

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../25 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA z dnia 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Karszów (dz. nr 35/1)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karszów (dz. nr 35/1), sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXXII/907/24 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karszów (dz. nr 35/1).

Zgodnie ze wskazaniem przytoczonej uchwały intencyjnej zasięg ustaleń projektu planu miejscowego dotyczy obszaru o powierzchni 1,75 ha. Obszar opracowania znajduje się na końcu zabudowań wsi Karszów (w kierunku Prus), naprzeciwko terenu kopalni piasków Karszów. Działka ma od strony południowej bezpośredni dostęp do wzmiankowanej drogi zbiorczej, od zachodu i północy posiada dostęp do drogi gospodarcze transportu rolnego, do obsługi terenów rolnych (droga nieutwardzona). Całość działki objęta jest strefą ochrony zabytków archeologicznych „OW” ze względu na lokalizację w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego. Na działce znajduje się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, pod adresem Karszów 27f.

W obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Karszów, uchwalony uchwałą Nr VI/37/07 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 marca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego nr 159 z 2 lipca 2007 r., poz. 2040). W planie tereny przeznaczone są pod oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (01MN), tereny ogrodów i sadów przydomowych (RO) oraz tereny rolne (R).

Głównym celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Karszów, dla działki nr 35/1, jest zmiana przeznaczenia działek objętych planem – z terenu rolnego na teren zabudowy zagrodowej oraz terenu rolnego na teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, zgodnie z wnioskiem właścicieli nieruchomości. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego spowodowane jest potrzebą rozwoju działalności rolniczej prowadzonej przez właścicieli nieruchomości.

Projekt planu opracowany został zgodnie 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. poz. 2404 z późn. zm.) oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Plan został opracowany w skali 1: 1000, na mapie zasadniczej pozyskanej w postaci wektorowej: licencja nr GK.6642.791.2025_0217_P ze Starostwa Powiatowego w Strzelinie.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz charakter terenów sąsiednich. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry, w sposób harmonizujący ze

stanem faktycznym obszaru planu oraz obszarów sąsiednich, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i ekonomicznymi;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu; projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy niniejszego planu zostanie dostosowana do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie, jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

a) ustalenia dotyczące zasad utrzymania poziomów emisji hałasu, zasad odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad usuwania odpadów stałych, zasad zaopatrzenia w energię i ciepło przy dopuszczeniu stosowania źródeł energii odnawialnej,

b) wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) kwalifikację terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych „OW”, w granicach której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez podjęcie procedury planistycznej mającej na celu korektę ustaleń mającą doprowadzić do usprawnienia ruchu a tym samym wzrostu bezpieczeństwa, określenie zasad ochrony środowiska, wymogów dotyczących ochrony przeciwpożarowej w aspekcie zaopatrzenia w wodę oraz ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez koncentrację i intensyfikację zabudowy oraz racjonalne wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

7) prawo własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając wynikające z nich uwagi dotyczące poszczególnych zapisów planu;

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

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez obwieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzelinie, tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie odpowiednio o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) możliwości składania wniosków,

c) konsultacjach społecznych w sprawie projektu planu miejscowego,

d) spotkania otwartego i dyżuru projektanta,

e) możliwości składania uwag,

f) możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również zgodnie z art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Dolnośląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusjach publicznych na temat przyjętych rozwiązań.

Projekt planu został poddany weryfikacji w trakcie opiniowania i uzgadniania oraz konsultacji społecznych.

Na etapie składania wniosków do niniejszego projektu planu, w odpowiedzi na czynności sporządzającego projekt planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpłynął 1 wniosek, który został uwzględniony i wzięty pod uwagę w trakcie konstruowania ustaleń planu miejscowego. Wpłynęły również 2 wnioski od zawiadomionych instytucji.

W dniach od 31 marca 2026 r. do 30 kwietnia 2026 r. przeprowadzono konsultacje społeczne, które obejmowały:

- *spotkanie otwarte, które odbędzie się Urzędzie Miasta i Gminy Strzelin, Rynek 10, 57-100 Strzelin, pokój nr 101, w dniu 13 kwietnia 2026r. w godz. 17¹⁵ – 18⁴⁵;*
- *dyżur projektanta w dniu 13 kwietnia 2026r. w godz. 18⁴⁵ – 19¹⁵, w Urzędzie Miasta i Gminy Strzelin, Rynek 10, 57-100 Strzelin, pokój nr 101;*
- *zbieranie uwag do projektu planu w dniach od 31 marca 2026 r. do 30 kwietnia 2026 r.*

W wyniku konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karszów (dz. nr 35/1):

- 1) *w wyznaczonym terminie do zbierania uwag ...;*
- 2) *na otwarte spotkanie, przybyli przedstawiciele Urzędu*
- 3) *na dyżur projektanta, przybyli przedstawiciele*

Wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Dolnośląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

Zgodnie z wymaganiami ustawy 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:

- uzgodniono zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Strzelinie;
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania i uzgodnienia.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karszów (dz. nr 35/1), której celem było podsumowanie stanu środowiska, i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;

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 koncentrację, intensyfikację i uzupełnienie istniejącej zabudowy w ramach istniejącej tkanki budowlanej oraz możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej jak również wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 5 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla budżetu Gminy. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin przyjęto uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr XXIII/311/16 z dnia 28 czerwca 2016 r., wraz z jego późniejszymi zmianami i które jest aktualne;
- 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.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karszów (dz. nr 35/1).