UCHWAŁA NR LXII/383/23
RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY

z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza dla obszaru wsi Przerzeczyn - Zdrój

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm. Dz. U. z 2023 r., poz. 572) oraz art. 12 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm. Dz. U. z 2022 r., poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, z 2023 r., poz. 553) oraz w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Niemczy Nr LI/308/22 z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza dla obszaru wsi Przerzeczyn-Zdrój – **Rada Miejska w Niemczy uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza w granicach terenu położonego we wsi Przerzeczyn - Zdrój.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- nr 1 ujednolicony tekst studium
- nr 2 ujednolicony rysunek studium
- nr 3 rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany studium do publicznego wglądu.
- nr 4 dane przestrzenne

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niemcza.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXII/383/23

Rady Miejskiej w Niemczy

z dnia 30 czerwca 2023 r.

UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza opracowana dla wybranego terenu we wsi Przerzeczyn - Zdrój w granicach działki ewidencyjnej nr 26.

1. Podstawa sporządzenia zmiany studium

1) Uchwała nr LI/308/22 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza dla obszaru wsi Przerzeczyn - Zdrój.
2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U 2022 poz. 503).
3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U 2021 poz. 2405)
4) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021, poz.2404)
5) Ustawa o samorządzie gminnym (Dz.U. 2022 poz.559)
6) Ustawa o ochronie przyrody (Dz.U. 2022 poz.1726).
7) Ustawa Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2022 poz. 1747)
8) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2022 poz. 1326)
9) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2022 poz. 8040)
10) Ustawa o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. 2022 poz.1378).
11) Ustawa o drogach publicznych (Dz.U. 2022 poz.1693).
12) Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 2021 poz.1990)
13) Ustawa Prawo wodne (Dz.U. 2021 poz.2233)
14) Ustawa Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2022 poz.1072)
15) Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2022 poz. 1297)
16) Ustawa. o odpadach (Dz.U. 2022 poz.699).
17) Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 2022 poz. 1297)
18) Ustawa Prawo energetyczne (Dz.U. 2022 poz. 1385)
19) Ustawa o lasach (Dz.U. 2022 poz.672)

20) Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2021 poz.1899)
21) Ustawa o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2022 poz.1025)
22) Ustawa o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. 2020 poz. 2187)
23) Ustawa o transporcie kolejowym (Dz.U.2020 poz.1043 ze zm.)
24) Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1311)
25) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014 r. poz. 1409), w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014 r. poz. 1408) oraz w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt z dnia 6 października 2014 r. (Dz. Urz. z 2016 r. poz.2183).

Materiały pomocnicze:

1) Inwentaryzacja Przyrodnicza Województwa Dolnośląskiego, Wojciech Fulica-Jankowski, Wrocław 2002 r.
2) Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Dzierżoniowie.
3) Wnioski organów administracji wojewódzkiej i powiatowej oraz mieszkańców.
4) Informacja Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu o środowisku i jego ochronie w zakresie siedlisk przyrodniczych i stanowisk gatunków chronionych na terenie gminy Niemcza w granicach zmiany studium – Wrocław 2023 r.
5) Bilans terenów sporządzony do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemcza dla obszaru wsi Przerzeczyn - Zdrój, Niemcza 2022 r.
6) Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., opublikowany w Dz. Woj. Dolnośląskiego z dn.30 czerwca 2020 r., poz.4036
7) Program Ochrony Środowiska dla gminy Niemcza, Dzierżoniów 2014 r.

2. Forma opracowania zmiany studium

Zmianę studium sporządzono zgodnie z wymogami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U 2021 poz. 2405)

3. Cel zmiany studium.

Celem zmiany studium jest zahamowanie niekorzystnych tendencji demograficznych i gospodarczych oraz stworzenia podstaw do dalszego intensywnego zrównoważonego rozwoju wsi Przerzeczyn - Zdrój z szczególnym uwzględnieniem rozwoju funkcji usługowej.

4. Status prawny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza.

Polityka przestrzenna na obszarze gminy prowadzona jest w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza. Powyższe studium zostało przyjęte Uchwałą Nr XIX/93/16 Rady Miejskiej Niemczy z dnia 29 kwietnia 2016 r. Do chwili obecnej studium nie było zmieniane.

Zgodnie z przedstawioną powyżej sytuacją dotychczas obowiązującym dla obszaru Gminy Niemcza, dokumentem planistycznym jest ujednolicony tekst i rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza z 29 kwietnia 2016 r. Powyższe uwarunkowanie prawne zmieni się po uchwaleniu projektu niniejszej zmiany studium.

C z ę ś ć I

U W A R U N K O W A N I A

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Wieś Przerzeczyn - Zdrój jest niewielką jednostką osadniczą w gminie Niemcza. Obejmuje tereny położone na południu gminy, granicząc od zachodu z gminą Piława Górna (powiat dzierżoniowski) od południa z gminą Ząbkowice Śląskie (powiat ząbkowicki) i od wschodu z gminą Ciepłowody (powiat ząbkowicki). Zdecydowana część wsi położona jest po wschodniej stronie drogi krajowej nr 8,

Miejscowość Przerzeczyn-Zdrój historycznie składa się z dwóch części tj.: Przerzeczyn Górny i Przerzeczyn Dolny. W Przerzeczynie Dolnym zlokalizowane jest uzdrowisko wraz z obiektami uzdrowiskowymi - sanatoria, zakład przyrodoleczniczy i park zdrojowy.

Propozycja dokonania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza - została złożona przez właściciela nieruchomości rolnej położonej w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn - Zdrój. Obejmuje ona 1 teren zlokalizowany w zachodniej części wsi. Teren położony po południowej stronie drogi powiatowej łączącej Przerzeczyn - Zdrój z Piławą Górną, obejmuje obszar działki rolnej nr 26. Granicami zmiany studium obejmuje się ok.0,39 ha gruntów.

Wnioskodawcy pragną przeznaczyć cały teren na cele zabudowy usługowej.

Tereny zmiany studium posiada dostęp do energii elektrycznej i sieci telefonicznej oraz w ograniczonym zakresie do wody pitnej.

2. Uwarunkowania wynikające z stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Przerzeczyn - Zdrój – najmniejsza miejscowość uzdrowiskowa w Polsce, leżąca na terenie gminy Niemcza, na Przedgórzu Sudeckim na wysokości około 240 metrów n.p.m. w pobliżu źródeł Ślęży.

Wieś przez stulecia związana była z funkcjonującym na jej terenie uzdrowiskiem, którego historia sięga 1802 roku kiedy to odkryto źródła wody mineralnej - siarczkowej i żelazistej. W 1822 r. stanął tutaj pierwszy dom zdrojowy.

Miejscowość leży po obu stronach drogi krajowej nr 8 z Wrocławia do Kudowy - Zdroju, w otoczeniu słabo zalesionych wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich.

Centrum wsi stanowi zwarta zabudowa, na której przeważają obiekty uzdrowiskowe wraz towarzyszącymi im obiektami.

Przedmiotowy teren zmiany studium znajduje się poza strefą ochrony uzdrowiskowej, w zachodniej części wsi, którą charakteryzuje luźna zabudowa mieszkaniowa otoczona terenami rolnymi, glebami o przeważającej IV klasie bonitacyjnej.

Od kilkunastu lat zainteresowanie inwestorów skierowane jest na rozwój działalności gospodarczej w różnych branżach służących zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej oraz turystyki.

Takie działania służą utrzymaniu dotychczasowego charakteru wsi przy założeniu dalszego rozwoju jej funkcji usługowej.

3. Uwarunkowania wynikające z stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego.

Gmina Niemcza należy do jednych z mniejszych gmin w województwie dolnośląskim, jej powierzchnia to 7201ha. Około 12% z jej obszaru przypada na obręb Przerzeczyn - Zdrój (867.59 ha). Ponad 15% powierzchni wsi to lasy, a 71% to użytki rolne. Pozostałe 14% przypada na tereny osiedlowe, tereny komunikacji, wody, nieużytki i tereny różne. Udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni wsi ulega systematycznemu zmniejszaniu co powoduje znaczne przemiany w gospodarce rolnej. W granicach zmiany studium część działek rolnych, po południowej stronie drogi powiatowej, położona jest przy nieużywanej od 1995 r.- linii kolejowej nr 310 łączącej Kobierzyce z Piławą Górną.

Zasoby wód podziemnych uzależnione są od budowy geologicznej i morfologicznej obszaru. Wiążą się głównie z utworami trzeciorzędowymi występującymi na głębokości ponad 30 m. Na terenie miejscowości Przerzeczyn Zdrój znajduje się 6 ujęć wodnych w tym: 3 to ujęcia wód leczniczych (źródła nr II, VIII i IX - koncesja nr 109/92), a 3 to ujęcia wody pitnej (źródła nr XI, XIII, XV - decyzja nr RL.V.6223 - 2/01). Dla ujęć wody podziemnej w Przerzeczynie - Zdroju (otwory Nr VIII, IX, XI, XIII, XV) ustanowiono strefę ochrony

bezpośredniej, obejmującą obszar wokół ujęcia o wymiarach 9,0 m x 9,0 m (decyzja RLS.I-7211/18/77 z dnia 07.05.1977 r.). Na przedmiotowym terenie występują równie słabo zmineralizowane wody siarczkowe.

Wody powierzchniowe reprezentowane są przez drobne cieki i małe zbiorniki wodne. Cieki wodne to przede wszystkim rzeka Ślęza, odwadniająca prawie cała powierzchnię wsi. Kieruje ona swoje wody na północ w stronę Odry, stanowiąc jej lewobrzeżny dopływ.

Na stan środowiska wsi Przerzeczyn- Zdrój mają wpływ następujące czynniki:

- tradycyjne, nie-ekologiczne nośniki produkcji energii cieplnej,
- natężenie ruchu samochodowego w ciągu drogi krajowej nr 8 oraz w mniejszym stopniu w ciągu drogi powiatowej 3004D
- czynniki zewnętrzne pochodzące spoza obszaru wsi.

Obszar wsi charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą powierzchni ziemi oraz mało zróżnicowaną szatą roślinną. Tereny użytkowania rolniczego wzbogacane są w krajobrazie połaciami wyżynnych lasów i kępami zadrzewień. Lasy tworzą zwarte drzewostany głównie iglaste (świerk, sosna), w mniejszym stopniu występują drzewostany liściaste reprezentowane przez: dęby, brzozy i olchy. Znaczną powierzchnie centrum wsi stanowi Park Zdrojowy, na obszarze którego znajdują się obiekty-pomniki przyrody ożywionej takie jak cisy pospolite, dęby szypułkowe, lipa drobnolistna, buk pospolity i platan klonolistny.

Należy jednak nadmienić, że na przedmiotowych terenach mogą występować nie wykazane w danych będących w posiadaniu Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu siedliska przyrodnicze o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Spólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (t. j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1713) jak również gatunki chronionych roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową w myśl rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014 r. poz. 1409) , z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (D.U. z 2016 r. poz.2183), z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014 r. poz. 1408).

W związku z powyższym w celu stwierdzenia występowania chronionych siedlisk przyrodniczych lub gatunków będzie konieczne przeprowadzenie w odpowiednim czasie inwentaryzacji przyrodniczej w granicach wybranego terenu.

4. Uwarunkowania wynikające z stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym dóbr kultury współczesnej.

Wieś Przerzeczyn to typowa wieś o rodowodzie średniowiecznym, miejscowość wzmiankowana już w 1247 r. jako Prerechim. Występowała również w źródłach pod nazwą Prerecim, Prerechym, Prerechino. Z kolei w 1371 r. zastosowano wobec wioski po raz pierwszy określenie Dirsdorf.

Według opisu z 1783 r. wioska dzieliła się na dwie części: Przerzeczyn Dolny i Górny. W Przerzeczynie Górnym znajdował się folwark, kościół ewangelicki, probostwo, szkoła, gospodarstwa zagrodnicze i chałupnicze. Wioska liczyła 311 mieszkańców. W następnym stuleciu miejscowość powiększyła się o pałac z folwarkiem, 51 domów, gorzelnie, cegielnie i wiatrak. Osadę zamieszkiwało 376 osób. Zabudowania gospodarcze folwarku znalazły się po 1945 roku w gestii Państwowego Ośrodka Hodowli Zarodowej z siedzibą w Przerzeczynie Dolnym. Po upadku przedsiębiorstwa podlegały Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, a następnie Agencji Nieruchomości Rolnej. Nieużytkowane budynki sukcesywnie były wyburzane, m.in. w 2003 roku rozebrano czterokondygnacyjny barokowy spichlerz. Obecnie po majątku pozostała pusta przestrzeń.

W Przerzeczynie Dolnym wzmiankowano folwark oraz mniejsze gospodarstwa. Osada liczyła 222 mieszkańców. W kolejnych latach sukcesywnie zwiększała się ilość mieszkańców a wraz z nimi rozwój zabudowy. W Przerzeczynie Dolnym działało także uzdrowisko. W 1802 roku obudowano źródło wody siarczanowej i wzniesiono niewielki drewniany domek do kąpieli leczniczych. W 1825 roku wybudowano dom zdrojowy, który został w późniejszych latach rozbudowany. W kolejnych latach przybywały nowe domy sanatoryjne oraz zakłady przyrodolecznicze wraz z parkiem zdrojowym.

Po zakończeniu drugiej wojny światowej majątek Przerzeczyn Dolny podobnie jak i Górny przejęło państwo polskie. Posiadłość w Przerzeczynie Dolnym oddano w zarząd Państwowemu Ośrodkowi Hodowli Zarodowej. Jeszcze w 1990 roku w dworze funkcjonowało przedszkole i biura przedsiębiorstwa. W kolejnych latach zabudowania przejęła Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, a następnie Agencja Nieruchomości Rolnych. Obecnie dwór jest własnością prywatną. Nieużytkowany zabytek można zobaczyć z zewnątrz.

Do chwili obecnej miejscowość zachowała swój zabytkowy układ. Z obiektów zabytkowych wyróżniają się:

a) Wpisane do rejestru zabytków:
   - kościół parafialny p.w. MB Królowej Polski, nr rejestru 892, data wpisu 30.06.1961,
   - kaplica, obecnie nieużytkowana, nr rejestru 893, data wpisu 30.06.1961,
   - pałac, obecnie jest to budynek administracyjno-biurowy cz. nieużytkowany, nr rejestru 902/Wł, data wpisu 25.06.1982,
   - park, nr rejestru 901/Wł, data wpisu 25.06.1982.
b) wpisane do wykazu zabytków:
   - cmentarz przy kościelny, mauzoleum I, mauzoleum II, mauzoleum III rodz. Bissing,
   - mury wokół kościoła z bramą,
   - stodoła, spichlerz, budynek gospodarczo-mieszkalny, brama i mur w zespole pałacowym,
   - -sanatorium, ul. Zdrojowa 29
   - zakład przyrodoleczniczy, ul. Zdrojowa
   - szkoła,

- plebania wraz z zabudowaniami gospodarczymi, ul. Zdrojowa 26
- ruiny dworu-ul. Batalionów Chłopskich
- budynek mieszkalny ze spichlerzem, ul. Batalionów Chłopskich 14
- układ folwarku do zachowania, ul. Batalionów Chłopskich 16
- zabudowania przy ulicy Batalionów Chłopskich nr: 3, 4, 7
- zabudowania przy ulicy Kwiatowej nr 7, 8, 10 i 12
- zabudowania przy ulicy Niemczańskiej nr 4, 6 i 13
- zabudowania przy ulicy Okrężnej nr 1 b
- zabudowania przy ulicy Sportowej nr 1
- zabudowania przy ulicy Zdrojowej nr 1, 4, 10, 11, 19, 21, 24, 27 a
- zabudowania przy ulicy Stawowej nr 1 i 2
- zabudowania przy ulicy Rzecznej nr 3
- zabudowania przy ulicy Parkowej nr 1

Na wybranym terenie zmiany studium nie występują żadne obiekty zabytkowe.
Jedyne stanowisko archeologiczne występuje w zachodniej części wsi (dz. ewid. nr 71) , w odległości ok.400 m. od obszaru zmiany studium.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców w tym ochrona ich zdrowia.

Wieś Przerzeczyn - Zdrój wyposażona jest w nieliczne podstawowe usługi takie jak przychodnie zdrowia, ośrodek kultu religijnego, niepubliczną szkołę podstawową wraz ze świetlicą wiejską i przedszkolem, sklepy handlowe i usługi (rzemiosło, kamieniarstwo). Brakujące usługi są uzupełniane przez placówki usługowe zlokalizowane w ośrodku gminnym w Niemczy.
Na terenie wsi znajduje się również Pensjonat „Cztery Pory Roku" oraz gospodarstwa agroturystyczne:

6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia oraz wymagań dotyczących ochrony przeciw powodziowej.

Z uwagi na fakt, iż Przerzeczyn - Zdrój położony jest w zlewni rzeki Ślęzy, jest przez nią bezpośrednio odwadniany. Nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią. Obszar objęty niniejszym opracowaniem położony jest w odległości ok 1,3 km od koryta rzeki Ślęzy. Na terenach sąsiadujących z obszarem opracowania zmiany- występują również cieki i rowy wodne.

Teren objęty zmianą studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych

Na przedmiotowym terenie występuje prawdopodobieństwo wystąpienia zagrożenia i ryzyka powodziowego:

- raz na 10 lat – 10%
- raz na 100 lat – 1%
- raz na 500 lat- 0,2%

Teren objęty zmianą położony jest w obszarze o dogodnych warunkach przyrodniczych, ekofizjograficznych i gruntowo-wodnych. Realizacja zabudowy usługowej na tym terenie dawniej jak również dziś nie stwarza zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników, a tym samym również ich mienia.

Największym zagrożeniem dla mieszkańców wsi jest przebiegająca przez nią droga krajowa nr 8 i co za tym idzie duże ryzyko wypadków i zdarzeń drogowych.

Obszar objęty zmianą nie leży w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 lecz jest położony bezpośrednio przy drodze powiatowej i drodze lokalnej oraz nieczynnej linii kolejowej nr 310. W związku z powyższym zagrożenie komunikacyjne jest dużo mniejsze.

7) Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
b) prognozy demograficzne,
c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Analiza ekonomiczna

W rozważaniach ekonomicznych głównym elementem staje się budżet gminy. Na budżet ten składają się podatki i opłaty, podatki dochodowe, subwencje, dotacje i inne dochody. Przyjęta Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2022-2036 zmierza do zrównoważenia wydatków i przychodów począwszy od roku 2022. Budżet roczny gminy będzie w tych latach oscylował w granicach: 30-36 mln zł. (Uchwała nr XLII/259/2021 z dn.29.12.2021).

Analiza środowiskowa

Wieś Przerzeczyn - Zdrój leży w obrębie Przedgórza Sudeckiego, które pod względem geologicznym obejmuje północno-wschodni fragment bloku przedsudeckiego. Są to fragmenty bloku sowiogórskiego, strefy Niemczy, metamorfiku Wzgórz Strzelińskich oraz masyw serpentynitowy Szklar. Obszar wsi cechuje się zróżnicowaną konfiguracją terenu i formami zagospodarowania przestrzeni. Generalnie cała powierzchnia wsi jest nachylona w kierunku północnym, osiągając wysokości bezwzględne w granicach od 240 m npm w północnej części do 280 m npm na południowych krańcach (Góra Kokosznik) w pobliżu granicy z gminą Ząbkowice Śl.

Teren opracowania zmiany studium - położony jest w zachodniej części wsi i znajduje się na wysokości ok.240 m n.p.m. Warunki klimatyczne są korzystne, obrazowane przez niektóre parametry (średnia temperatura roczna 8 C roczna suma opadów 650 mm).

Na stan środowiska mają wpływ: jakość powietrza i jakość wód powierzchniowych. Jakość powietrza jest ściśle powiązana z emisją substancji toksycznych (dwutlenek węgla, dwutlenek azotu, dwutlenek siarki oraz liczne pyły) powstających przy spalaniu w kotłowniach

i paleniskach domowych paliw stałych w tym głównie węgla złej jakości. Zwiększone zanieczyszczenie środowiska odnotowuje się w sąsiedztwie dróg tj. drogi krajowej nr 8 oraz w minimalnym stopniu w sąsiedztwie drogi powiatowej i dróg lokalnych.

Jakość wód powierzchniowych na terenie wsi w poszczególnych ciekach wodnych jest różna, dobra w dopływach Rzeki Ślęza i znacznie gorsza w samej rzece. Dominują tu zanieczyszczenia organiczne, zawiesiny oraz substancje biogenne.

Analiza społeczna

Wieś Przerzeczyn - Zdrój tylko w części zaspakaja potrzeby mieszkańców w zakresie pracy. Większość mieszkańców znajduje zatrudnienie w szeroko rozumianych usługach na terenie miejscowości. Pozostali zatrudnieni są w Niemczy i innych miejscowościach powiatu dzierżoniowskiego. Znaczna część mieszkańców z grupy czynnych zawodowo znalazła pracę za granicą. Tą sytuację mogą poprawić inwestycje w dziale turystyka i usługi.

We wsi Przerzeczyn - Zdrój w roku 2022 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 56 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 40 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

Struktura działalności:

- 1,8% - rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo,
- 45,5% - przemysł i budownictwo
- 52,7% - pozostała działalność

Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą we wsi Przerzeczyn - Zdrój najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Przetwórstwo przemysłowe (27.5%) oraz Budownictwo (25.0%).

Prognoza demograficzna

Prognozy demograficzne dla gminy oraz wsi Przerzeczyn - Zdrój są niekorzystne co obrazuje poniższe zestawienie. Wskazuje ono wyraźnie na rysująca się spadkową tendencję zaludnienia wsi i gminy.

Liczba mieszkańców		
Rok	wieś	gmina - ogółem
1958	840	-
2011	598	5.868
2021	522	5.343
2030 *prognoza*	-	4.945

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Działania Gminy Niemcza związane z nakładami i przychodami finansowymi przedstawione w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2022-2036 wykazują, że kondycja finansowa gminy pozwala na realizację zadań związanych z utrzymaniem pożądanego poziomu rozwoju. Jednocześnie gmina posiada pewne możliwości dostosowania polityki finansowej do aktualnych potrzeb występujących na obszarze wsi. Możliwości finansowe gminy związane z realizacją nowej infrastruktury - należy uznać za wystarczające w zakresie potrzeb opisanych w obowiązujących planach miejscowych. Należy przyznać, że tereny wyznaczone w Studium jako nowe przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej, usługowej bądź przemysłowej nie skutkują w całości koniecznością realizowania zadań własnych gminy i zwiększania jej obciążeń finansowych. Można przypuszczać, że realizacja studium odbywać się będzie etapowo, a plany miejscowe w sposób planowy będą uchwalane w ramach strategicznego działania gminy nie powodując perturbacji w uchwalanych budżetach.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Dla gminy Niemcza został sporządzony w roku 2022 „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę" wraz z niezbędnymi analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi. Poniżej przedstawiono zestawienie wyników sporządzonego bilansu w podziale na poszczególne funkcje terenów. Dodatnia wartość wynikowa dla wszystkich funkcji zabudowy oznacza, że ilość możliwej do realizacji powierzchni użytkowej na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza – nie przekracza maksymalnego zapotrzebowania w perspektywie kolejnych 30 lat. Pozwala to na uwzględnienie w kolejnych nowelizacjach studium dodatkowych terenów, na których możliwe będzie zrealizowanie powierzchni użytkowej zabudowy podanej w poniższej tabeli.

Zestawienie wynikowe bilansu

Funkcja zabudowy	**Maksymalne zapotrzebowanie powiększone**	**Oszacowana chłonność terenów**	**Wynik bilansu**	
	Powierzchnia użytkowa wyrażona w m2		m2	ha
Mieszkalna	360 358,88	270 423,47	89 935,41	8,99
Usługowa	374 773,23	361 048,58	13 724,66	1,37
Sportu i rekreacji	271 528,92	161,04	271 367,88	27,14
Produkcyjno-Przemysłowa(obejm.OZE)	374 773,24	904 039,18	-529 265,95	-52,93
Przemysłowa(inna niż OZE)	936 910,00	213 618,66	723 291,34	72,33
Infrastruktura techniczna	117 116,64	387 466,40	-270 349,76	-27,03
Obsługa produkcji rolnej, leśnej i rybackiej	117 116,64	301 825,23	-184 708,59	-18,47

W bilansie terenów sporządzonym w oparciu o wyżej prezentowane analizy struktura funkcjonalno-przestrzenna określona w obowiązującym studium przy maksymalnym wariancie prognozy jest niewystarczająca dla zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, usługową, przemysłową. Tym samym sporządzony bilans terenów dopuszcza zwiększenie wyżej wymienionych terenów według potrzeb rozwojowych gminy. Zaprezentowane wielkości bilansu dotyczą oczywiście całej gminy. Na podstawie jednak obserwowanych zmian przestrzennych określonych w dotychczasowych zmianach studium oraz w opracowanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można przyjąć, że przynajmniej 20% wyliczonej powierzchni w zakresie zabudowy usługowej i mieszkaniowej będzie ulokowane w Przerzeczynie . Bilans zakłada realizację założeń w perspektywie czasowej 30 lat. Dalszy rozwój osadnictwa powinien przede wszystkim polegać na uzupełnianiu i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania lub wykorzystywaniu nowych terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącymi układami osadniczymi i ściśle powiązanymi z istniejącą siecią komunikacyjną.

8. Uwarunkowania wynikające z stanu prawnego gruntów.

W granicach zmiany studium obejmującej jedną działkę ewidencyjną (nr 26) wyodrębniony teren rolny pozostaje w prywatnym władaniu.

9. Uwarunkowania związane z występowaniem obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Teren objęty zmianą studium położony jest poza terenami chronionymi, strefami ochrony uzdrowiska oraz poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej.

10. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

W granicach zmiany studium nie występują zadania służące realizacji ponad lokalnych celów publicznych.

11. Uwarunkowania związane z występowaniem udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowaniem terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie wsi występują 2 surowce mineralne: surowce skalne i wody lecznicze. Oba te surowce zlokalizowane są we wschodniej części wsi.

W granicach wsi występują tereny złóż kopalin (sjenitu) jak również wód mineralnych. Złoża sjenitu zlokalizowane są w południowej części sołectwa, natomiast złoża wód mineralnych obejmują centralną część wsi (na wschód od drogi krajowej nr 8). Dla tego złoża ustanowiona jest Koncesja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr 109/92 z dnia 18 grudnia 1992 r.

Zasoby wód podziemnych zostały scharakteryzowane w pkt. 3 uwarunkowań.

W granicach opracowania brak jest udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

12. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Komunikacja

Główną arterią komunikacyjną wsi Przerzeczyn - Zdrój jest droga krajowa nr 8 łącząca Wrocław z Kudową - Zdrój, która jest częścią trasy międzynarodowej nr E67 łączącą południe Polski z granicą polsko-litewską w Budzisku.
Łączy się z nią droga powiatowa nr 3004D obsługująca całą wieś i umożliwiająca dojazd do sąsiednich miejscowości takich jak Piława Górna i Ciepłowody.

Teren zmiany studium ma dostęp do ww. drogi powiatowej poprzez bezpośrednie usytuowanie wzdłuż jej przebiegu. Posiada również bezpośredni dostęp do drogi lokalnej prowadzącej m.in. do Ligoty Małej.

Głównym węzłem kolejowym dla całego powiatu dzierżoniowskiego jest stacja kolejowa Dzierżoniów. Obsługuje ona linie kolejową nr 319 oraz linie nr 341.

Przez miejscowość oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zmiany studium – przebiega nieczynna już linia kolejowa nr 310. Ruch pociągów pasażerskich na linii wstrzymano w 1995 roku, a ruch pociągów towarowych zawieszono w 2001 roku. W 2019 r. podpisano protokół przejęcia linii przez samorząd województwa.

www.bazakolejowa.pl

Na terenie wsi – komunikacja publiczna odbywa się za pomocą komunikacji drogowej za pośrednictwem zorganizowanych środków lokomocji (PKS, Beskid, Buspol).

Infrastruktura techniczna.

Wieś zaopatrywana jest głównie w wodę pitną za pomocą wiejskiego wodociągu. Istniejąca instalacja wodociągowa doprowadzona jest do niemalże wszystkich obiektów mieszkalnych i usługowych. Teren zmiany studium położony jest w pewnej odległości od wiejskiego wodociągu.

Gospodarka ściekowa rozwiązywana jest w sposób zorganizowany poprzez istniejąca sieć kanalizacyjną oraz w niewielkie części przy udziale bezodpływowych zbiorników oraz z udziałem lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków. Na terenie wsi zlokalizowana jest biologiczna oczyszczalnia ścieków.

Zaopatrzenie w gaz – przez wieś przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia. Cała wieś posiada dostęp do sieci gazowej.

Ciepło dla celów grzewczych uzyskiwane jest wyłącznie w oparcie o źródła lokalne (małe kotłownie i indywidualne piece) z wykorzystaniem głównie gazu i paliw stałych.

Zaopatrzenie wsi w energię elektryczną odbywa się za pomocą sieci elektryczno-energetycznej niskiego i średniego napięcia. Sieć energetyczna średniego napięcia 20kV doprowadzana jest do kilku stacji transformatorowych. Jest to wyłącznie sieć napowietrzna. Przez wieś przebiega napowietrzna jednotorowa linia wysokiego napięcia 110 kV (Ząbkowice Śląskie - Strzelin), która przebiega przez teren niniejszej zmiany studium.

Do poszczególnych obiektów mieszkalnych i usługowych doprowadzona jest sieć elektryczna niskiego napięcia napowietrzna lub kablowa. Potrzeby wsi i jego mieszkańców w zakresie energii elektrycznej należy uznać za zaspokojone.

Gospodarka odpadami rozwiązywana jest dzięki funkcjonującemu przedsiębiorstwu komunalnemu, które zbiera odpady stałe na terenie miasta i gminy. Zbiórka odpadów odbywa się w sposób selektywny. Odpady są wywożone na teren rejonowego składowiska zlokalizowanego w pobliżu Niemczy oraz do kompostowni w Bielawie.

13. Uwarunkowania dotyczące wymogów w zakresie ochrony przeciw powodziowej.

Teren objęty zmianą studium znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 w związku z art. 169 ust. 2 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz.U 2021 r. poz.624 ze zm.). Leży tez poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Miernikiem oceny zagrożeń powodziowych była powódź z lipca 1997 r. W czasie tej powodzi zaobserwowano niewielkie podtopienia w obrębie dna drobnych cieków wodnych i dotyczyły one jedynie terenów niezabudowanych.

14. Uwarunkowania wynikające z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020r.

Ustalenia zawarte w P.Z.P.W.D dotyczące gminy Niemcza w tym wsi Przerzeczyn - Zdrój obejmują następujące cele:

- Cel 2. Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu
    - Kierunek 2.1. Stworzenie spójnego regionalnego systemu ochrony przyrody, funkcjonującego w ramach struktur krajowych i europejskich - uwzględnianie w polityce przestrzennej gminy konieczności ochrony zasobów środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Wyłączenie

obszarów chronionego krajobrazu z lokalizowania elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2018 r. poz. 2389 z późn. zm.). Na obszarach ochrony uzdrowiskowej A B, C należy prowadzić działania przestrzenne służące ograniczeniu niskiej emisji i poprawie stanu środowiska miejscowości uzdrowiskowych:

- zwiększanie powierzchni obszarów biologicznie czynnych,
- stosowanie energooszczędnej i niskoemisyjnej infrastruktury,
- rozbudowę systemów proekologicznych form transportu (ścieżki rowerowe, ciągi piesze, transport zbiorowy).

Stosowanie następujących zasad zagospodarowania gmin uzdrowiskowych w granicach położonych na ich obszarach uzdrowisk statutowych:

- na terenach stref A, B, C ochrony uzdrowiskowej prowadzenie działań przestrzennych zgodnie z zasadami zagospodarowania przyjętymi dla tych stref w Ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
- ochrona przed zabudową terenów warunkujących zachowanie powierzchniowej infiltracji wód na poziomie umożliwiającym naturalną odnowę złóż wód mineralnych,
- ochrona przed zabudową terenów wchodzących w skład systemu naturalnych kanałów przewietrzania gminy.

- Kierunek 2.2. Wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu – zakaz lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej takich jak maszty telewizyjne i wieże telefonii komórkowej w strefach ekspozycji widokowej. Wskazanie obiektów regionalnej architektury drewnianej wraz z otoczeniem do objęcia ochroną konserwatorską. Wskazanie obszarów planowanych do rozwoju turystyki i rekreacji. Realizacja funkcji turystycznych w ramach rewitalizacji obszarów zdegradowanych.

- Cel 3. Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka
  - Kierunek 3.1. Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury energetycznej oraz racjonalnego rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii przy wykorzystaniu naturalnych uwarunkowań regionu - określenie warunków i wskaźników lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na dachach i zadaszeniach obiektów przy określaniu wytycznych dla terenów przeznaczanych pod zabudowę usługową i produkcyjną, w szczególności wyznaczanych na obszarach optymalnej lokalizacji nowych inwestycji
  - Kierunek 3.2. Zapewnienie warunków dla wyposażenia terenów zurbanizowanych w urządzenia i systemy umożliwiające dostarczanie wody

i odbiór ścieków oraz zagospodarowanie odpadów - zapewnienie warunków dla realizacji zadań ujętych w Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2016-2022. Zapewnienie warunków dla realizacji zadań ujętych w Aktualizacji Krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych (AKPOŚK 2017), w tym inwestycji w zakresie: wyposażenia w systemy kanalizacji zbiorczej, indywidualnych systemów oczyszczania ścieków (przydomowe oczyszczalnie ścieków), modernizacji, rozbudowy lub budowy oczyszczalni ścieków

- Kierunek 3.4. Zmniejszenie uciążliwości przewozu towarów masowych - uwzględnienie inwestycji wskazanych w aneksie nr 1 na poz. K31, K32, K45, K138, K139, K140 i na rysunku Planu nr 9 i ustalonych w następujących dokumentach:
  - Kontrakt Terytorialny dla Województwa Dolnośląskiego,
  - Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020,
  - Program zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry,
  - Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry,
  - Założenia do planów rozwoju śródlądowych dróg wodnych w Polsce na lata 2016–2020 z perspektywą do roku 2030.
- Kierunek 3.5. Ograniczanie negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk naturalnych – powodzi i suszy. Zabezpieczenie lokalizacji suchych zbiorników przeciwpowodziowych. Uwzględnienie ograniczania odpływu wód opadowych i roztopowych (np. doły chłonne, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne)

- Cel 4. . Dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej.
  - Kierunek 4.1. Zwiększenie dostępności zewnętrznej w ramach sieci TEN-T - budowa drogi ekspresowej S8 na odc. Wrocław (Magnice) – Kłodzko. Uwzględnienie inwestycji wskazanych w aneksie nr 1 na poz. K1-K29, K163, K166, K170-173, K302-K304, KW2-KW11 i na rysunku Planu nr 9, ustalonych w następujących dokumentach:
    - 1) Kontrakt Terytorialny dla Województwa Dolnośląskiego,
    - 2) Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020,
    - 3) Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.),
    - 4) Krajowy Program Kolejowy do 2023 r.,
    - 5) Master Plan dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 r.,
    - 6) Koncepcja przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej,
    - 7) Program Inwestycji Dworcowych na lata 2016 – 2023.
  - Kierunek 4.2. Integracja działań w ramach głównych korytarzy drogowych o kluczowym i strategicznym znaczeniu z punktu widzenia rozwoju województwa. Uwzględnienie Korytarza (poznańsko-hradecki) – przebieg: S5 Rawicz – Trzebnica – Wrocław Północ – dalej jako DK5 Wrocław Południe –

dalej jako S8 Magnice – dalej jako DK8 Łagiewniki – Ząbkowice Śląskie, Kłodzko – Kudowa - Zdrój granica państwa.

C z ę ś ć II.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium.**

Dla terenu objętego zmianą studium wprowadza się nowe przeznaczenie dopuszczając w granicach dotychczasowego użytkowania rolniczego nową zabudowę usługową. Realizacja nowych zamierzeń zgodna jest z przyjętą strategią rozwoju gminy Niemcza oraz ustaloną funkcją mieszkalną, usługową i komercyjną dla wsi Przerzeczyn w obowiązującym studium oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Przerzeczyn - Zdrój. Ponadto zaproponowany sposób zagospodarowania terenu przez właściciela nieruchomości rolnej zgodny jest w z wnioskami końcowymi „Bilansu terenów". Zmiana studium w obrębie 1 wybranego terenu we wsi Przerzeczyn jest pierwszą zmianą po opracowaniu w 2022 r. bilansu terenów. Zgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany studium dla potrzeb związanych z realizacją funkcji usługowej potrzeba będzie zabezpieczyć około 13,720 m2 powierzchni terenu (w granicach terenu przeznaczonego do zabudowy-0,3900m2). Stanowić to będzie 2% wyliczonej powierzchni określającej chłonność terenów zabudowy usługowej.

Teren zmiany studium oznacza się w ujednoliconym rysunku zmiany studium w sposób następujący:

- **U** - teren zabudowy usługowej

2. **Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu objętego zmiana studium, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.**

2.1. Dla terenu położonego po zachodniej stronie drogi krajowej nr 8 oznaczonego w ujednoliconym rysunku studium U o powierzchni 0,39 ha ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz zasady kształtowania zabudowy:

- teren zabudowy usługowej (U) w granicach działki ewidencyjnej nr 26.
- w ramach projektowanego zagospodarowania dopuszcza się realizację małych obiektów gospodarczych w tym usługowo-produkcyjnych.
- należy zachować istniejącą zieleń drzewiastą wzdłuż nieczynnej linii kolejowej nr 310
- wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,10 – 0,50
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 %
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 45 %
- maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne z pełnym lub częściowym poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 metrów.

- dachy strome jedno lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod takim samym kątem, w przedziale 25 – 45 stopni.
- pokrycie dachów, dachówką ceramiczną lub innym materiałem budowlanym powszechnie używanym w miejscowym budownictwie.
- należy zachować lokalizację istniejącej linii elektroenergetycznej WN110kV S-207, spod zabudowy należy wyłączyć pas technologiczny o szerokości nie mniejszej niż 22m (po 11m po każdej ze stron od osi linii). Dopuszcza się w pasie technologicznym zagospodarowanie zielenią niską i średnią
- w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zmiany studium znajduje się działka nr 31 obręb 0008 Przerzeczyn Zdrój z linia kolejową nr 310 mającej status linii czynnej nieeksploatowanej. W mpzp, który zostanie opracowanie w następstwie przyjętej zmiany studium zostaną ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym.
- W przypadku projektowania zmian zagospodarowania w pasach technologicznych lub planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów linii WN110kV mniejszej niż 15 m-należy dokonać uzgodnień branżowych z właścicielem sieci.

Przy sporządzaniu dla przedmiotowego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się korektę lub zmianę wyżej określonych wskaźników zagospodarowania terenu i określonych zasad kształtowania zabudowy.

3. **Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**

1) Teren zmiany studium położony są w granicach wsi Przerzeczyn - Zdrój w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 3004D oraz drogi lokalnej umożliwiających dojazd do nieruchomości.
2) Wprowadzane zmiany studium mają umożliwić dalszy rozwój gminy Niemcza z uwzględnieniem wszystkich zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego.
3) Teren zmiany studium położony jest w obszarze strefy ochronnej „C" uzdrowiska
4) Rozwój tej części gminy Niemcza, w granicach której położony jest teren zmiany studium musi uwzględniać wszystkie uwarunkowania, określone w pierwszej części niniejszego dokumentu oraz wymogi przepisów odrębnych, a w szczególności:
   - położenie na obszarze zlewni rzeki Ślęzy będącego dorzeczem Odry, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z Planu Gospodarowania Wodami, co wiąże się z respektowaniem ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. W tym celu należy rozwiązywać kompleksowo problemy gospodarki wodnej, ściekowej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami.
5) Należy uwzględnić położenie terenu zmiany studium w niedalekim oddaleniu od cieku wodnego „Dopływ poniżej Sulisławki" W związku z powyższym należy chronić istniejące zasoby środowiska, w tym obniżenia służące małej retencji wód oraz

istniejące cieki wodne. Cały teren położony jest w całości poza granicami korytarzy ekologicznych.

6) Należy chronić w obrębie przedmiotowego terenu istniejący starodrzew.
7) Mimo, iż brak jest udokumentowanych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk roślin chronionych, w granicach zmiany studium oraz na niektórych terenach sąsiednich przy realizacji nowej zabudowy należy pamiętać że mogą tu występować stanowiska roślin, grzybów i zwierząt objętych ochroną gatunkową. Na terenach łąkowo-rolno-leśnych poza granicami zmiany studium mogą występować chronione i rzadkie gatunki ptaków zagrożone na Śląsku i objęte Europejską Dyrektywą Ptasią.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar objęty zmianą studium położony jest poza granicami układu ruralistycznego wsi Przerzeczyn oraz obszarem obserwacji archeologicznej.
Na całym obszarze objętym opracowaniem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. Postepowanie z tymi przedmiotami należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Komunikacja

Obsługę komunikacyjną przedmiotowego terenu pozostawia się na dotychczasowych zasadach z wykorzystaniem istniejącego systemu dróg powiatowych i lokalnych.

Wprowadzoną do studium z 2012 r. rezerwę terenową dla ewentualnej korekty przebiegu drogi ekspresowej S8 uważa się za zbyteczną. Potwierdzają to wprowadzone zmiany w przebiegu planowanej drogi ekspresowej. Zgodnie z dokumentami udostępnionymi przez GDDKiA – projektowana droga ma przebiegać po zachodniej stronie zmiany studium w odległości ok. 400m.

Infrastruktura techniczna

Teren posiada jedynie dostęp do sieci telefonicznej i sieci gazowej. Zaopatrzenie w wodę odbywa się na zasadach wykorzystania ujęć lokalnych (studnie). Do istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej mogą być w przyszłości włączone istniejące i projektowane budynki usługowe w tym również te położone w granicach zmiany studium.

Do czasu realizacji centralnego systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych problem ten będzie rozwiązywany w sposób dotychczasowy (wywóz ścieków do oczyszczalni ścieków). Dopuszcza się również rozwiązanie gospodarki ściekowej w sposób lokalny. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci (przyłącza, stacja transformatorowa) oraz z odnawialnych źródeł energii. Przewiduje się możliwość lokalizowania urządzeń do

pozyskiwania energii m.in. poprzez montaż urządzeń na budynkach, obiektach i na terenach otwartych pod warunkiem zachowania zasad określonych przepisami prawa. W granicach opracowania wyklucza się, lokalizację elektrowni wiatrowych z uwagi na uwarunkowania krajobrazowe, środowiskowe i kulturowe

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy określić:

- szczegółowe zasady dotyczące przebiegu projektowanych sieci, lokalizacji poszczególnych elementów infrastruktury oraz zakresu obsługiwanego terenu,
- elementy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną. Należy zachować strefy ochronne wynikające z obowiązujących przepisów prawa. Odpowiednie strefy należy wyznaczyć jako pasy wolne od zabudowy.

W zakresie zaopatrzenia nowych obiektów usługowych w ciepło należy preferować rozwiązania proekologiczne.

Generalnie wszystkie rozwiązania w zakresie infrastruktury nie mogą powodować nadmiernego obciążenia środowiska.

6. **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

W granicach zmiany studium nie przewiduje się rozmieszczenia inwestycji o znaczeniu lokalnym.

7. **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów o których mowa w art. 50 Ustawy.**

Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium, w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. - nie występują szczegółowe zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim. Natomiast G.D.D.KiA zgłasza planowaną budowę drogi ekspresowej S8 Wrocław-Kłodzko. Należy uwzględnić ujęte w planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego postulowane inwestycje:

- Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego
- Rewitalizacja nieczynnych linii kolejowych we WrOF z uwzględnieniem potrzeb kolei aglomeracyjnej: linia kolejowa nr 310 na odcinku Kobierzyce-Piława Górna

8. **Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości a także obszary przestrzeni publicznej.**

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

9. **Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Dla terenu objętego zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie zmiany studium nie występują chronione grunty rolne co powoduje brak konieczności zmiany przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze.

10. **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**.

Z uwagi na położenie i dotychczasowy sposób zagospodarowania powyższy wymóg nie ma tu zastosowania.

11. **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych na terenie zmiany studium nie występują**.** Teren objęty zmianą studium znajduje się poza obszarem zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 Prawo wodne.

12. **Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**.

Na obszarze objętym zmianą studium obiekty i obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny, nie występują.

13. **Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie byłych hitlerowskich obozach zagłady (Dz.U, nr 41, poz.412 oraz z 2002r. nr 113, poz. 984 i nr 153 poz. 1271).**

Na obszarze objętym zmianą studium obszary pomników zagłady, o których mowa wyżej, nie występują. Nie występują również ich strefy ochronne.

14. **Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Na obszarze objętym zmianą studium obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji nie występują.

15. **Obszary zdegradowane.**

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny zdegradowane.

16. **Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Na obszarze objętym zmianą studium tereny zamknięte i ich strefy ochronne nie występują.

17. **Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

Nie występują.

18. **Odnawialne źródła energii.**

Na terenie całego obrębu wsi Przerzeczyn - Zdrój, a więc również w granicach zmiany studium nie wyznaczono obszarów, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Teren objęty opracowaniem znajduje się w obszarze na którym lokalizacja dużych obiektów energetyki wiatrowej obarczona jest wysokim ryzykiem.

19. **Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m^2.**

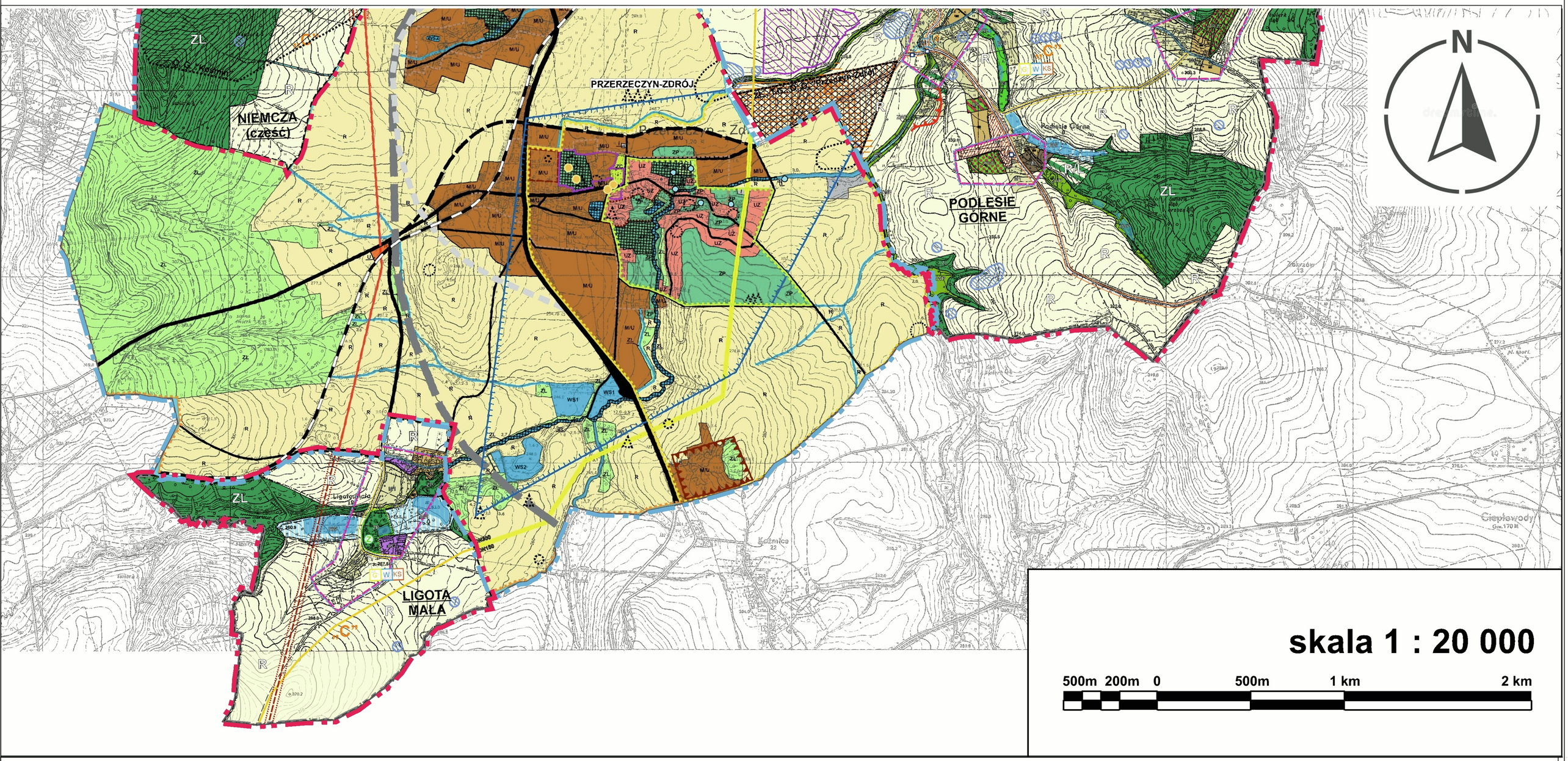
W granicach zmiany studium nie przewiduje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m^2.

Niemcza, 2023 r.

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Niemczy Nr LXII/383/23 z dnia 30 czerwca 2023r.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NIEMCZA

W GRANICACH CZĘŚCI OBRĘBU WSI PRZERZECZYN ZDRÓJ



OZNACZENIA:

Granica opracowania zmiany studium

U — Teren zmiany studium przeznaczony pod zabudowę usługową

Zespół autorski:

mgr Romuald Waniurski
mgr Patrycja Waniurska
mgr Inż. Katarzyna Kątna

GEOSTUDIO S.C.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXII/383/23

Rady Miejskiej w Niemczy

z dnia 30 czerwca 2023 r.

ROZTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NIEMCZA W OBRĘBIE WSI PRZERZECZYN - ZDRÓJ.

Na podstawie art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm., Dz. U. z 2022 r., poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, z 2023 r., poz. 553) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm., Dz. U. z 2023 r., poz. 572) - Rada Miejska w Niemczy rozstrzyga co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, nie zgłoszono żadnych uwag do proponowanych rozwiązań, czego dowodem jest stosowna tabela zamieszczona w dokumentacji prac planistycznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/383/23

Rady Miejskiej w Niemczy

z dnia 30 czerwca 2023 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