**UCHWAŁA NR /21**

**RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY**

z dnia 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie**

**miejscowości Przerzeczyn - Zdrój**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. z 2020 r., poz.713 ze zm) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIV/151/20 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 25 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Przerzeczyn – Zdrój przyjętego uchwałą Nr XXIII/123/12 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 26 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przerzeczyn Zdrój, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza", przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Niemczy nr XVI/83/12 z dnia 30.01.2012 r.,

**uchwala się, co następuje:**

**Rozdział I. - Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Przerzeczyn - Zdrój, zwany dalej planem miejscowym, wyznaczony granicami na rysunku planu miejscowego.

2. Ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;

2) 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 – załącznik nr 3;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4.

4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

5. Z uwagi na brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

1. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
4. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
5. szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
6. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
7. zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 2**. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

1. przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
2. powierzchnia zabudowy – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu pionowym przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;
3. przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć rodzaje obiektów, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, jeżeli nie dopuszcza się przeznaczenia uzupełniającego terenu;
4. przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
5. zabudowa usługowa – obiekty budowlane mieszczące usługi o charakterze niesprzecznym z zabudową mieszkaniową, z zakresu obsługi turystyki, handlu, gastronomii i administracji.

**§ 3.** Ustala się **przeznaczenie terenów**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

1. jako podstawowe przeznaczenie odpowiednio:
2. **ITw** – teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę,
3. **ZN** – teren zieleni nieurządznej,
4. **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
5. jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się odpowiednio:
6. **ITw** – budynki i budowle związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym;
7. na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie miejscowym.

**§ 4.** W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) dla terenu ITw nie ustala się linii zabudowy, dopuszcza się sytuowanie obiektów bezpośrednio przy granicy działki;

2) maksymalną wysokość dla budowli - 15 m z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;

3) na terenie ITw, dopuszcza się zabudowę wyłącznie służącą określonej funkcji, obowiązuje zakaz:

a) stosowania materiałów wykończeniowych typu siding,

b) stosowania papy jako materiału pokrycia dachu.

**§ 5.** W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1. ze względu na położenie obszaru w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej wszelkie inwestycje muszą uwzględniać obowiązujące przepisy szczególne;
2. na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,
3. gospodarowanie odpadami komunalnymi w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne,
4. dla obszaru objętego planem miejscowym obowiązują przepisy szczególne w zakresie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry – JCWP – Ślęza od źródła do Księginki o kodzie PLRW600061336192 oraz JCPWd o kodzie PLGW6000108.

**§ 6.** Na całym obszarze objętym planem miejscowy, w zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się: wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

1. Obsługa obszaru objętego planem miejscowym odbywać się będzie w oparciu o wyznaczoną drogę wewnętrzną **KDW** o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających, zakończoną placem manewrowym, mającą dostęp do drogi publicznej, przyległej do granicy zachodniej działki.

2. Nie dopuszcza się w obszarze zainwestowania wydzielania dodatkowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

**§ 8.** 1. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

1. sieci uzbrojenia technicznego terenu przeznaczonego pod zainwestowanie należy prowadzić w pasach linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
2. dopuszcza się inne niż określone w ust. 1 poprowadzenie, także poprzez tereny funkcjonalne za zgodą i na warunkach określonych przez użytkowników poszczególnych nieruchomości,
3. przebieg poszczególnych sieci należy projektować z poszanowaniem przestrzeni przeznaczonych do zainwestowania, w odległościach minimalnych dopuszczonych przepisami odrębnymi od innych sieci oraz z uwzględnieniem podziałów terenu naturalnych i prawnych.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;

3. Odprowadzenie ścieków:

1) bytowo-komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej,

2) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się rozwiązania indywidulane, zgodne z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;

1. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
2. do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej,
4. dopuszcza się odprowadzanie wód do cieków i zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
6. Nie przewiduje się zaopatrzenia teernów w gaz sieciowy;
7. Zaopatrzenie w ciepło:
8. z indywidualnych źródeł ciepła,
9. zakaz realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych,
10. dopuszcza się stosowanie paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego;
11. Dostępdo usługtelekomunikacyjnych za pomocą kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej;
12. Gospodarkę odpadami w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, także innych niż komunalne, należy prowadzić w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne;
13. Na całym obszarze dopuszcza się realizację instalacji służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyjątkiem instalacji wiatrowych oraz z wykorzystaniem biomasy.

**Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ITw** ustala się:

1. podstawowe przeznaczenie terenu – ujęcie wody wraz ze strefą ochrony, ustaloną decyzją właściwego organu;
2. minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
3. nie ustala się wskaźników intensywności zabudowy;
4. dopuszcza się realizację budynków pow. zabudowy do 100m2 i wysokości do 6,0 m oraz budowli oraz sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem i uwzględniających wymogi wynikające z przywołanej w pkt 1) decyzji,
5. dla potrzeb funkcjonowania podmiotu ustala się potrzebę wydzielenia jednego miejsca parkingowego, zlokalizowanego w obrębie granic terenu oznaczonego symbolem KDW.

**§ 11** . Dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

1. całkowity zakaz zabudowy;
2. zakaz wprowadzania zadrzewień w pasie 5 m wzdłuż rowu, stanowiącego północno – zachodnią granicę obszaru opracowania i konieczność zapewnienia dostępu do rowu, o którym mowa w pkt 1) w celach bieżącej eksploatacji i konserwacji.

**Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 12.** 1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, dla wszystkich terenów w wysokości 0%.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niemczy.

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