



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 lipca 2024 r.

Poz. 3960

UCHWAŁA NR IV/20/2024 RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY

z dnia 28 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn - Zdrój w gminie Niemcza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm. Dz. U. z 2024 r. poz. 721) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) w zw. 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) oraz w związku z uchwałą nr LXIV/399/2023 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn-Zdrój, w gminie Niemcza, w granicach działek ewidencyjnych nr 89 i 91, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Przerzeczyn-Zdrój, uchwalonego uchwałą nr XIX/93/16 z dnia 29 kwietnia 2016 r. Rady Miejskiej w Niemczy - Rada Miejska w Niemczy postanawia, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Przerzeczyn Zdrój w gminie Niemcza.

2. Ustalenia planu miejscowego określonego w ustępie 1 niniejszego paragrafu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 - do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
- 2) o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
- 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

4. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:

- 1) terenów górniczych;

- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 6) krajobrazu priorytetowego;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 2. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

1. W tekście niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:

- 1) granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów oznaczonych stosownymi symbolami literowymi.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a nie wymienione w pkt 2 niniejszego paragrafu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego i pełnią funkcję informacyjną.

§ 3. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

1. uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2. plan miejscowy - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach obrębu wsi Przerzeczyn Zdrój;

3. przepisy odrębne - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4. rysunek planu miejscowego - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 (skala pomniejszona) stanowiący załącznik do niniejszej uchwały (nr licencji GK.6642.4.44.2023_0202_P);

5. teren - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu miejscowego oraz oznaczony symbolem literowym na którym obowiązują te same ustalenia planu miejscowego;

6. przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia pod które przeznaczona jest ograniczona liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu miejscowego. Należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;

7. przeznaczenie dopuszczalne terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt 5; jako inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;

8. urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu;

9. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku oraz zabudowy terenu z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojść i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;

10. wskaźnik intensywności zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

11. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

12. powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa stojąca, w granicach wyznaczonego terenu o określonym przeznaczeniu lub w granicach działki budowlanej;

13. nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 4. Dla obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się i określa 2 tereny oznaczone w rysunku planu symbolami „**1RZM**” i „**2RZM**”**4.1** Dla terenu zabudowy zagrodowej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w obrębie działki budowlanej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki i budowle rolnicze, budynki gospodarcze i garażowe, obiekty małej architektury i altany, dojazdy i parkingi, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) warunki usytuowania nowej zabudowy określa się poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak wskazano na rysunku planu tj. w odległości 25 m od granicy drogi krajowej DK8 oraz w odległości 6 m od granicy dróg gminnych,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej - dwie pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12,0 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 12,0 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - e) maksymalna wysokość budowli – 10,0 m,
 - f) dachy strome, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem w granicach 25° - 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury,
 - g) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla lokalnego budownictwa lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu,
 - h) maksymalny wskaźnik zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%,
 - j) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,2-0,4,
 - k) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenów „**RZM**” odpowiedniej liczby miejsc do parkowania: - obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 200 m² powierzchni użytkowej lokali - do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach - dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową zapewnienie stanowisk postojowych w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi -terenowe miejsca parkingowe należy przewidzieć jako utwardzone w całości lub części,
 - l) wprowadza się zakaz lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej takiej jak maszty telewizyjne i wieże telekomunikacji komórkowej,
 - m) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
 - n) zagospodarowanie nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP musi uwzględniać ograniczenia wynikające z uciążliwości oraz ewentualnej rozbudowy drogi, dotyczące w szczególności linii zabudowy oraz pasa rezerwy.

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: Obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie istniejącym zewnętrznym układem komunikacji kołowej z wykorzystaniem istniejącego zjazdu z drogi krajowej – DK8. W zakresie zagospodarowania obszaru znajdującego się w granicach pasa rezerwy dla drogi krajowej nr 8 należy zachować następujące zasady:

1. wyklucza się lokalizację nowych obiektów kubaturowych.

§ 6. Zasady i ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu i systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych.

2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków bądź szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania czystości i porządku;
- 2) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

5. Ciepło dla celów bytowych i grzewczych nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w instalacjach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100kW, w tym także mikroinstalację o mocy nieprzekraczającej 50 kW wykorzystującą energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji dystrybucyjnej sieci gazowej także poprzez tą sieć odpowiednio do potrzeb. Zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. W takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej do zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznych zlokalizowanych na terenie objętym planem oraz pozostających poza granicami przedmiotowego terenu. Sposób przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów zostanie określony przez właściciela sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Sposób przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów, które zostaną zlokalizowane w obszarze objętym planem zostanie określony przez właściciela sieci zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie nowe sieci należy projektować jako doziemne.

9. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na dachach i zadaszeniach obiektów mieszkalnych i gospodarczych.

10. W zakresie telekomunikacji utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci telefoniczne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz realizację nowych. Nowe sieci telekomunikacyjne mogą być realizowane za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych. Zaleca się lokalizację sieci w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych. Dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolno stojących jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego jak i uzupełniającego za zgodą właściciela. Należy zapewnić dostęp do tych urządzeń jak i sieci w trybach zwykłej eksploatacji jak i w trybie awaryjnym. W przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się również budowę sieci telekomunikacyjnej szerokopasmowej.

§ 7. Zasady i ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C” obszaru uzdrowiska, dlatego należy uwzględnić wytyczne zawarte w Statucie Uzdrowiska oraz aktualnych przepisach prawa dotyczących ww. strefy;
- 2) należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak maszty telewizyjne, wieże telekomunikacji komórkowej, obiekty energetyki wiatrowej;
- 3) należy zapewnić ochronę sąsiadującego z obszarem planu - rzeczno-korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym - Śleza, poprzez pozostawienie istniejących zadrzewień śródpolnych, cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych;
- 4) w granicach obszaru i terenu górniczego "Przerzeczyn" wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.

2. Przedmiotowe działki nie znajdują się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Przerzeczyn-Zdrój, nie są objęte formą ochrony konserwatorskiej. Na całym obszarze planu miejscowego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub odkrytych jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie przedmioty, co, do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte, jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

3. Z zakresu ochrony przed hałasem na terenach oznaczonych symbolem 1RZM, 2RZM obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 8. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości:

1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9. Ustalenia końcowe.

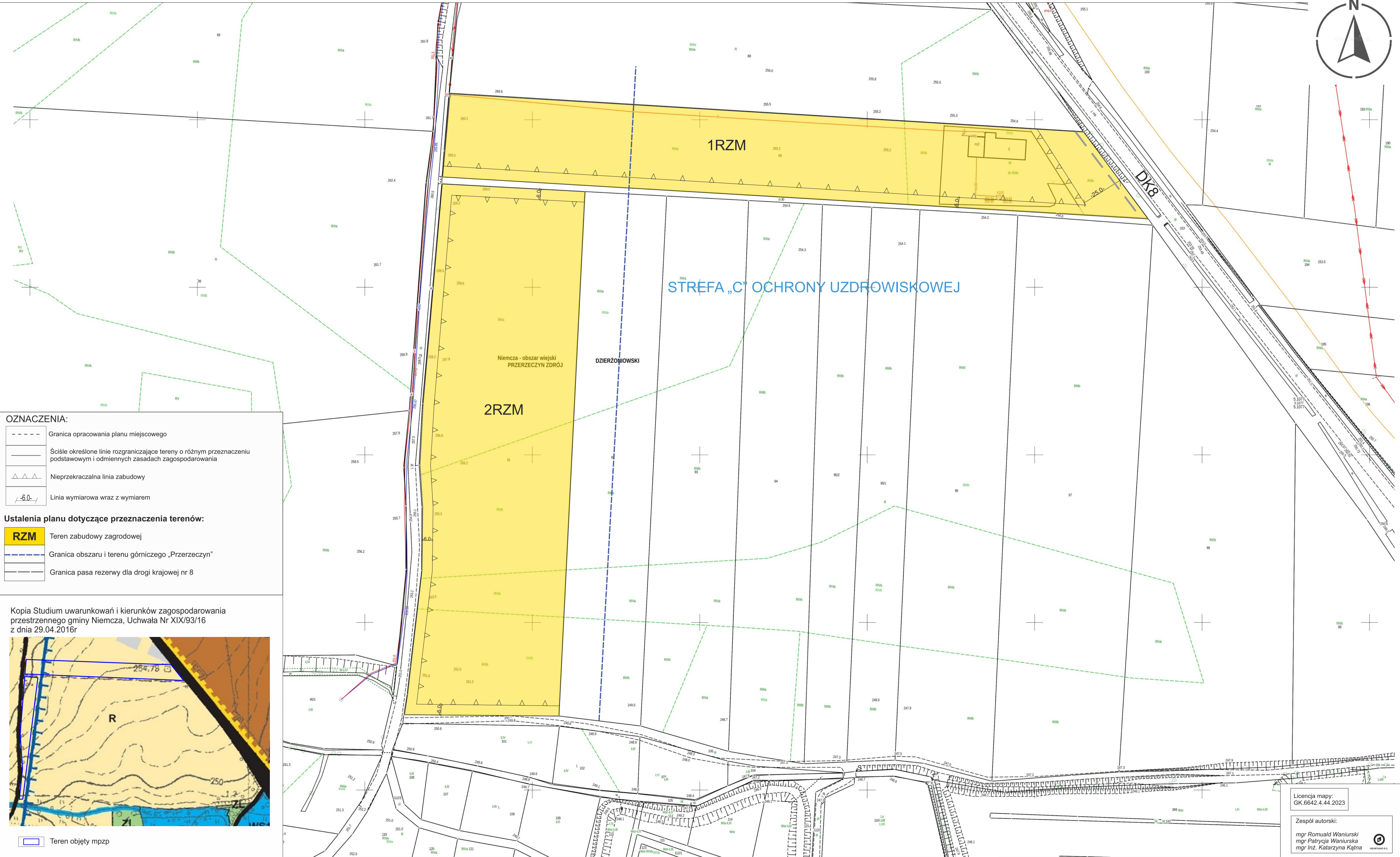
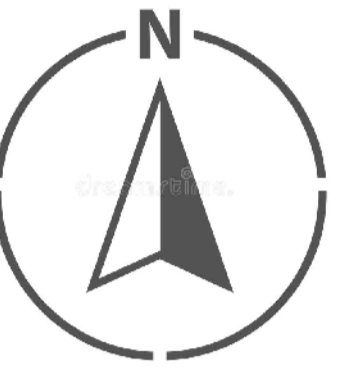
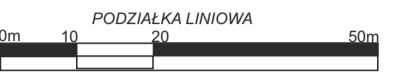
1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niemcza.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Niemcza.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Niemczy:
Edyta Mielnik

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PRZERZECZYN ZDRÓJ GMINA NIEMCZA

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Niemczy nr IV/20/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r.

SKALA 1:1000
POMNIEJSZONA



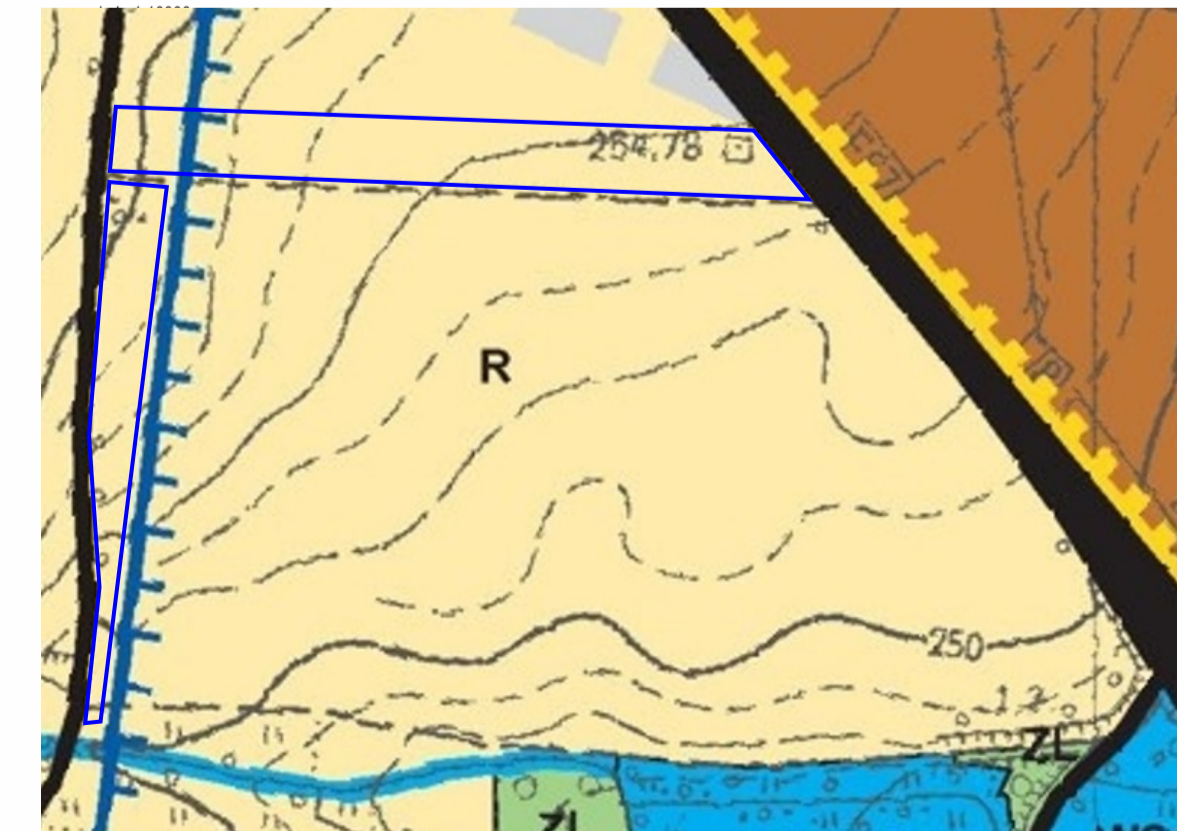
OZNACZENIA:

- Granica opracowania planu miejscowego
- Ścisłe określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i odmiennych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linia wymiarowa wraz z wymiarem

Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenów:

- RZM** Teren zabudowy zagrodowej
- Granica obszaru i terenu górniczego „Przerzeczyn”
- Granica pasa rezerwy dla drogi krajowej nr 8

Kopia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemcza, Uchwała Nr XIX/93/16 z dnia 29.04.2016r



Teren objęty mpzp

Licencja mapy:
GK.6642.4.44.2023

Zespół autorski:

mgr Romuald Waniurski
mgr Patrycja Waniurska
mgr Inż. Katarzyna Kałna



Załącznik nr 2 do uchwały nr IV/20/2024
Rady Miejskiej w Niemczy
z dnia 28 czerwca 2024 r.

ROZTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023 poz. 977 ze zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024 poz. 609 ze zm.) - Rada Miejska w Niemczy rozstrzyga co następuje:

W trakcie przeprowadzonych konsultacji społecznych - nie zgłoszono żadnych uwag do proponowanych rozwiązań, czego dowodem jest stosowna tabela zamieszczona w dokumentacji prac planistycznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr IV/20/2024
Rady Miejskiej w Niemczy
z dnia 28 czerwca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023 poz. 977 ze zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024 poz. 609 ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U.2023 poz. 1270 ze zm.) – Rada Miejska w Niemczy rozstrzyga co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą w całości finansowane ze środków poza budżetowych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr IV/20/2024
Rady Miejskiej w Niemczy
z dnia 28 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę