UCHWAŁA NR 52/26
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w historycznym centrum miasta Strzegomia

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 roku, poz. 662), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. 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), w związku z uchwałą Nr 57/25 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 24 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w historycznym centrum miasta Strzegomia, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, przyjętego uchwałą Nr 82/2024 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 5 listopada 2024 r., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w historycznym centrum miasta Strzegomia.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne.

§ 2. Następujące określenia stosowane w tekście uchwały oznaczają:

1) plan – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
3) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
4) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
5) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
6) usługi – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw oraz usług kamieniarskich i związanych z obróbką kamienia), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji

gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;

7) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz budynki gospodarcze i garażowe;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, nie wyznaczone w granicach opracowania, mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;

5) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

6) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków.

§ 4. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikających z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) tereny komunikacji,

   b) tereny infrastruktury technicznej,

   c) tereny zieleni urządzonej,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,5,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,

f) dachy głównej bryły budynku dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe o spadkach połaci dachowych do 45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie jako utrzymanie istniejącej geometrii lub jeżeli wynika to z historycznej bryły budynku,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy w linii istniejącej zabudowy i jej kontynuacji, zgodnie z rysunkiem planu.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1UA ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług biurowych i administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

b) usługi edukacji,

c) usługi handlu detalicznego,

d) usługi kultury i rozrywki,

e) usługi turystyki,

f) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,

g) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

h) tereny komunikacji,

i) tereny infrastruktury technicznej,

j) tereny zieleni urządzonej,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 22,7 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 5,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,

f) w zakresie kształtowania dachów: dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy w linii istniejącej zabudowy i rozbudowy o szyb windy, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu na jakim jest lokalizowana.

2. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie przepisami szczególnymi.

3. W obszarze opracowania planu dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem: MW-U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, określone przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek.

2. Należy zachować historyczny układ przestrzenny zespołu staromiejskiego – rozplanowanie placów, przebieg ulic i miedzuchów, historyczne linie zabudowy oraz kompozycję układów zieleni zabytkowej.

3. Nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, skali, bryły i formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu. Należy nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej.

4. Zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, zakaz nie dotyczy niezbędnych elementów technicznych – realizacji windy zewnętrznej na terenie oznaczonym symbolem 1UA.

5. Na terenach wymagających odwzorowania historycznej parcelacji działek należy zachować historyczną parcelację działek. W przypadku jej braku należy nawiązać do dawnych podziałów własnościowych poprzez zaznaczenie ich podziałami architektonicznymi.

6. Należy zachować i kontynuować historyczne linie zabudowy wraz z uzupełnieniem zabudowy w pierzejach, dążyć do wprowadzania zabudowy uzupełniającej, zamykającej pierzeje, zachować zasadnicze proporcje wysokościowe kształtujące sylwetę miasta.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. Obszar opracowania planu położony jest w całości w granicach obszaru położonego w granicach historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 12.02.1957 r. pod numerem A/2575/417.

2. Uwzględnia się ochronę obszaru położonego w granicach historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 12.02.1957 r. pod numerem A/2575/417, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Uwzględnia się ochronę następujących zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:

a) szmatruz, ob. hotel Granit – ul. Rynek 39, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/4742/1686 z dnia 12.05.1966 r.

b) wieża targowa – wpisana do rejestru zabytków decyzją nr A/4739/940 z dnia 09.08.1961 r.

4. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu jako zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- dom mieszkalny, ob. budynek usługowy – ul. Rynek 38,
- ratusz – ul. Rynek 38,
- dom mieszkalny – ul. Rynek 40,
- dom mieszkalny – ul. Rynek 42-43,

- dom mieszkalny – ul. Rynek 44,

- dom mieszkalny – ul. Rynek 46-47,

- dom mieszkalny – ul. Rynek 48, dla których ustala się:

a) należy zachować lub odtworzyć bryłę obiektów, gabaryty obiektów, geometrii dachów,

b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz budowę zewnętrznych elewatorów windowych,

c) zakazuje się przebudowy budynków ingerującej w pierwotny kształt budynku oraz docieplania zewnętrznych ścian budynków w sposób zmieniający pierwotny charakter elewacji (zmiana proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych),

d) nakazuje się dokonywania remontów elewacji z zachowaniem i konserwacją historycznych podziałów, detalu i kolorów, w tym elementów rzeźbiarskich i snycerskich oraz kutych o cechach zabytkowych, wmurowanych w elewacje lub na nich zamontowanych – rzeźb, portali, opasek okiennych, witryn elementów kutych, szyldów, krat,

e) zakazuje się montażu na elewacjach ekspozycyjnych urządzeń technicznych, w tym zewnętrznych jednostek klimatyzacji i anten satelitarnych;

f) zakazuje się montażu na elewacjach budynków objętych ochroną konserwatorską szyldów i tablic reklamowych o nasyconej i agresywnej kolorystyce.

5. Obszar opracowania objęty jest strefą obserwacji archeologicznej, dla średniowiecznego miasta, w tym ochrony archeologicznej średniowiecznych budowli i szlaków, w granicach której wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Nie ustala się terenów przestrzeni publicznej.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych przyległych do granic opracowania planu.

2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) lokale mieszkalne - 1 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

2) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 150 m^2 powierzchni użytkowej, obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 150 m^2 powierzchni użytkowej,

3) inne obiekty usługowe– 1 miejsce postojowe na 300 m^2 powierzchni użytkowej.

3. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących, przy czym dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc parkingowych miejsca przyuliczne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie danej inwestycji.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków dopuszcza się:

1) prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi, z tym że przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem UA : 18 m,

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW-U : 16 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem UA : 800 m^2,

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW-U : 800 m^2.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40° do 140°.

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, w przypadku regulacji sytuacji prawno–własnościowej nieruchomości oraz na poprawę funkcjonowania nieruchomości.

Rozdział 10.
Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w wysokości 10 %.

DZIAŁ III.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzegomiu

Piotr Szmidt