

Projekt

z dnia 19 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**

z dnia 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 roku, poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), 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 kutek o cechach zabytkowych, wmurowanych w elewacje lub na nich zamontowanych – rzeźb, portali, opasek okiennych, witryn elementów kutek, 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 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 2) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej, obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej,
- 3) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 300 m² 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 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW-U : 800 m².

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 prawnowłasnościowej nieruchomości oraz na poprawę funkcjonowania nieruchomości.

Rozdział 10.

Oплата, 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



**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów położonych w historycznym centrum miasta Strzegom**

RYSUNEK PLANU Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia

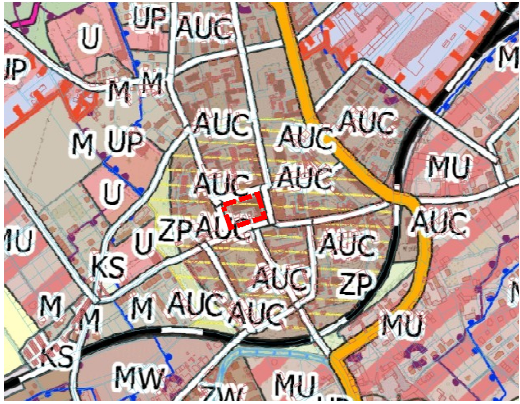
skala 1:1000



LEGENDA PLANU:

	Granica obszaru opracowania planu
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Teren usług biurowych i administracji
	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
	Zabytki nieruchomości ujęte w gminnej ewidencji zabytków
	Zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków

Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzegom



Granica obszaru opracowania planu

LEGENDA STUDIUM:

	OBZAR ZABUDOWY SRODMIEJSKIEJ
	HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKOW WRAZ Z OBSZAREM OCHRONY I OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia.....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 z późn.zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.) Rada Miejska w Strzegomiu rozstrzyga, co następuje:

1. 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

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia.....2026 r.

Załącznik3.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.)

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

Podstawę do opracowania **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w historycznym centrum miasta Strzegom** stanowiła 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.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) Burmistrz Strzegomia dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stwierdzając, iż przystąpienie do opracowania planu jest zasadne, a przewidywane rozwiązania są zgodne z ustaleniami studium.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:

a)§ 5, określającego w sposób szczegółowy funkcje terenów, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury,

b)§ 6, dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 5, określającym szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz § 8 określającego zasady kształtowania krajobrazu;

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 7 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar opracowania planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9. Na terenie występują zarówno obiekty wpisane do rejestru zabytków, jak i ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Teren stanowi ściśle centrum miasta Strzegom, będące częścią bloku śródmiejskiego, położonego w granicach historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 12.02.1957 r. pod numerem A/2575/417;

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 11 dotyczącym miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz dotyczącym dostosowania ciągów pieszych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych, jak również w § 7 dotyczącym ustalenia standardów ochrony przed hałasem;

6)Walory ekonomiczne przestrzeni: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego, umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Celem zmiany planu

jest umożliwienie realizacji windy zewnętrznej do budynku ratusza, co wynika z obowiązku zapewnienia dostępności urzędu dla osób z niepełnosprawnościami;

7)**Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich;

8)**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują;

9)**Potrzeby interesu publicznego:** Celem zmiany planu jest umożliwienie realizacji windy zewnętrznej do budynku ratusza, co wynika z obowiązku zapewnienia dostępności urzędu dla osób z niepełnosprawnościami;

10)**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej i w zwartym układzie zabudowy miasta. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §12 określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

11)**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość składania wniosków, udostępniono projekt planu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną oraz zapewniono możliwość składania uwag do projektu planu;

12)**Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i w BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Wszystkie czynności udokumentowano;

13)**Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §12. Teren położony w zwartym układzie miasta Strzegomia, w której brak jest problemów z zaopatrzeniem w wodę;

14)**Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** Celem zmiany planu jest umożliwienie realizacji windy zewnętrznej do budynku ratusza, co wynika z obowiązku zapewnienia dostępności urzędu dla osób z niepełnosprawnościami;

15)**W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

a)**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Teren opracowania planu stanowi zwartą zabudowę miasta i posiada dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego,

b)**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** teren stanowi zwartą zabudowę miasta, umożliwiającą dostęp do komunikacji publicznej,

c)**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Ustalenia planu zachowują istniejące ciągi piesze, umożliwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

d)**dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: Teren opracowania stanowi istniejąca zabudowa w ścisłym centrum miasta,

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy: Teren opracowania stanowi istniejąca zabudowa w ścisłym centrum miasta.

2. 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

Plan zgodny jest z analiza przyjętą uchwałą Nr 12/24 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 15.03.2024 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować obciążeniami dla budżetu gminy. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Strzegomiu przedmiotowej uchwały.