

WNU.0006.....21.....2026

RADA MIEJSKA STRZELINA	
WPŁYNEŁO	
dnia .....	12.05..... 2026... r.
Podpis	Marcinkow ska

Strzelin, dnia 12.05.2026r.

**Pan Przewodniczący  
Rady Miejskiej Strzelina**

Na podstawie § 67 ust.5 Statutu Gminy Strzelin, wnoszę pod obrady najbliższej sesji Rady Miejskiej następujące projekty uchwał:

1. w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości **Brożec** ;
2. w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości **Biedzychów (dz.nr 31 i 271)**;
3. w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości **Pęcz (dz.nr 134)**;
4. w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości **Szczawin (dz.nr 232/22, 232/20)**;
5. w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości **Karszów (dz.nr 35/1)**;
6. w sprawie **uchwalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości **Biały Kościół (dz.nr 68/21)**;

W załączeniu projekty uchwał wraz z uzasadnieniami.

Z poważaniem

**BURMISTRZ**  
*Dorota Pawnuł*



Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ STRZELINA**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miejscowości Karszów (dz. nr 35/1)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 - tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 - tekst jednolity), 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LXXII/907/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karszów (dz. nr 35/1) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelina” przyjętego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r. z późn. zmianami, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karszów (dz. nr 35/1), zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony zabytków archeologicznych „OW”;
- 5) przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

**§ 3. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

- 2) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
  - 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii 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) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
  - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
  - 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, z wyłączeniem:
    - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, warsztatów samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów,
    - c) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu,
    - d) usług związanych ze zbieraniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. W miejscach, gdzie nie wskazano linii zabudowy, obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi

3. Dopuszcza się wydzielanie działek w drugim rzędzie, poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie, pod warunkiem zapewnienia im dostępu do drogi publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej, zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu budowy dróg i infrastruktury technicznej;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem:
  - a) teren oznaczony symbolami MNW, jako zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren oznaczony symbolem RZM - jako zaliczony do terenów zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązuje w gminie.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 7. 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.

### **Rozdział 5.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – dla terenu 1MNW – 1000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – dla terenu 1MNW – 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) dla terenów RZM oraz RZP, przeznaczonych na cele rolne i leśne, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

### **Rozdział 6.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 9. Określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym poprzez:

- 1) przyległą drogę zbiorczą – gminną relacji Strzelin – Prusy, oznaczoną w obowiązującym planie miejscowym symbolem 01KDZ;
- 2) drogę gospodarczą transportu rolnego, oznaczoną w obowiązującym planie miejscowym symbolem KDg.

§ 10. 1. W zakresie miejsc do parkowania:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsc do parkowania dla 1 lokalu mieszkalnego, w tym także w zabudowie zagrodowej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych (usługowych),

- c) dla terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:
- dla samochodów osobowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla działalności prowadzonej na powierzchni całkowitej do 50m<sup>2</sup>,
  - dla samochodów ciężarowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla działalności prowadzonej na powierzchni całkowitej do 200m<sup>2</sup>;
- 2) do wymaganej liczby miejsc do parkowania zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych;
- 3) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
- a) terenowych miejsc do parkowania,
  - b) wiat,
  - c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 11. 1.** Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 12.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn,
  - b) z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach,
  - c) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**§ 13.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14.** W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,

- b) do studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, zlokalizowanych na terenie inwestora;
- 2) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 17. 1.** W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**§ 18.** W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8. Stawki procentowe**

**§ 19.** Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 20%.

## **Rozdział 9. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, przy czym funkcja usługowa nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego
- 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 0,5;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 10m;
- 6) zasady kształtowania dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
  - b) pozostałe budynki: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
  - c) ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem, że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,
  - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a-c, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: ganki, werandy, wykusze, przekrycia tarasów.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
- 2) chowu i hodowli zwierząt na futra;
- 3) prowadzenia działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych;
- 4) działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 5) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,5;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - c) dla budynków – 10m,
  - d) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 10m;
- 7) zasady kształtowania dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
  - b) pozostałe budynki: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
  - c) ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem, że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,
  - e) dla obiektów budowlanych hal namiotowych obowiązuje stosowanie pokryć dachowych dwuspadowych,
  - f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: ganki, werandy, wykusze, przekrycia tarasów;
- 8) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

- 3) miejsc postojowych;
- 4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
- 2) chowu i hodowli zwierząt na futra;
- 3) prowadzenia działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych;
- 4) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,0;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 12m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 15m;
- 7) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°,
  - b) ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
  - c) dla obiektów budowlanych hal namiotowych obowiązuje stosowanie pokryć dachowych dwuspadowych,
  - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: ganki, werandy, wykusze, przekrycia tarasów.

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe.**

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

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

  
**ADWOKAT**  
Weronika Windysz



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KARSZÓW (DZ. NR 35/1)

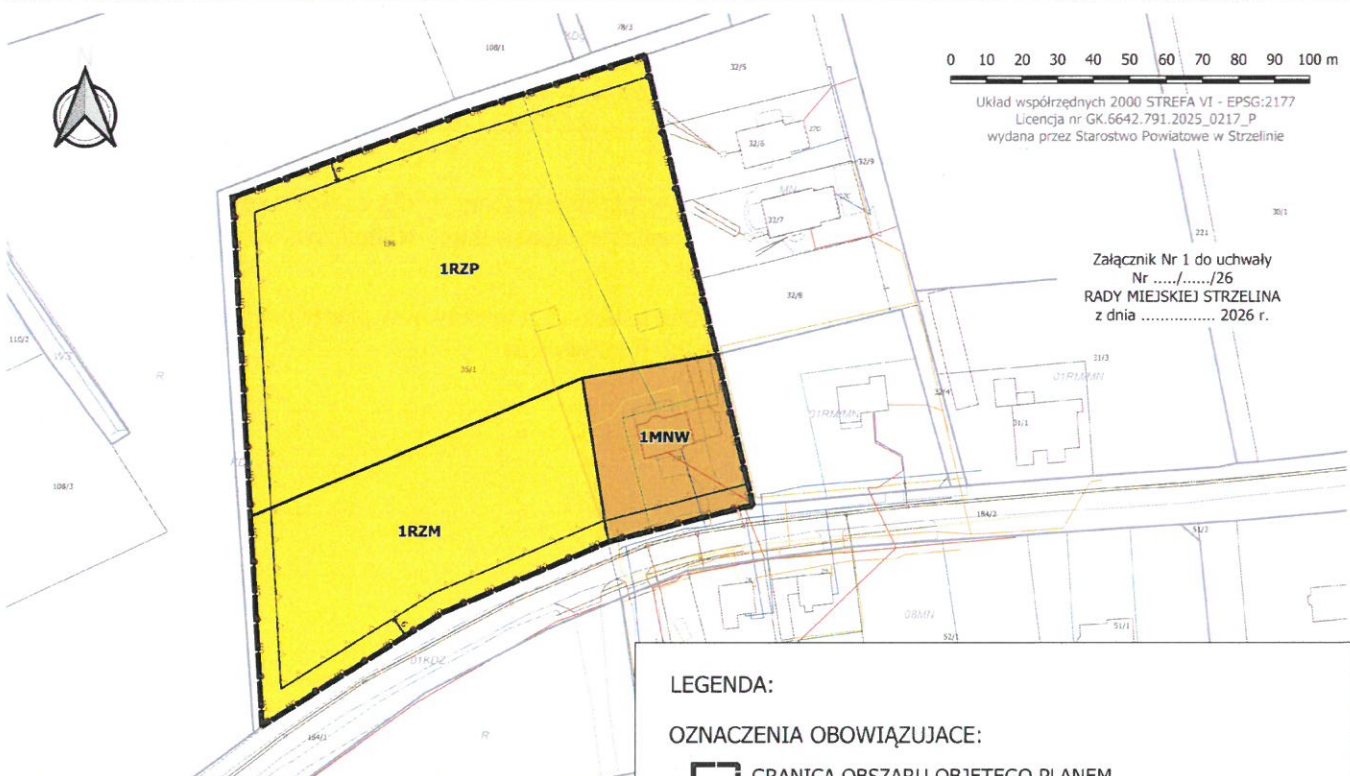
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Układ współrzędnych 2000 STREFA VI - EPSG:2177  
Licencja nr GK.6642.791.2025\_0217\_P  
wydana przez Starostwo Powiatowe w Strzelinie

Załącznik Nr 1 do uchwały  
Nr ...../...../26  
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA  
z dnia ..... 2026 r.



### LEGENDA:

#### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH „OW”

#### PRZEZNACZENIE TERENU:

- MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- RZM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZP - TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- WYMIAROWANIE
- OZNACZENIA TERENÓW SĄSIEDNIACH NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy, oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1483 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024r. poz. 1572 z późn. zm.), Rada Miejska Strzelina, uchwała co następuje:

**§ 1.** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Karszów (dz. nr 35/1), nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 2.** W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

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 ogrodniczych, 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 opiniowani 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 odbyło się w Urzędzie Miasta i Gminy Strzelin, Rynek 10, 57-100 Strzelin, pokój nr 101, w dniu 13 kwietnia 2026r. w godz. 17<sup>15</sup> – 18<sup>45</sup>;
- dyżur projektanta w dniu 13 kwietnia 2026r. w godz. 18<sup>45</sup> – 19<sup>15</sup>, 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 nie złożono żadnej uwagi;
- 2) na otwartym spotkaniu obecna była przedstawicielka Urzędu oraz projektantka planu miejscowego, nikt z interesariuszy nie przybył;
- 3) na dyżurze projektanta obecna była przedstawicielka Urzędu oraz projektantka planu miejscowego, nikt z interesariuszy nie przybył.

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).

