

**Projekt**

z dnia 25 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości  
GOŚCIECICE (dz.nr 194)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) w związku z art. 67 ust 3 pkt 4 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), w związku z uchwałą Nr XLVII/632/22 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz.nr 194) oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016r. z późniejszymi zmianami, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz.nr 194), zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Ustalenia i oznaczenia planu miejscowego.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniem określającym przeznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach.

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

3. Wymiary nieprzekraczalnych linii zabudowy w metrach określa się w miejscu wskazania na rysunku planu miejscowego.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach 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) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 4. 1.** Ustala się kategorię przeznaczenia: MNW-MNB - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolonostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojeżdż, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) w miejscach gdzie nie wskazano nieprzekraczalnych linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym ustala się 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 w zakresie łączności publicznej, budowy dróg i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się dla terenu 1MNW-MNB jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.

**§ 7.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych.

3. Ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:

- 1) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

**§ 8.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów.

**§ 9.** Ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem miejscowym:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; nie ustala się wymagań w powyższym zakresie.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej: 1000m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej: 500m<sup>2</sup>,
  - b) pod wydzielone urządzenia dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i zieleń urządzoną: 4m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej: 20m,
    - bliźniaczej: 10m,
  - b) pod wydzielone urządzenia dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i zieleń urządzoną: 2m;
- 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

**§ 11.** Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak takich potrzeb.

**§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem miejscowym jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej (*drogę wewnętrzną - dz. 190*) biegnącej wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym.
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych;
- 4) naziemne miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;

5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna: ustala się w granicach obszaru objętego planem miejscowym realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie 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.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust 11;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie 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.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw wynikających z przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem ust 11.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, kablową podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

11. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) maksymalna moc zainstalowana elektryczna wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500 kW;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
  - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

§ 13. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW-MNB.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) dystrybucyjna infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) ustala się zakaz realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 3) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny: 0,60;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 12m,

5) geometria dachów:

- a) budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
- b) budynki gospodarcze, wolnostojące garaże lub wiaty: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:

- a) wolnostojącą: 1000m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczą: 500m<sup>2</sup>;
- 2) pod dystrybucyjną infrastrukturę techniczną i zieleni urządzonej: 4m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

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

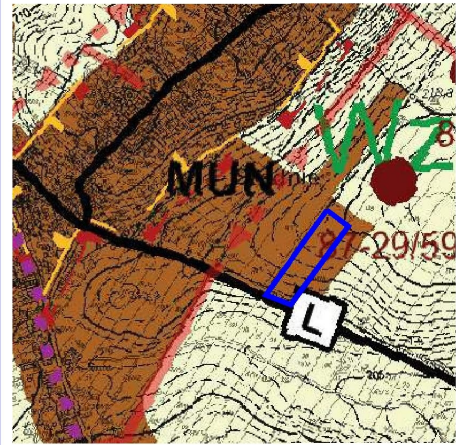
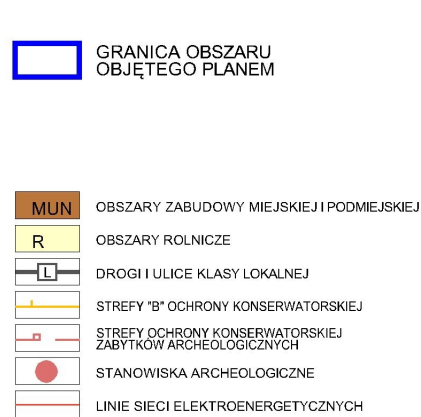
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI GOŚCIĘCICE (dz.nr 194)

## RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

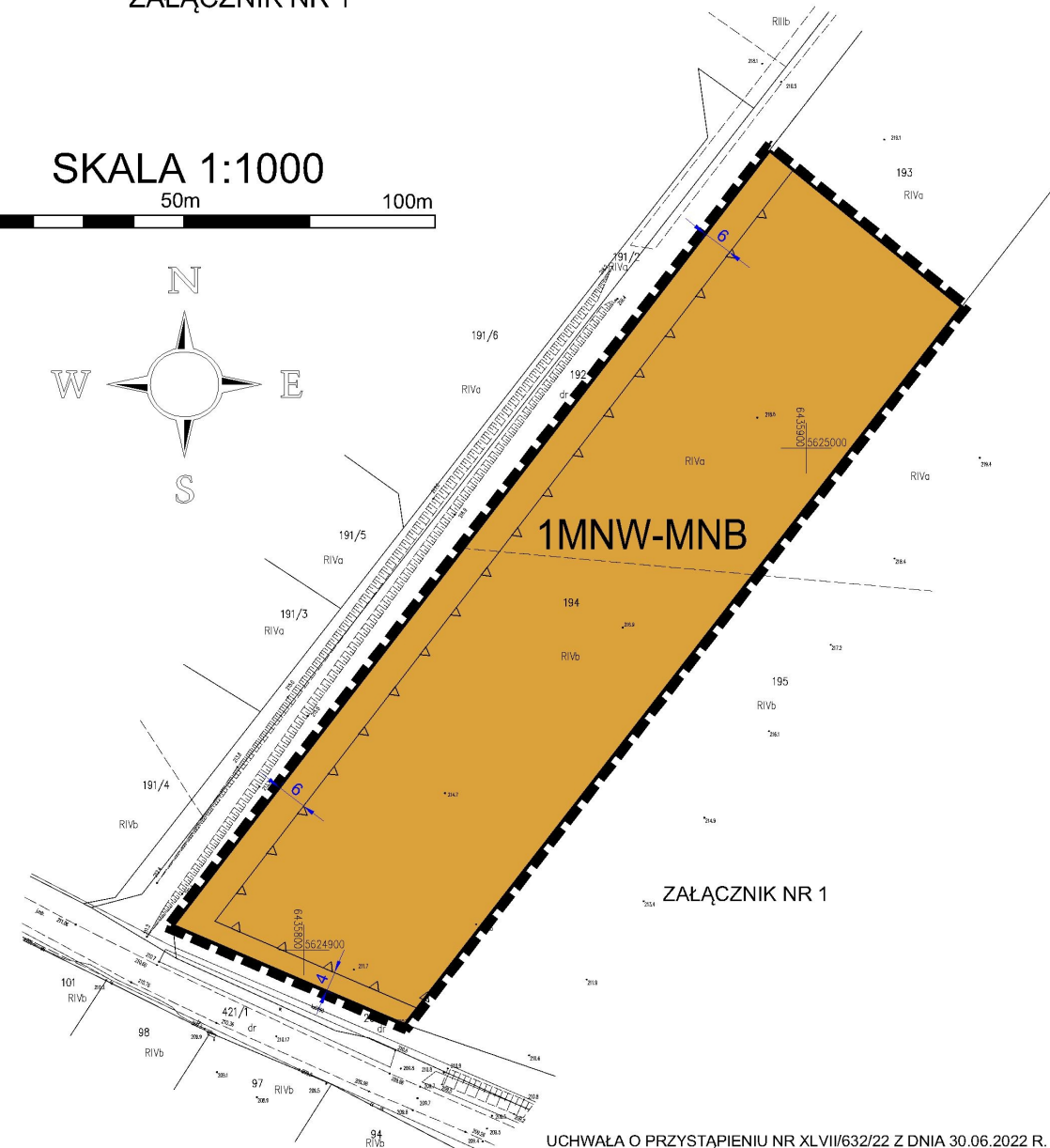
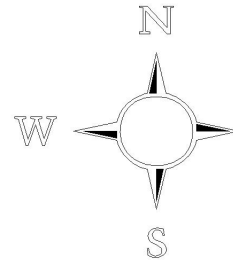
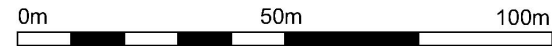
ZAŁĄCZNIK NR 1

wyryz ze zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin” zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr XXIII/311/16 z dnia 28.06.2016 r. zmienionego uchwałą nr LIV/713/22 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 20 grudnia 2022 r.

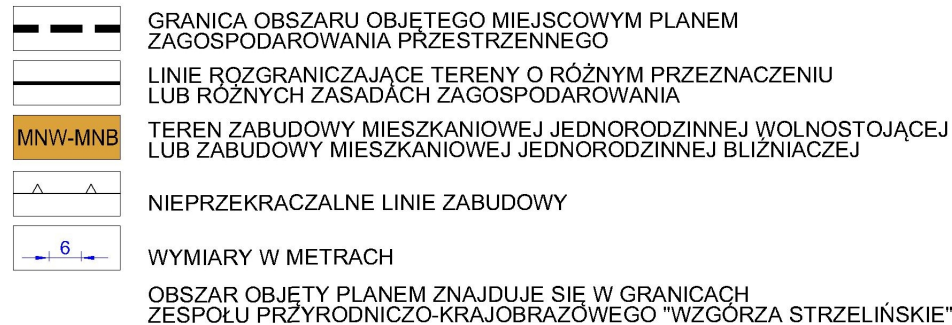
SKALA 1:10 000



SKALA 1:1000



### LEGENDA:



ZAŁĄCZNIK NR 1

UCHWAŁA O PRYSTĄPIENIU NR XLVII/632/22 Z DNIA 30.06.2022 R.

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia.....2026 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz.nr 194)**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska Strzelina nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.) w związku z art. 67 ust 3 pkt 4 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),

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia.....2026 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz.nr 194) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr .....

RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia.....2026 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz.nr 194) sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLVII/632/22 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz.nr 194).
2. Projektem planu objęto grunty położne w granicach dz. 194 w obrębie geodezyjnym Gościecice, o powierzchni około 0,96 ha.
3. W granicach sporządzania projektu planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gościecice, uchwalonym uchwałą Nr XI/141/19 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 sierpnia 2019 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 4 września 2019 r., poz. 5129.
4. W obowiązującym planie miejscowych teren ten jest przeznaczony jest na cele zabudowy zagrodowej (RM).
5. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016r. z późniejszymi zmianami i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz.nr 194) poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) 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 2024r., poz. 1112, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny 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).
7. Ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego została podjęta przed dniem 24 września 2023 r postępowanie w sprawie przedmiotowego planu miejscowego w związku z art. 67 ust 3 pkt 4 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) zostało przeprowadzone według ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) zgodnie ze stanem obowiązującym przed dniem 24 września 2024r.
8. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz.nr 194) został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r., poz. 1130, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
  - 1) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z wójtami, burmistrzami gmin albo prezydentem miasta, graniczącego z obszarem objętym planem,
  - 2) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - 3) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
  - 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 5) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV, lub 70 metrów od osi istniejącej

- linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV,
- 6) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, lub 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
  - 7) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - 8) zagospodarowania terenów górniczych,
  - 9) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,
  - 10) lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
  - 11) z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ochrony lotnisk przed działaniami i zdarzeniami, które mogą powodować niedopuszczalne zagrożenia dla ruchu statków powietrznych korzystających z lotniska z uwagi na brak: terenów, na których: znajduje się lotnisko, wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody, wydano promesę zezwolenia, o której mowa w art. 57 ust. 1, dla inwestycji, o której mowa w ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, wydano zezwolenie na założenie lotniska.
  - 12) z ministrem właściwym do spraw wewnętrznych w zakresie lotnisk wpisanych wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk lotnictwa służb porządku publicznego ze względu na brak takich lotnisk w granicach obszaru objętego planem ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
9. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładów przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego przeznaczają dz. 194, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę, na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, wprowadzając zapisy porządkujące w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Gościęcice.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin rolnych i leśnych:
    - a) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.
    - b) ustalenia planu miejscowego określają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - c) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przez wykorzystanie dla celów zabudowy gruntu IV klasy bonitacyjnej. Nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
    - d) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują udokumentowane złoża kopalin;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony potencjalnych stanowisk archeologicznych; w granicach planu miejscowego nie występują: dobra kultury współczesnej, obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, objęte ewidencją zabytków ani udokumentowane stanowiska archeologiczne.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
  - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu 1MNW-MNB - jako dopuszczalne poziomy hałasu ustalono wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie już zagospodarowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wsi Gościęcice oraz istniejącej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z wnioskami właściciela terenu oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIĘCICE (dz.nr 194) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej zostały zamieszczone w prasie lokalnej („Nowiny Strzebińskie” z dn. 27.11.2024 r.) i wywieszane na tablicach ogłoszeń (w dniach od 27 listopada do 18 grudnia 2024 r.) zgodnie z wymaganiami art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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 2024 r., poz. 1112),
  - b) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj do dnia 18.12.2024 r.) nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130),
  - c) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach: wyłożenie w dniach od 6 lutego do 27 lutego 2026r., do dnia 13 marca 2026r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 16 lutego 2026r. zorganizowana została dyskusja publiczna; we wskazanym terminie, tj. do dnia 13 marca 2026r., nie złożono uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej we wsi Gościęcice sieci wodociągowej.
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.

- 14) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów sąsiadujących.
  - 15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
  - 16) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie dróg publicznych.
  - 17) plan miejscowy nie obejmuje dróg publicznych wobec czego nie ma potrzeby ustalania rozwiązań przestrzennych planu ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 18) nowa zabudowa została wyznaczona w bezpośrednim sąsiedztwie wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Gościęcice; planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
10. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIĘCICE (dz.nr 194) jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Strzelin”, przyjętą uchwałą nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 grudnia 2015 r.
11. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 4) zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.