



# URZĄD MIEJSKI W STRZEGOMIU

ul. Rynek 38 58-150 Strzegom  
tel. (74) 8560-599 fax (74) 8560-516  
strzegom@strzegom.pl [www.strzegom.pl](http://www.strzegom.pl)

WNZ.6727.172.2023.IZa

Strzegom, dnia 2023-06-29

Urząd Miejski w Strzegomiu  
Wydział Inwestycji i Zamówień Publicznych  
Rynek 38  
58 - 150 Strzegom

## WYPIS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr 59/17 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 21.08.2017 (publ. w Dz. U. Województwa Dolnośląskiego poz. 3584 z dnia 29.08.2017 r.).

**Dla działki położonej w obrębie Goczalków, oznaczonej numerem ewidencyjnym 351/22, położonej na terenie o przeznaczeniu:**

- IUP/U - tereny usług publicznych i zabudowy usługowej,
- Granica terenu górniczego "Wieśnica I",
- Granica historycznego układu ruralistycznego.

Dla „IUP/U”

6. Dla terenu oznaczonego symbolem IUP/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, obiekty małej architektury, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury
  - b) obiekty i urządzenia rekreacji i sportu i wypoczynku,
  - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 60%,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,0,
  - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
  - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy płaskie i wielospadowe,
  - g) zabrania się lokalizowania w granicach działek zakładów kamieniarskich, obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska lub powodować konflikty sąsiedzkie,
  - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.

Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów

### DZIAŁ I.

#### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie wsi Goczalków, w gminie Strzegom, w granicach określonych na rysunku planu.

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 rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

§ 2. Następujące określenia stosowane w tekście uchwały oznaczają:

- 1) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe

i nie jest przeznaczeniem dominującym w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

5) usługi publiczne – funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;

6) usługi – funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: handlu, gastronomii, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw oraz usług i działalności kamieniarskiej i związanej 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 – urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojeżdża i dojazd, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca 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 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. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica historycznego układu ruralistycznego;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu parku pałacowego z folwarkiem wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/4168/1367/Wł;
- 7) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50 m od granic cmentarza;
- 9) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 150 m od granic cmentarza;
- 10) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 500 m od granic cmentarza;
- 11) granica terenu górniczego "Wieśnica I".

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) 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 wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

## Rozdział 2.

### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej 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 oraz powodować konfliktów sąsiedzkich.

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. Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i zachowaniem wymagań dotyczących minimalnej odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni.

4. Dla terenów istniejącej zabudowy ustala się następujące zasady zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę, remonty istniejących budynków;
- 2) dopuszcza się zmianę przeznaczenia budynków na inne funkcje, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym;
- 3) dopuszcza się zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych;
- 4) dopuszcza się budowę nowych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
- 5) dopuszcza się budowę nowych budynków wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na działkach niezabudowanych, w tym na wtórnie wydzielonych działkach;
- 6) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;
- 7) dla działek w zabudowie istniejącej, na których przekroczone są w stanie istniejącym ustalone w planie wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowanej działki budowlanej, intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej działki, dopuszcza się rozbudowę na działkach z dopuszczeniem zwiększenia istniejących wskaźników o nie więcej niż 10 % od stanu istniejącego;
- 8) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu i jego pokrycia;

- 9) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy pod warunkiem nie zbliżania się brył budynku do drogi, od której ustalono linie zabudowy.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 1) na terenach oznaczonych symbolem 1M/U i 2M/U- od linii krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KDL- w odległości 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) na terenach oznaczonych symbolem 1M/U, 2M/U, 3M/U, 1U, 2U, 2MN, 1UP/U- od linii krawędzi jezdni drogi powiatowej przylegającej do granic opracowania- w odległości 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) na terenach oznaczonych symbolem 1M/U i 2M/U- od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem 1KDD i 2KDD- w odległości 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) na terenach oznaczonych symbolem 1MN i 3MN- od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, przyległych do granic opracowania planu- w odległości 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) na terenie oznaczonym symbolem 3MN- od linii rozgraniczającej z terenami kolejowymi poza granicami planu 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej są one również zlokalizowane na granicy działki; w sytuacji, o której mowa nowe obiekty należy sytuować bezpośrednio na działce sąsiedniej.
7. Dopuszcza się remonty i przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

- § 7. 1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.
2. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem:
- 1) MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;
  - 2) M/U obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, określone przepisami odrębnymi;
  - 3) UP/U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, określone przepisami odrębnymi.
3. Ustala się strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza w odległości 50 m, obejmującą tereny oznaczone symbolem 2MN, 2U i 1U w granicach zgodnie z rysunkiem planu.
4. W granicach strefy ochrony sanitarnej od granic cmentarza w odległości 50 m obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
5. Ustala się strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza w odległości 150 m, obejmującą tereny oznaczone symbolem 2MN, 2U, 1U w granicach zgodnie z rysunkiem planu.
6. W granicach strefy ochrony sanitarnej od granic cmentarza w odległości od 50 do 150 m obowiązuje zakaz zaopatrywania w wodę ze studni zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
7. Ustala się strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza w odległości 500 m, obejmującą w całości tereny oznaczone symbolem 2M/U, 3M/U, 1KDW, 2KDW, 1U, 2U, 2MN, 1UP/U, 1KDL, 1KDD oraz obejmującą w części tereny oznaczone symbolem 1M/U, 1KDD, w granicach- zgodnie z rysunkiem planu.
8. W granicach strefy ochrony sanitarnej od granic cmentarza w odległości 500 obowiązuje zakaz lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.
9. W granicach opracowania planu znajduje się część terenu górniczego: „Wieśnica I”, oznaczonego na rysunku planu, w granicach którego obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

- § 8. Ustala się maksymalną wysokość budowli 20 m.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

- § 9. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów historycznego układu ruralistycznego miejscowości Goczałków, obejmującą tereny w granicach planu za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 1MN i 3MN oraz część terenu 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się:
- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i kompozycji zieleni, w tym przede wszystkim linii zabudowy, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek;
  - 2) restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
  - 3) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
  - 4) stosowanie tradycyjnego, historycznego rodzaj pokrycia dachowego;
  - 5) stosowanie kolorystyki elewacji i dachów uwzględniającej rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;
  - 6) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych, blachodachówki i blachy trapezowej jako pokryć dachowych.
2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu parku pałacowego z folwarkiem wpisanego do rejestru zabytków pod nr

A/4168/1367/W1 dnia z 19.03.1992 r., obejmującą tereny 2KDW, 1U, 2U, 2MN, 1UP/U, którego granicę określono na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) ochronę, zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym historycznych i zabytkowych: zabudowań, ciągów komunikacyjnych i kompozycji zieleni, z dopuszczeniem eliminacji zabudowy dysharmonizującej jego układ;
  - 2) dążenie do rewaloryzacji i rewitalizacji terenu;
  - 3) dopuszczenie odbudowy obiektów historycznie udokumentowanych.
3. Ochronie konserwatorskiej, na podstawie przepisów odrębnych, podlega zabytek wpisany do rejestru zabytków: zespół folwarku pałacowego – wpisany do rejestru zabytków pod nr A/4168/1367/W1 dnia z 19.03.1992 r.
4. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- 1) stajnia I w zespole folwarku pałacowego;
  - 2) stajnia III w zespole folwarku pałacowego.
5. Dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków
- 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
  - 2) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
  - 3) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglanym, czerwonym).
6. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, 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. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych oraz teren oznaczony symbolem UP/U.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego**

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

- § 12. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej lub własnego ujęcia wody.
3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków dopuszcza się:
- 1) prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
  - 2) odprowadzanie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych i oczyszczalni przydomowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzenie do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie lub rozproszanie w ramach terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, 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.
7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi.
8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości**

- § 13. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):
- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, M/U dla:
    - a) działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy wielorodzinnej: 20 m,
    - b) działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 18 m;
  - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem: UP/U, U: 24 m;
  - 3) dla pozostałych terenów: 20 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 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, pod cele publiczne, w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości oraz na poprawę funkcjonowania nieruchomości.

**Z upoważnienia Burmistrza**  
**Naczelnik**  
**Wydziału Gospodarki Nieruchomościami**  
**i Zagospodarowania Przestrzennego**

*mgr Beata Dudzińska*



# Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr 59/17 z dn. 21.08.2017 r.

## OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy

## PRZEZNACZENIA TERENU



Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej



Tereny dróg publicznych klasy lokalnej



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny usług publicznych i zabudowy usługowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy usługowej

## POZOSTAŁE OZNACZENIA



Granica terenu górniczego "Wieśnica I"



Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 150 m od cmentarza



Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m od cmentarza



Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 500 m od cmentarza



Granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu parku pałacowego z folwarkami



Granica historycznego układu ruralistycznego



Zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Z upoważnienia Burmistrza  
Naczelnik  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami  
i Zagospodarowania Przestrzennego

*mgr Beata Dudzińska*