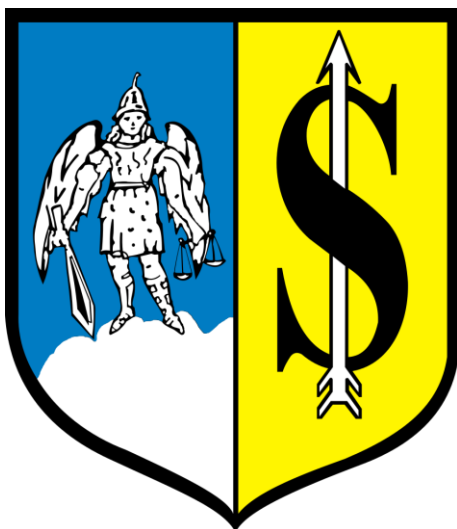




Pracownia Planowania Przestrzennego
3P PROJEKT PAWEŁ PACH
siedz.: 51-505 Wrocław, ul. Ameriga Vespucciego 18/7
tel.: +48 604-709-885, e-mail: biuro3pprojekt@o2.pl
NIP 882-179-00-36, REGON 021826376

MIASTO I GMINA STRZELIN



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

Opracowanie sporządził:
Zespół **3P PROJEKT**

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

Wrocław, 2025 r.

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

(P R O J E K T)
UCHWAŁA NR/...../25
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 2025 r.

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

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. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) 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), 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.) z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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 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 II, 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 obszaru objętego 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 1/8 oraz części działek o numerach ewidencyjnych 1/7, 6/1 i 19 w obrębie Piotrowice, gmina Strzelin.

2. Granice obszaru objętego 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 urządzeń fotowoltaicznych, oznaczony symbolem Efw;
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 3) teren śródlądowych wód powierzchniowych - zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

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) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

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

- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
 - 6) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego;
 - 7) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 8) 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;
 - 9) 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.

§ 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) „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 ładów przestrzennych 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 obowiązuje następujące ustalenie:

- 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 obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) tereny oznaczone symbolami **1R, 1WSz, 1ZL, 1KDW** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
 - b) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne oraz dodatkowe ograniczenia określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) na obszarze objętym planem występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ograniczenia wynikające

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

z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne oraz dodatkowe ograniczenia określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) ustala się, że dla nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenu:
 - a) wielkość działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 50 m,
 - c) 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 działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu obowiązują 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;
- 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 drogę gminną, zlokalizowaną przy północnej części granicy obszaru objętego 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) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 6) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 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,

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

- 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;
- 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 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się granicę terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkiem planu, obejmującą teren **1Efw**;
- 2) granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ustala się na tożsamą z granicą, o której mowa w pkt 1.

§ 17. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granicę terenu 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 teren urządzeń fotowoltaicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1Efw.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: urządzenia fotowoltaiczne.

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

- 1) dopuszcza się zieleń, 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 minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,50;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m.

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 dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić z terenu **1KDW**.

§ 19. 1. Ustala się teren rolniczy, oznaczony symbolem **1R**.

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.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część terenu, o którym mowa w ust. 1, narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego zakazuje się zmiany ukształtowania terenu w postaci nasypów lub grobli w przypadku lokalizacji stawów hodowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) część terenu, o którym mowa w ust. 1, w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, położona jest w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie zakazuje się sadów, ogrodów, stawów hodowlanych, zadrzewień i zalesień.

§ 20. 1. Ustala się teren śródlądowych wód powierzchniowych - zbiornik wodny, oznaczony symbolem **1WSz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zbiorniki wodne;
- 2) zieleń.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych,
 - b) realizację obiektów gospodarki wodnej,
 - c) modernizację i przebudowę zbiorników.

§ 21. 1. Ustala się teren lasu, oznaczony symbolem **1ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: las.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

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

- § 22.** 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KDW**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: teren drogi wewnętrznej.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 3
Ustalenia końcowe

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

§ 24. 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 II

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/...../25
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
z dnia 2025 r.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../25
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
z dnia 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) 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 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości PIOTROWICE – CZĘŚĆ II, 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 II

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../25
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
z dnia 2025 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) 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), Rada Miejska Strzelina ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, w dniach od 2025 r. 2025 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości PIOTROWICE – CZĘŚĆ II, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięcia w powyższej sprawie.~~

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../25
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
z dnia 2025 r.

**Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR/...../25
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia 2025 r.

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

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości PIOTROWICE – CZĘŚĆ II 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 granicach obszaru objętego 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 1/8 oraz części działek o numerach ewidencyjnych 1/7, 6/1 i 19 w obrębie Piotrowice, o łącznej o powierzchni ok. 38,57 ha oraz znajdujących się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 39 i planowanej obwodnicy Strzelina.
4. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 i art. 64 ust. 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), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie 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, 1506 i 1597), projekt planu uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. 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.). Dotyczy on inwestycji, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a i b 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), niemniej jednak są one zgodne z przedmiotowym Studium miasta i gminy Strzelin.
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 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) 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. 1688 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 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) 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;
 - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

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

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 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, która została przyjęta uchwałą Nr LVI/734/23 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 31 stycznia 2023 r. i dotyczy gruntów niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia.

Następnie przygotowano projekt dla części II i prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt nie uzyskał aprobaty Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w związku z czym ponownie wrócono do części projektowej, zmniejszono zakres przeznaczeń pod rozwój urządzeń fotowoltaicznych. Opracowano nowy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przekazano go 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 uzgodniony przez wszystkie instytucje. Negatywną opinię w zakresie planowanej farmy fotowoltaicznej wyraziła Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Równocześnie ponownie wystąpiono o zgodę właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w zgodzie z nowym projektem planu miejscowego. Nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia.

~~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, a także dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Strzelin. 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

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

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

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

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

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

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

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

i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). 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 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 II.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W planie nie przewidziano nowych inwestycji, które stanowiąc 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.