



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 2 września 2026 r.

Poz. 3861

### 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 (Dz. U. z 2026 r. 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, wiatrolapy, 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 ład przestrzennego**

§ 6. 1. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych 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 nasyczonej 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 300 m<sup>2</sup> 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 zaopatrzenie z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków dopuszcza się 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<sup>2</sup>;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW-U: 800 m<sup>2</sup>.

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.****Oplata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w wysokości 10 %.

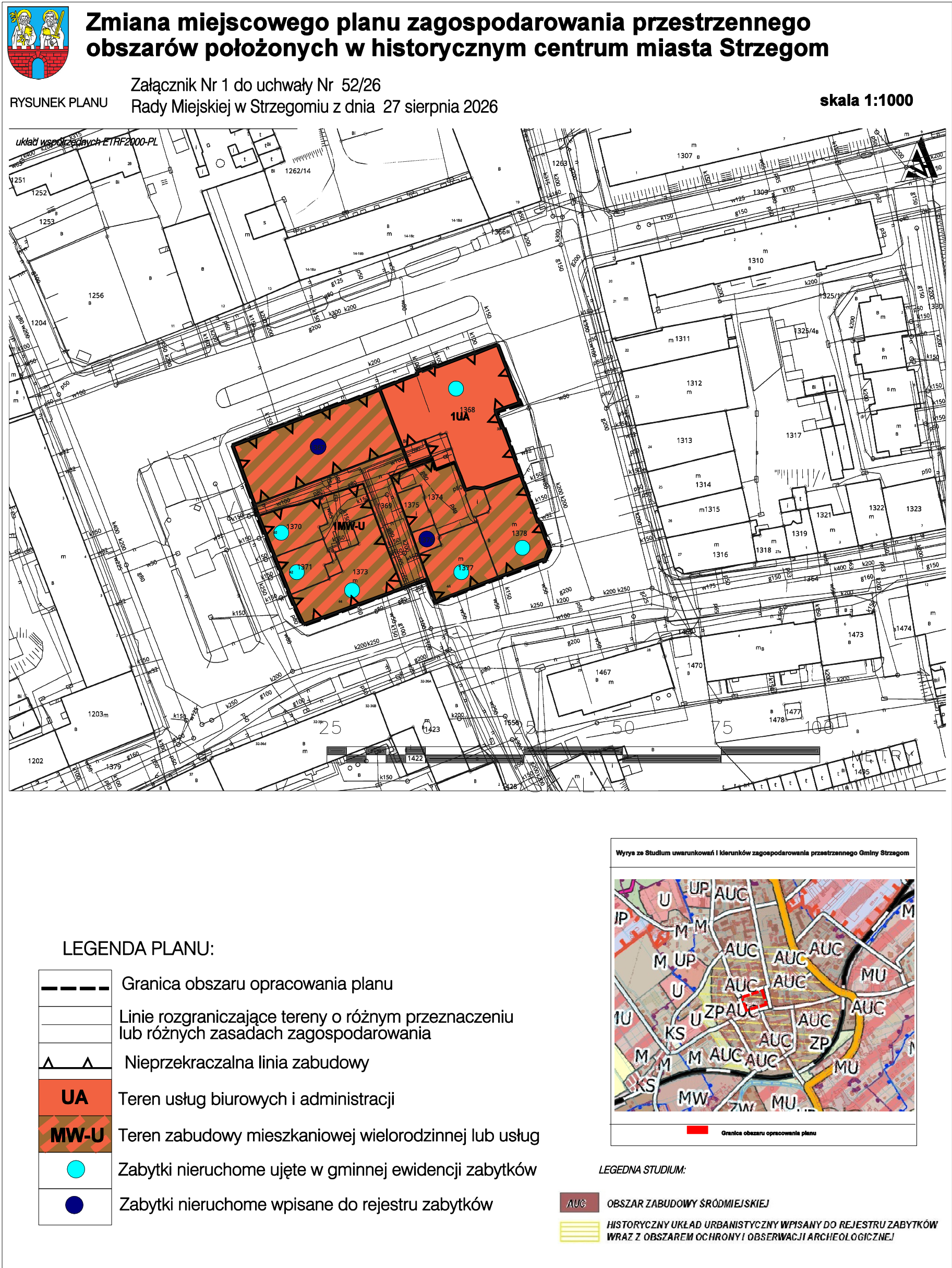
**DZIAŁ III.****Ustalenia końcowe**

§ 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**

Załącznik nr 1 do uchwały nr 52/26  
Rady Miejskiej w Strzegomiu  
z dnia 27 sierpnia 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 52/26  
Rady Miejskiej w Strzegomiu  
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

**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**

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 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 poz. 662), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.) Rada Miejska w Strzegomiu rozstrzyga, co następuje:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, będzie się odbywać z budżetu gminy oraz poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi, w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 52/26  
Rady Miejskiej w Strzegomiu  
z dnia 27 sierpnia 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(Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**