

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PRZERZECZYN ZDRÓJ  
w granicach działek ewidencyjnych nr 89 i 91**

**PROJEKT**

Opracowanie:  
Mgr Romuald Waniurski  
Mgr inż. Katarzyna Kątna  
Mgr Patrycja Waniurska



**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY**

**z dnia .....2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru  
położonego w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn Zdrój w gminie Niemcza  
w granicach działek ewidencyjnych nr 89 i 91**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2023r., poz.40 ze zm), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023, poz.977 ze zm.) 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 89i 91, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Przerzeczyn Zdrój, uchwalonego uchwałą Nr R XIX/93/16 z dnia 29 kwietnia 2016r ze zmianami Rady Miejskiej w Niemczy - Rada Miejska w Niemczy postanawia, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.1** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Przerzeczyn Zdrój w gminie Niemcza, w granicach działek ewidencyjnych nr 89 i 91

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

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 (skala pomniejszona) 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 pełnia 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 obszaru położonego w granicach obrębu wsi Przerzeczyn Zdrój w granicach działek ewidencyjnych nr 89 i 91
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 przeznaczają się ograniczony 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, dojeżdż 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 urządzone
- 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 - 0,1-0,4
  - 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali
    - do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach
    - 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.

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.

8. Sposób przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów, które zostaną zlokalizowane w obszarze objętym planem zostanie określony przez właściciela sieci. 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 wolnostojących 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 uzdrowskiej „C” obszaru uzdrowskiego, dlatego należy uwzględnić wytyczne zawarte w Statucie Uzdrowskiego 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 - Ślęza, 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.

## **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.