



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 czerwca 2026 r.

Poz. 2691

UCHWAŁA NR XXXIV/360/26 RADY MIEJSKIEJ W STRZELINIE

z dnia 26 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (dz. nr 68/21)

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 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 uchwałą XIV/163/25 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (dz. nr 68/21) po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Strzelin”, przyjętego przez Radę Miejską Strzelina uchwałą nr XXIII/311/16 z dnia 28 czerwca 2016 r., wraz z jego późniejszymi zmianami, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (dz. nr 68/21), zwanego dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) część graficzna planu, stanowiąca załącznik nr 1 w skali 1:1000;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne w postaci cyfrowej, na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), stanowiący załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ilekcóć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków, nie dotyczy ona wysuniętych do 1,6m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ganków, przedsionków charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej; nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; lecz nie może być realizowane samodzielnie w granicach działki budowlanej.

§ 3. 1 Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – w granicach obszaru objętego planem nie występują takie tereny oraz ze względu na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa dla tego terenu;
- 3) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeb.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie wyrażone w metrach;
- 5) klasa przeznaczenia terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w części graficznej planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) budowę nowych linii energetycznych i teletechnicznych wyłącznie jako kablowych;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, elektrowni wiatrowych, biogazowni nie będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów ogólnych;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych – w tym dla terenu IMN-ML-UT jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 90⁰ do 120⁰.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych 0,4 kV realizowanych jako sieci kablowe;
- 2) w zakresie usług telekomunikacyjnych dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej z wyłączeniem sieci gazowych średniego i wysokiego ciśnienia oraz budowę podziemnych zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
 - b) dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników na ścieki;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę gminną, ul. Rekreacyjną zlokalizowaną poza granicami planu;

- 2) realizacja miejsc postojowych na terenie w postaci garażu wbudowanego w budynek mieszkalny lub na utwardzonych lub w wolnostojących obiektach garażowych i wiatkach.

§ 10. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 5%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenu oznaczonego w zakresie klasy przeznaczenia symbolem **1MN-ML-UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
- 2) wyklucza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,75,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci o kącie nachylenia od 20° do 45° w odcieniach czerwieni, grafitu, czerni, brązu,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu,
 - 1 na 1 budynek letniskowy lub budynek rekreacyjny,
 - 2 na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni obiektów usługowych, w tym co najmniej 1 dla osób posiadających kartę parkingową;
 - g) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren o różnym przeznaczeniu.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:
Ireneusz Szalajko



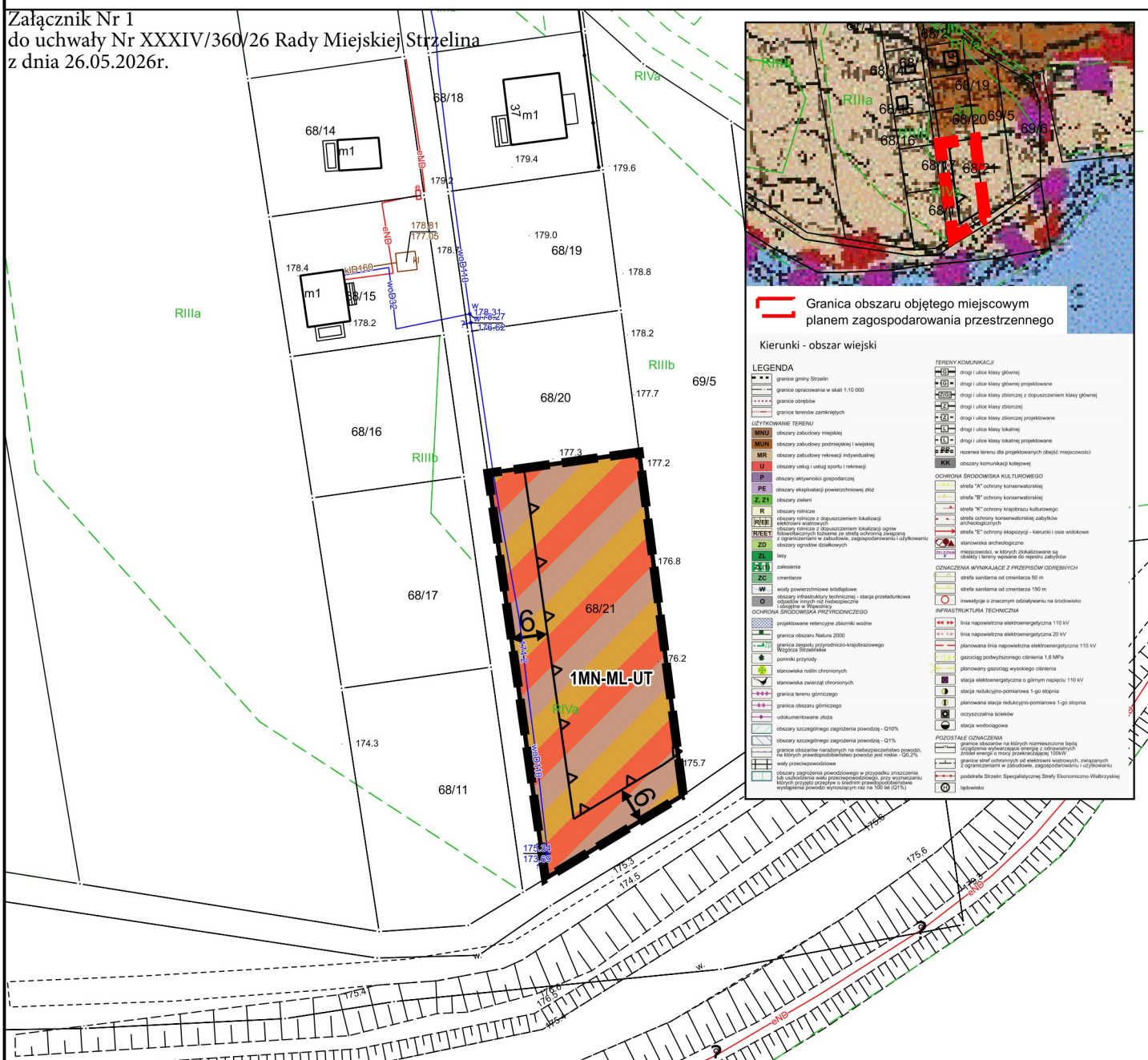
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BIAŁY KOŚCIOŁ (dz. nr 68/21)

Skala 1:1000
Układ współrzędnych PL-2000 STREFA 6 - 2172

Informacje o źródle pochodzenia mapy:

Państwowy zasób Geodezyjny i kartograficzny (Identyfikator: PL.ZIPPZP.4794)
Nr licencji: GK.6642.792.2025 0217 P

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXXIV/360/26 Rady Miejskiej Strzelina
z dnia 26.05.2026r.



LEGENDA

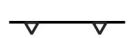
OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE



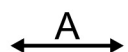
Granica obszaru objętego miejscowym
planem zagospodarowania przestrzennego



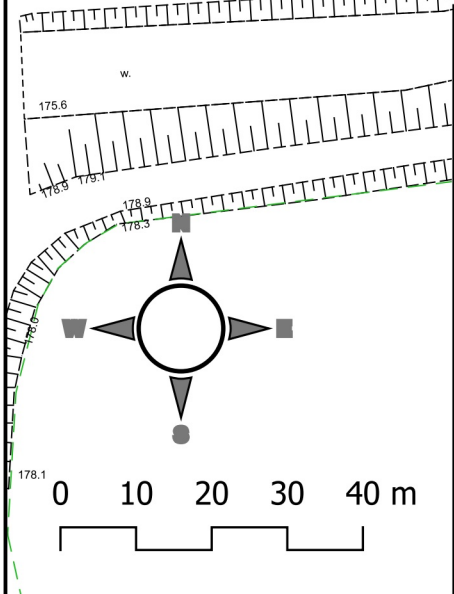
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/360/26
Rady Miejskiej w Strzelinie
z dnia 26 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Strzelina o sposobie realizacji, zapisanych w planie 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 (Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miejska Strzelina, biorąc pod uwagę ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje budowy urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej tj.: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, sieci energetycznej oraz sieci telekomunikacyjnej i w związku z tym, Gminy nie będzie obciążać wykonanie uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowy dróg gminnych wraz z oświetleniem, gdyż teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest własnością osoby fizycznej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/360/26
Rady Miejskiej w Strzelinie
z dnia 26 maja 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