

UCHWAŁA NR -----  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA  
Z DNIA -----

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miejscowości MUCHOWIEC

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze m.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) w związku z art. 67 ust 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LXIII/806/23 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości MUCHOWIEC oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr XXIII/311/16 z dnia 28.06.2016r., z późniejszymi zmianami, Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości MUCHOWIEC, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
  - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

§ 2.

Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) strefa zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej;
  - 5) wymiary w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Wymiary linii zabudowy określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

§ 4.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 5.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia:

- 1) teren elektrowni słonecznej - oznaczony symbolem 1PEF;
  - 2) teren składów i magazynów, lub elektrowni słonecznej - oznaczony symbolem 1PS-PEF;
  - 3) teren składów i magazynów lub gospodarowania odpadami oznaczony symbolem 1PS-IO;
  - 4) teren drogi dojazdowej - oznaczony symbolem 1KDD.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń, w tym technologicznych, pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.
3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.

2. Ustala się w granicach obszaru objętego planem zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Działalność realizowana w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.
4. Wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu 1PS-IO wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej o szerokości 5 m, w której obowiązują ustalenia § 19 ust 3 pkt 6 niniejszej uchwały.

#### § 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych.

#### § 9.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów.

#### § 10.

Ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:

- 1) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
  - 2) terenów górniczych;
  - 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- nie ustala się wymagań w powyższym zakresie.

#### § 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek = 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalne szerokości frontów działek = 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

#### § 12.

Ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń nie ustala się wymagań w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

#### § 13.

Ustala się granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem

znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu elektrowni słonecznej 1PEF oraz terenu składów i magazynów lub terenu elektrowni słonecznej 1PS-PEF.

§ 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą dojazdową znajdującą się bezpośrednio poza północno-zachodnią granicą obszaru;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 3 miejsca parkingowe: na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów składów i magazynów lub na 10 zatrudnionych w składach i magazynach, elektrowni słonecznej, punkcie selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych,
  - b) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych,
  - c) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
  - d) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna: ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie i utylizacja ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się stosowanie do oczyszczania ścieków przemysłowych osadników lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych alternatywnie: powierzchniowo, do innych odbiorników wód, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie biogazem produkowanym w urządzeniach technologicznych zakładu produkcyjnego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 3) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
  - 4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 500 kW.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Gospodarka odpadami:
  - 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
11. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):
  - 1) w granicach terenu elektrowni słonecznej 1PEF i terenu składów i magazynów lub terenu elektrowni słonecznej 1PS-PEF dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
  - 2) maksymalna moc zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii większa niż 500 kW;
  - 3) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
    - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

#### § 15.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

#### § 16.

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

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

#### § 17.

Wyznacza się teren elektrowni słonecznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1PEF.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektrownia słoneczna (farma fotowoltaiczna).
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) minimalna = 0,0001,

- b) maksymalna = 0,80;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,80;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy oraz gabaryty zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż: 10 m,
  - b) wysokość wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych nie większa niż 5 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

#### § 18.

Wyznacza się teren składów i magazynów lub elektrowni słonecznej oznaczony na rysunku planu symbolem IPS-PE.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) składy i magazyny;
  - 2) elektrownia słoneczna (farma fotowoltaiczna);
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) minimalna = 0,0001,
    - b) maksymalna = 0,80;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,80;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy oraz gabaryty zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 18 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń technologicznych, z zastrzeżeniem lit b,
    - b) wysokość wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych nie większa niż 5 m,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
  - 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

#### § 19.

Wyznacza się teren składów i magazynów lub gospodarowania odpadami oznaczony na rysunku planu symbolem IPS-IO.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) teren składów i magazynów;
  - 2) teren gospodarowania odpadami w tym: teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, instalacja do przetwarzania bioodpadów pochodzących z pielęgnacji i utrzymania terenów zielonych, zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne, magazynowanie odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z bezwzględnym wyłączeniem:
    - a) składowisk odpadów;
    - b) zakładów unieszkodliwiania odpadów,
    - c) spalarni odpadów.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) teren usług biurowych i administracji;
  - 2) teren usług rzemieślniczych;
  - 3) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) minimalna = 0,01,
    - b) maksymalna = 0,80;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,80;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy oraz gabaryty zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż: 10 m,
  - b) wysokość wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych nie większa niż 5 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 6) ustala się strefę zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej, składającej się z nasadzeń drzew i krzewów, w tym zimozielonych, w której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) powierzchnia czynna biologicznie stanowić będzie co najmniej 70% powierzchni tej strefy,
  - c) na powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni tej strefy dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.

§ 20.

Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

Rozdział IV  
Ustalenia końcowe

§ 21.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§ 22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący Rady Miejskiej*

**Załącznik nr 2**  
**do uchwały nr -----**  
**Rady Miejskiej Strzelina**  
**z dnia -----**

## **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości MUCHOWIEC inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.



**Załącznik nr 3**  
**do uchwały nr -----**  
**Rady Miejskiej Strzelina**  
**z dnia -----**

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu przestrzennego**  
**dla części miejscowości MUCHOWIEC**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

.....  
.....  
.....  
.....

**Załącznik nr 4**  
**do uchwały nr -----**  
**Rady Miejskiej Strzelina**  
**z dnia -----**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

*Plik GML.*

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr -----**  
**Rady Miejskiej Strzelina**  
**z dnia -----**

**sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości MUCHOWIEC sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXIII/806/23 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości MUCHOWIEC.
2. Projektem planu objęto tereny działek położonych w obrębie geodezyjnym Muchowiec, o łącznej o powierzchni 16,5 ha.
3. W granicach projektu planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości MUCHOWIEC, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/327/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 sierpnia 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 12 września 2016 r., poz. 4163. W obowiązującym planie miejscowym tereny są przeznaczone na cele urządzeń farmy fotowoltaicznej (EF) oraz teren lasu (ZL3).
4. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr XXIII/311/16 z dnia 28.06.2016r., z późniejszymi zmianami i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości MUCHOWIEC poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze 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 2023r., poz. 1094, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404). Zgodnie z art. 67 ust 3 pkt 4 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) do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. przed 24 września 2023 r.), przepisy niewymienione w ust. 67 ust 3 pkt 1–3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości MUCHOWIEC został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2023 r., poz. 977, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w

przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV, 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV, 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV, 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej, 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych; ani dokonania uzgodnień w zakresie: sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych, wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego przeznaczają tereny użytkowane w części jako farma fotowoltaiczna, w części jako nieużytki, położone w oddaleniu od zwartej zabudowy wsi Muchowiec, na cele: składów i magazynów, elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami. Projekt planu uwzględnia więc wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenów przemysłowych położonych w obrębie wsi Muchowiec.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy do lokalnych warunków i cech krajobrazu oraz wymagań technologicznych związanych z budową składów i magazynów, elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.
    - b) ustalenia planu miejscowego określają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczania ścieków przemysłowych.
    - c) w projekcie planu miejscowego przeznacza się na cele składów i magazynów, elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami grunty oznaczone ewidencyjnie

- jako Bi i Ba, nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
- d) wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu 1PS-IO, od strony najbliższej położonej zabudowy wsi Muchowiec, wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej.
  - 4) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty wymagające ustalenia wymagań w zakresie 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:
    - a) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie już zagospodarowanych terenu urządzeń farmy fotowoltaicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej.
  - 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z wnioskami właściciela terenu oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
  - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
    - a) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości MUCHOWIEC wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej („Gazeta Wrocławska” z dn. 4.10.2023 r.) i wywieszane na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniach od 4.10.2023 do 25.10.2023r. zgodnie z wymaganiami art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze 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 2023 r., poz. 1094, ze zm.),
    - b) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj do dnia 16.12.2022 r.) nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.)),
  - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenów na cele zabudowy składów i magazynów, elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami.

- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
  - 14) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów sąsiadujących.
  - 15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) zabudowa składów i magazynów, elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami została wyznaczona w bezpośrednim sąsiedztwie wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej o charakterze przemysłowym na obszarze wsi Muchowiec; planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości MUCHOWIEC jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Strzelin”, przyjętą uchwałą nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 grudnia 2015 r.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona,
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych o charakterze produkcyjnym, produkcji energii elektrycznej (elektrownia słoneczna) oraz gospodarowania odpadami co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji a także zabezpieczy potrzeby lokalnej społeczności w zakresie gospodarki odpadami i produkcji energii elektrycznej,
  - 3) zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.