

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr ...../...../23  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia ... ..... 2023 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół - część I

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół - część I, Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą nr XXIV/322/20 z dnia 29 września 2020r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 poz. 977), w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.). Celem opracowania planu było wyznaczenie na części działki terenu elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, zgodnie ze złożonym wnioskiem. Projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, przyjętego przez Radę Miejską Strzelina uchwałą Nr XXIII/311/16 z dnia 28 czerwca 2016r., wraz z jego późniejszymi zmianami. Wyznaczony teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy PEF-RN, zawiera się w Studium w obszarze rolniczym z granicą obszaru, na którym rozmieszczone będą instalacje fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 500 kW. Pozostałe tereny rolnictwa z zakazem zabudowy i zieleni naturalnej, odpowiadają obszarom rolniczym w Studium oraz teren lasu odpowiada obszarom leśnym w Studium.

W trakcie sporządzania projektu planu podjęto decyzję o wyłączeniu z granic opracowania rezerwy terenowej pod poszerzenie drogi powiatowej nr 47 414, która została wyznaczona w planach miejscowych w 2003 r. a następnie w 2019 r. W wyniku zawiadomień organów, o których mowa w art. 17 pkt 2, wpłynął wniosek od Powiatowego Zarządu Dróg w Strzelinie dotyczący m.in. nieprzeznaczenia terenów pod rozbudowę istniejącej drogi. Tymczasem istniejąca droga powiatowa na odcinku wzdłuż działki nr 155/5 posiada szerokość w liniach rozgraniczających zaledwie 6,3-8,5m, co wymaga utrzymania wyznaczonej rezerwy pod poszerzenie pasa drogowego. Ponieważ celem sporządzanego planu było wyznaczenie terenu pod teren elektrowni słonecznej (a nie korygowanie szerokości pasa drogowego), zdecydowano się na podzielenie obszaru objętego planem na dwie części – część I i część II. Obszar obejmujący dotychczasowe poszerzenie pod drogę powiatową (część II) zostanie poddany powtórnej analizie planowanego zagospodarowania.

3. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:
  - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania poprzez ustalenia dotyczące parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi poprzez wyznaczenie terenów zabudowy zlokalizowanych od strony terenów zabudowanych wsi, bezpośrednio przy drodze powiatowej i gminnej.
  - 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1. Ustalenia planu uwzględniają położenie w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie”.
  - 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
    - a) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- b) wprowadzenie obowiązku stosowania w urządzeniach fotowoltaicznych powłok antyrefleksyjnych,
  - c) ustalenia dotyczące zasad odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad usuwania odpadów stałych, zasad zaopatrzenia w energię i ciepło,
  - d) w toku prac nad planem nie zaszła konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2023 poz. 855).
- 4) Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wyznaczenie strefy ochrony zabytków archeologicznych (OW) oraz uwzględnienie lokalizacji stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wpisanego do rejestru zabytków.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Teren przeznaczony pod elektrownię słoneczną położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast fragment terenu rolniczego zawiera się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%). Został on pokazany na rysunku planu. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni - przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną.
- 7) Prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa oraz granice terenów zamkniętych i strefy ochronne terenów zamkniętych (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).
- 9) Potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ustalono natomiast teren przeznaczony do realizacji celu publicznego.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu.
- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- a) publikację ogłoszeń w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie publikowane na tablicach ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzelinie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
  - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu,
  - c) publikację ogłoszeń w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie publikowane na tablicach ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzelinie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

- d) zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego,
  - e) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu.
- 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
4. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Burmistrz Strzelina przed podjęciem prac nad planem rozpatrzył wniosek właścicieli nieruchomości dotyczące pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski nie wpłynęły. Uwagi, o których mowa w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami, stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych, występują natomiast zadania o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
5. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
- 1) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół - część I”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - 2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół - część I”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
7. Burmistrz Strzelina dokonał analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzając, że:
- 1) Studium przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr XXIII/311/16 z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin wraz z jego późniejszymi zmianami nie jest w pełni aktualne w zakresie dopuszczenia realizacji możliwości urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW w obszarze działki nr 155/5 obręb Biały Kościół.
  - 2) W celu aktualizacji studium, w przywołanym wyżej zakresie, podjęto uchwałę Nr XXIV/324/20 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin” Zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr XXIII/311/16 z dnia 28.06.2016 r
  - 3) Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Biały Kościół (Uchwała Nr VII/75/19 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 marca 2019 r.), który w części stracił aktualność.
  - 4) Przedmiotowa analiza dotycząca aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Strzelin została przyjęta Uchwałą Nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 grudnia 2015 r.

8. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół - część I”, realizacja planu nie będzie obciążeniem dla budżetu Gminy. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół - część I”.

.....