



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 maja 2026 r.

Poz. 2269

UCHWAŁA NR XXXIII/333/26 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) 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, z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr LXIV/818/23 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3), stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin” zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej w Strzelinie z dnia 30.06.2016 r. z późn. zm., Rada Miejska Strzelina uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3).

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** - wyodrębniony liniami rozgraniczającymi obszar, opisany symbolem i numerem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział przekracza 50% powierzchni na danym terenie;

- 3) **przeznaczenie uzupełniające** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, niezabudowane tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy, o szerokości nie większej niż 2 m.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3);
- 2) symbol przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa OW ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) linia sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) nie wprowadza się, ze względu na brak występowania, następujących ustaleń:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa oraz ze względu na brak takich obszarów oraz ustaleń;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) dóbr kultury współczesnej.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu MN oraz RZM ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Teren oznaczony symbolem MN oraz RZM należy do terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe, dla którego przepisy odrębne określają dopuszczalny poziom hałasu.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

1. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach obszaru opracowania mpzp nie występują stanowiska archeologiczne. W razie wystąpienia jakichkolwiek nowych znalezisk archeologicznych obowiązują właściwe wymogi określone w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. W granicach obszaru objętego planem przebiegają linie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym o szer. 14 m (liczony po 7 m od osi sieci w obie strony), w granicach którego obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi - wynika z przepisów odrębnych;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

§ 8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez istniejącą drogę publiczną przylegającą od południa do obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3).

2. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów na terenie o poszczególnym przeznaczeniu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla usług - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla usług lokalizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej usług.

3. W ramach określonych w punkcie 2 minimalnej ilości miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

4. Miejsca postojowe mogą być lokalizowane na działce zarówno, w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci dystrybucyjnych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zaprojektowanie i budowa/przebudowa istniejących sieci wodociągowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Dopuszcza się ujęcia własne zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

5. Ustala się zaopatrzenia w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazu.

8. W zakresie odprowadzenia 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 spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości: w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20 m;

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości: w zabudowie oznaczonej symbolem MN: = 1000 m².

3. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 11. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 5%.

Rozdział 2.

Ustalenia dla szczegółowe dla terenów:

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MN:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi: rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji,
 - b) infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne,
 - c) teren parkingu,
 - d) zieleń urządzona.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni zabudowy, lecz nie więcej niż 80 m² dla każdej z działek;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,50;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja użytkowa w poddaszu;
- 7) geometria dachów: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 9) dopuszcza się stosowanie w wiatlach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem RZM:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

2) działalność związana z hippiką z ograniczeniem do 8 DJP.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne typu wolno stojącego;

2) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,55;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja użytkowa w poddaszu;

6) geometria dachów: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), z zastrzeżeniem pkt 8;

7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

8) dopuszcza się stosowanie w wiatkach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.

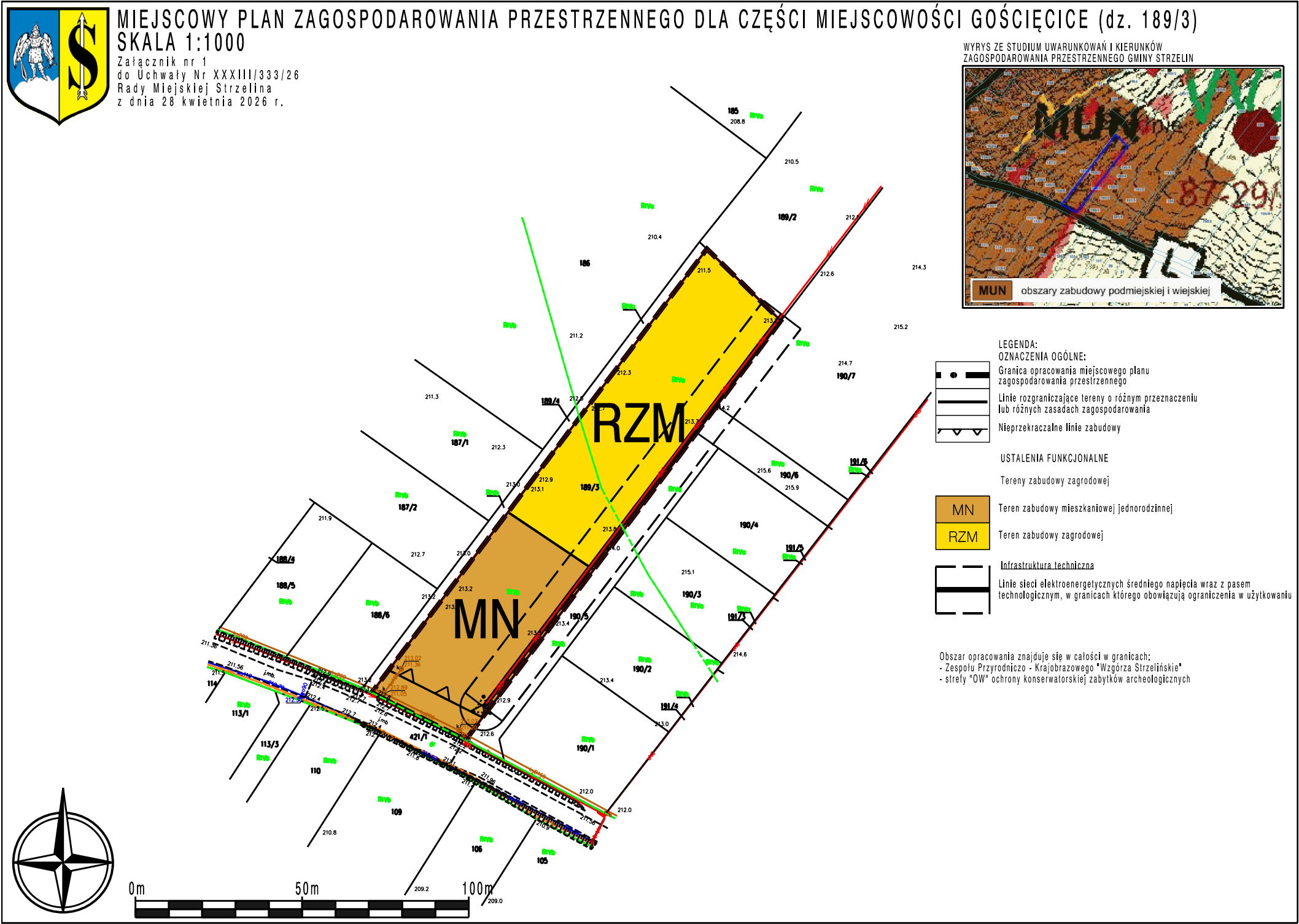
4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
Ireneusz Szalajko



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/333/26
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) Rada Miejska Strzelina rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3)** przewiduje się ewentualne wydatki gminy związane z realizacją infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy. Ponadto nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości oraz wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/333/26
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART.
20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
MIEJSCOWOŚCI GOŚCIECICE (DZ. NR 189/3).**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ^{*)} w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
BRAK UWAG										

W ustawowym terminie wyznaczonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) nie wpłynęły uwagi.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXIII/333/26

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

Zalacznik4.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