

**Projekt**

z dnia 14 kwietnia 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 189/3)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 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 Strzelina” zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej w Strzelinie z dnia 30.06.2016 r. z późn. zmianami, Rada Miejska Strzelina uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
- USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwała 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 2m.

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 GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (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 GOŚCIECICE (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 oddziaływać 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. 14m (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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla usług lokalizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej- 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> 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 spowolnieniem 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 = 20m;

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

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 urządzone.

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 m<sup>2</sup> 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 wiatach 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> (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 wiatach 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.

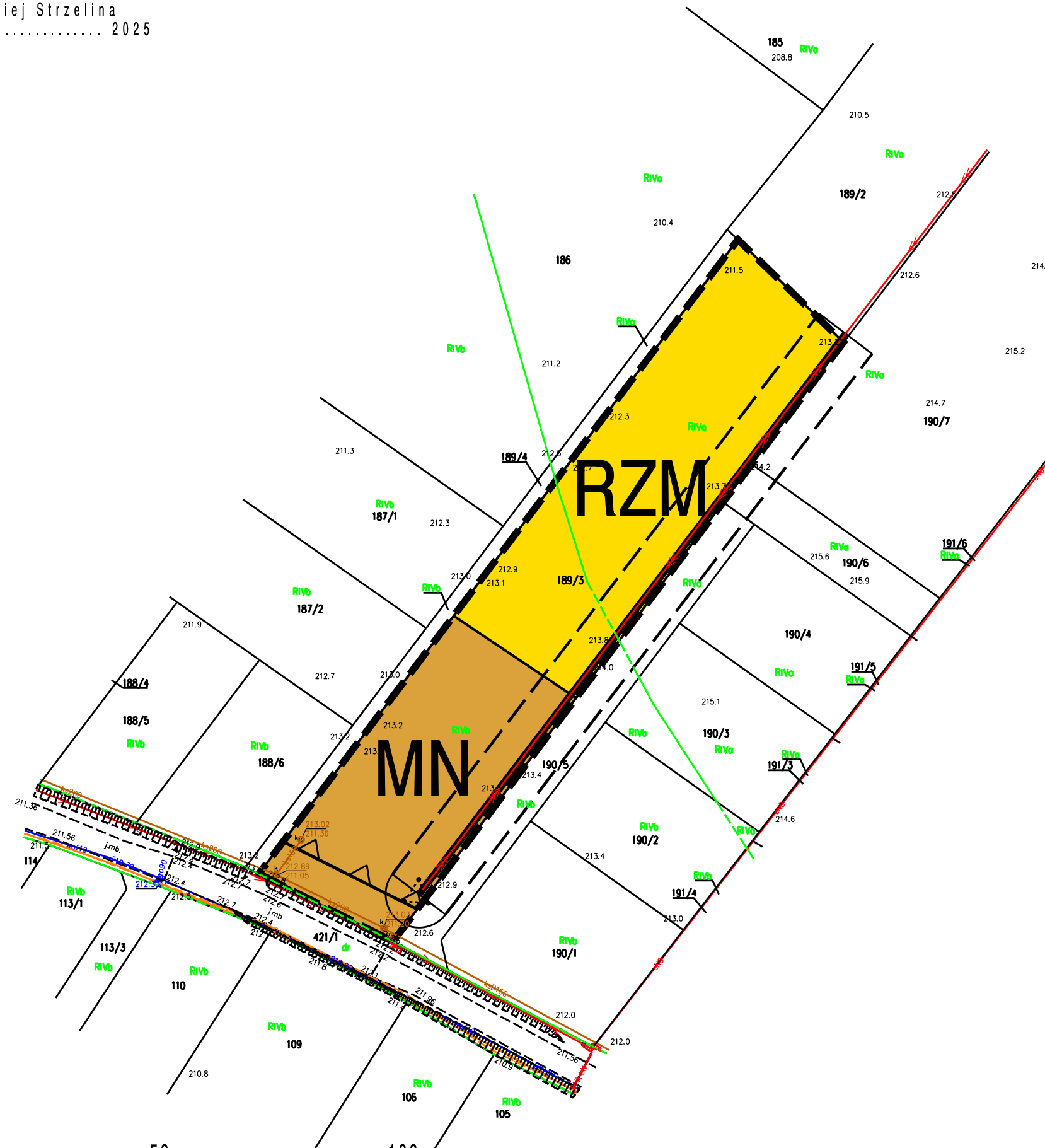
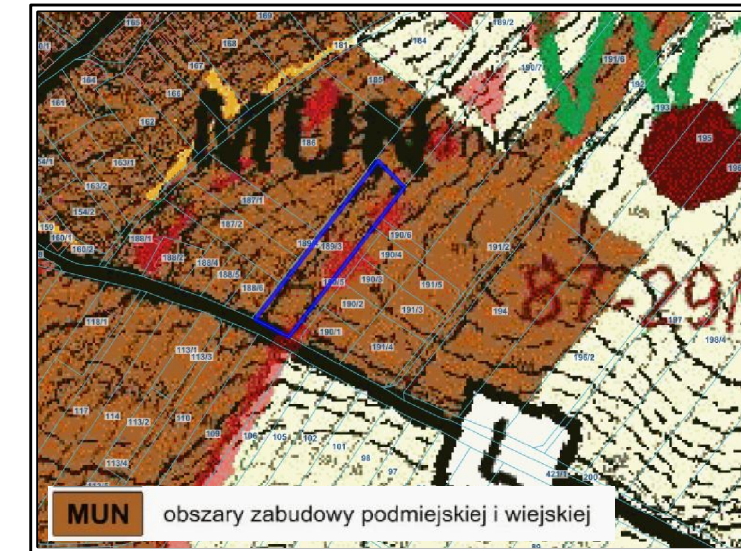


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI GOŚCIEŃCICE (dz. 189/3)

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia ..... 2025

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELINA



- LEGENDA:  
OZNACZENIA OGÓLNE:
- Granicą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalne linie zabudowy
- USTALENIA FUNKCJONALNE
- Tereny zabudowy zagrodowej
  - MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - RZM Teren zabudowy zagrodowej
  - Infrastruktura techniczna
  - Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, w granicach którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu

Obszar opracowania znajduje się w całości w granicach:  
- Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego "Wzgórza Strzeleńskie"  
- strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia.....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, 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 należącej 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 .....

Rady Miejskiej Strzelina

z dnia.....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 GOŚCIĘCICE (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
<b>BRAK UWAG</b>										

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

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.Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej Strzelina nr LXIV/818/23 z dnia 29 sierpnia 2023 roku.

3.Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3)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. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) został sporządzony na mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych.

4.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) 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 2024 r., poz. 1112 ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

5.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno 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 Gościeńcice

2)walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) uwzględniły 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej.

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) nie wprowadza szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

6)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

7) walory ekonomiczne przestrzeni: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów przylegających do istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.

8) prawo własności: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenu zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3).

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

10) potrzeby interesu publicznego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) dotyczy w całości własności prywatnej i nie przewiduje realizacji przestrzeni publicznych.

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3), zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej (ogłoszenie w elaboracie dokumentacji formalno prawnej).

b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń.

c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), które zostały przez Burmistrza rozpatrzone.

d) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.11.2025 do 28.11.25. Do dnia 12.12.25 r. można było składać uwagi do konsultowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 14.11.25 o godz. 12:00 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3), udzielał szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do 12.12.25) nie złożono uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.

14) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIEŃCICE (dz. nr 189/3) w wyznaczonym terminie nie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości

GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.

15) struktura przestrzenna Gościęcice została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

16) tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

17) rozwiązania przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

18) nowa zabudowa będzie możliwa do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

7. 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.) – Ocena aktualności planów miejscowych na terenie gminy Strzelin zatwierdzona została uchwałą Nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 grudnia 2015 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelin oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona.

2) wprowadzenie w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) powinno spowodować pewien 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 wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) 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) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3)) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.

9. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską Strzelina uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości GOŚCIECICE (dz. nr 189/3) jest uzasadnione.