacji działań inwestycyjno-budowlanych, potencjalne przychody związane z podatkiem od nieruchomości będą miały pozytywny wpływ na budżet gminy.