



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 sierpnia 2024 r.

Poz. 4323

UCHWAŁA NR IV/21/2024 RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY

z dnia 28 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Przerzeczyn - Zdrój

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 uchwałą nr LIX/362/23 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Przerzeczyn-Zdrój, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niemcza, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Niemczy nr XVI/83/12 z dnia 30 stycznia 2012 r., Rada Miejska w Niemczy uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Przerzeczyn Zdrój zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Obszar objęty planem położony jest w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn - Zdrój, zgodnie z granicami określonymi na części graficznej planu, o której mowa w § 3 pkt 1.

3. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;

- 2) **przeznaczenie** – należy przez to rozumieć funkcję terenu identyfikowaną przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie i zajmować powyżej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 6) **dojazdy wewnętrzne** – nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;
- 7) **obiekty i urządzenia związane z pozyskiwaniem, przetwarzaniem i dystrybucją wód mineralnych** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwymi usługami komercyjnymi realizowanymi na potrzeby zbytu wyrobów związanych z pozyskiwaniem wód mineralnych, obiekty i urządzenia związane z pozyskiwaniem, przetwarzaniem i dystrybucją wód mineralnych oraz składy i magazyny;
- 8) **lecznictwo uzdrowiskowe** – zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U.2023.151 t.j.).

§ 3. 1. Część graficzna planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu bądź obowiązkowymi ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej, która stanowi jednocześnie granicę obszaru historycznego układu ruralistycznego oraz granicę strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;
- 7) granica parku wpisanego do rejestru zabytków;
- 8) granicę strefy uciążliwości od drogi krajowej nr 8;
- 9) granica obszaru i terenu górniczego „Przerzeczyn”;
- 10) granica strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 11) granicą strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;
- 12) strefy kontrolowane dla gazociągu;
- 13) pas technologiczny od elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia;
- 14) złoża wód leczniczych "Przerzeczyn" WL 8241.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia graficzne na części graficznej planu mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

7. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, a także obiekty i urządzenia towarzyszące związane z ustalonym przeznaczeniem, w tym urządzenia budowlane.

8. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.

9. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki oraz udostępnieniu terenu dla kuracjuszy i turystów tj.: muszle koncertowe, miejsca odpoczynku, sceny, fontanny, realizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.

10. Na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

11. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz systemów i ustaleń, o których mowa w ust. 7 - 10 nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 2) dla działek infrastruktury technicznej i dróg komunikacji wewnętrznej nie obowiązują ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) w obszarze planu dopuszcza się zieleń i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

§ 5. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska**:

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem a także zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami zawartymi w **rozdziale 4**, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunkach planu symbolami 1U, obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak na pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 3) na obszarze objętym planem, zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) na obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz z zastrzeżeniem **§ 8 ust. 1 pkt 1**;
- 5) ustanawia się złoże wód leczniczych "Przerzeczyn" WL 8241, zgodnie z granicą przedstawioną na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 6. 1. W zakresie **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

- 1) ustanawia się **strefę „A” ochrony konserwatorskiej**, zgodnie z granicą strefy przedstawioną na rysunku planu, w której obowiązuje harmonizowanie z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zachowanie brył istniejących budynków, w tym: kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, użytych materiałów budowlanych,
 - b) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 zawierającego przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów,
 - c) nowe obiekty winne być o zwartych bryłach, zakładane na rzucie prostokąta o licu tynkowanym lub klinkierowym,
 - d) dachy należy kształtować jako dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachu, o kącie nachylenia połaci dachowych 38° - 45°, pokrycie dachów z dachówki lub materiału imitującego dachówkę w kolorze ceglastym lub blachy na rąbek,
 - e) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych na elewacjach,
 - f) zakaz lokalizacji wszelkich konstrukcji wieżowych, w obrębie parku zabytkowego obowiązuje wymóg rewaloryzacji poprzez rekonstrukcję układu zieleni;
- 2) ustanawia się **strefę „B” ochrony konserwatorskiej**, stanowiącą jednocześnie **obszar historycznego układu ruralistycznego**, zgodnie z granicą strefy przedstawioną na rysunku planu, w której obowiązuje harmonizowanie z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nową zabudowę należy dostosować do istniejącej zabudowy historycznej oraz do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie bryły i skali,
 - b) należy uwzględnić konieczność konserwacji i odtworzenia zniszczonych fragmentów zieleni,
 - c) zachowania i wyeksponowania historycznego układu przestrzennego, w szczególności układu komunikacyjnego oraz historycznej kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy,
 - d) restaurację i modernizację obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - e) uwzględnienie istniejących już związków przestrzennych i planistycznych przy działalności inwestycyjnej,
 - f) uwzględnienie priorytetu działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych dotyczących układu ruralistycznego, przyrodniczych elementów krajobrazu, historycznej struktury technicznej, wodnej i komunikacyjnej, obiektów zabytkowych,
 - g) modernizacja, rozbudowa i przebudowa obiektów winna uwzględniać warunki rewaloryzacji i odtworzenia układu ruralistycznego i kształtowania zabudowy w sposób harmonizujący z zabudową historyczną,
 - h) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną oraz winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną, w szczególności w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali oraz formy architektonicznej,
 - i) kolorystyka obiektów winna uwzględniać rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - j) zakaz stosowania sidingu jako materiałów okładzinowych elewacji;
- 3) ustala się **strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych**, dla której obowiązuje zasada, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, prowadzonych w granicach tej strefy należy przeprowadzić badania archeologiczne - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności z zakresu ochrony zabytków;
- 4) ustala się **ochronę zieleni zabytkowej**, dla której obowiązują następujące zasady:

- a) zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w sposób zorganizowany, w oparciu o jeden projekt dla całego terenu,
- b) należy utrzymać i konserwować zachowany historyczny układ przestrzenny, wraz z jego poszczególnymi komponentami,
- c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne.

2. Na obszarze objętym planem znajduje się Park wpisany do rejestru: nr A/4482/901/Wł z 25.06.1982 r., zgodnie z granicą parku wpisanego do rejestru zabytków przedstawioną na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

- 1) ustala się **ochronę stanowisk archeologicznych** wraz z ich bezpośrednim sąsiedztwem, dla których obowiązują następujące zasady:
 - a) stanowiska archeologiczne należy uwzględnić i nanosić w formie niezmienionej przy wykonywaniu planów i projektów szczegółowych,
 - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi prowadzonych w granicach stanowisk archeologicznych należy przeprowadzić badania archeologiczne - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa,
 - c) na obszarze objętym planem występują następujące stanowiska archeologiczne: osada - neolit (kult. lendzielska), osada - wcz. średn., 20/44, AZP 89-26;
- 2) ustala się ochronę obiektów ujętych w **wykazie zabytków lub o wysokich walorach kulturowych**, dla których obowiązują następujące zasady:
 - a) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - należy dążyć do zachowania historycznej bryły budynku,
 - należy zachować historyczny kształt, geometrię dachu oraz rodzaj pokrycia dachowego,
 - w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub odbudowy należy stosować tradycyjne materiały budowlane,
 - b) dopuszcza się rozbiórkę budowli znajdujących się w ewidencji lub o wysokich walorach kulturowych,
 - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa,
 - c) w zakresie elewacji budynków:
 - utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkowym układem elewacji,
 - należy utrzymać historyczną stolarkę okienną i drzwiową a w przypadku jej braku odtworzyć oryginalny układ okien i drzwi,
 - stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań,
 - zakazuje się stosowania okładzin typu „siding” oraz częściowego malowania elewacji,
 - dopuszcza się ocieplenie elewacji pozbawionych detalu architektonicznego,
 - d) na obszarze objętym planem występują następujące obiekty ujęte w **gminnej ewidencji zabytków** lub o wysokich walorach kulturowych:
 - stodoła w zespole pałacowo folwarcznym, oznaczona na części graficznej numerem 1,
 - spichlerz w zespole pałacowo folwarcznym, oznaczony na części graficznej numerem 2.

§ 7. W zakresie wymagań **wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony uzdrowisk:

- 1) w granicach **stref „B” oraz „C” ochrony uzdrowiskowej**, obowiązują zasady i ograniczenia zamieszczone w odpowiednich aktach prawnych, w szczególności dotyczących leczenia uzdrowiskowego oraz gmin uzdrowiskowych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
- 2) w zakresie terenów zieleni położonych w granicy strefy „B” ochrony uzdrowiskowej – obowiązują ustalenia **§ 6 ust. 1 pkt 4**.

§ 9. 1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych:

- 1) w granicach **obszaru i terenu górniczego "Przerzeczyn"** wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych;
- 2) w granicach **obszaru i terenu górniczego "Przerzeczyn"**, obowiązują zasady i ograniczenia zamieszczone w odpowiednich aktach prawnych.

§ 10. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału** nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 70° do 110°;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 3) szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 20 m;
- 4) dla terenów dróg i infrastruktury technicznej obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m.

§ 11. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia** w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze planu miejscowego określa się przebiegi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 oraz przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn - Kudowa o średnicy nominalnej DN 300 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa, obowiązują strefy kontrolowane dla gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczone przez odległości podstawowe:
 - a) 35 m dla budynków użyteczności publicznej - liczone od osi gazociągu do granicy obszaru, na którym lokalizuje się budynek tj. rzutu budynku,
 - b) 25 m dla mostów i wiaduktów - liczone od osi gazociągu,
 - c) 20 m dla parkingów dla samochodów - liczone od osi gazociągu;
- 3) w strefach kontrolowanych dla gazociągu, o których mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów;
- 4) na obszarze planu miejscowego ustala się strefę 50 m od cmentarza, w której należy:
 - a) wyposażyć w sieć wodociągową wszystkie nieruchomości,
 - b) wykluczyć lokalizację nowych zabudowań przechowujących artykuły żywnościowe oraz nowych studzien do czerpania wody;
- 5) w pasie technologicznym od elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia o szerokości 14 m, licząc po 7 m od osi linii w obu kierunkach ustala się zakaz lokalizacji drzew, jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych

i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;

- 6) na obszarze planu ustala się granicę strefy uciążliwości od drogi krajowej nr 8 położonej poza obszarem opracowania planu miejscowego, w której zagospodarowanie nieruchomości musi uwzględniać ograniczenia wynikające z uciążliwości: przy lokalizacji nowych budynków należy zachować następujące odległości 200 m od drogi krajowej nr 8 położonej poza obszarem opracowania planu miejscowego, przy czym powyższa odległość dotyczy budynków sanatoryjnych, szpitali i innych wymagających szczególnej ochrony akustycznej.

§ 12. 1. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić, poprzez określony na rysunku planu układ dróg;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych, o szerokości min. 6 metrów w liniach podziału geodezyjnego;
- 3) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg komunikacji wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.

2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty lub na terenach sąsiednich inwestora.

3. Obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- a) dla usług handlu detalicznego – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla usług nie wymienionych powyżej 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków.

4. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

5. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w **ust. 3** zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w **ust. 4**.

§ 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w **art. 36 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0,1%.

§ 14. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

Rozdział 3.

Przeznaczenia oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1** dopuszcza się:

- 1) usługi turystyki;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi detaliczne o powierzchni sprzedaży do 400 m²;

- 4) obiekty i urządzenia związane z pozyskiwaniem, przetwarzaniem i dystrybucją wód mineralnych wyłącznie na terenach w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 5) usługi edukacji;
- 6) usługi zdrowia i pomocy społecznej, w tym w szczególności lecznictwo uzdrowiskowe;
- 7) usługi sportu i rekreacji;
- 8) usługi kultury i rozrywki;
- 9) usługi biurowe i administracyjne.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w **ust. 2 pkt 5** dopuszcza się przedszkola i żłobki.

4. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a** dopuszcza się wyłącznie:

- 1) trafostacje;
- 2) stacje gazowe;
- 3) pompownie wody;
- 4) pompownie ścieków.

5. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) nie dopuszcza się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,30;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 5) maksymalna wysokość istniejącej zabudowy – jak dotychczas;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 9 metrów;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50% dla obszaru położonego w granicy strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, dla pozostałego obszaru nie może być mniejszy niż 30%;
- 8) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
- 9) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6;
- 10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na części graficznej wymiarami;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§ 16. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 IT** ustala się: przeznaczenie podstawowe – teren telekomunikacji.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust.1 teren przeznacza się pod istniejącą stację bazową telefonii komórkowej.

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i standardy zabudowy i urządzenia terenu jak dotychczas.

§ 17. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDZ** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) teren drogi zbiorczej;

2) uzupełniające:

a) komunikacja pieszo-rowerowa,

b) infrastruktura techniczna,

c) trafostacje,

d) stacje gazowe,

e) pompownie wody,

f) pompownie ścieków,

g) teren parkingu publicznego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunkach planu;

2) teren o którym mowa w ust. 1, ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację środków ochrony czynnej związanych ze zmniejszeniem uciążliwości planowanej drogi.

§ 18. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDL** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) teren drogi lokalnej;

2) uzupełniające:

a) komunikacja pieszo-rowerowa,

b) infrastruktura techniczna,

c) trafostacje,

d) stacje gazowe,

e) pompownie wody,

f) pompownie ścieków,

g) teren parkingu publicznego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunkach planu;

2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonych chodników i jezdni, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo-jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu, takich jak: zieleń, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe;

3) teren o którym mowa w ust. 1, ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 KR, 2 KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) uzupełniające:

- a) komunikacja pieszo-rowerowa,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) trafostacje,
- d) stacje gazowe,
- e) pompownie wody,
- f) pompownie ścieków.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunkach planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonych chodników i jezdni, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo-jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu, takich jak: zieleń, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe.

§ 20. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R**, **2R** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust.1 tereny przeznacza się pod grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się, zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów liniowych sieci technicznych, niezmiennających rolnego przeznaczenia terenu.

§ 21. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) uzupełniające: urządzenia wodne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy budynkami kubaturowymi oraz wiatami.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Docelowe odprowadzanie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 4 poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się podczyszczenie ścieków w oczyszczalniach lokalnych należących do inwestorów.

4. W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 24. 1. Docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności dopuszcza się rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, a także rozwiązania zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takie jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione.

2. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej.

§ 25. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych:

- 1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;
- 2) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

§ 26. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną oraz poprzez istniejącą stację transformatorową.

2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, w tym z urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

§ 27. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 28. Zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 29. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.

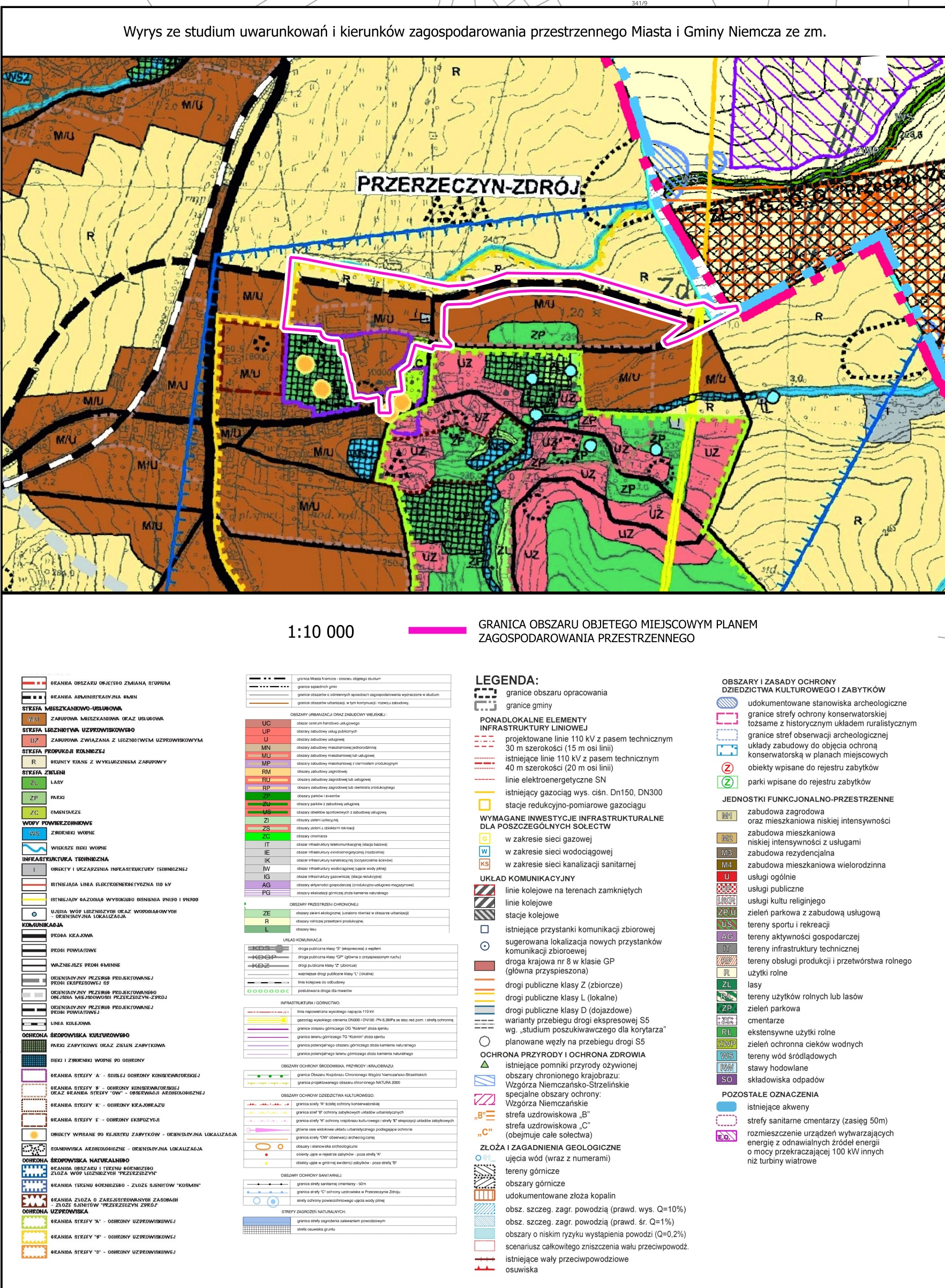
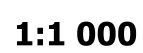
Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Niemczy:
Edyta Mielnik

Współrzędnych: EPSG 2177



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/21/2024
Rady Miejskiej w Niemczy
z dnia 28 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego
Rada Miejska w Niemczy uchwala, co następuje:**

Z uwagi na brak uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Przerzeczyn - Zdrój** rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/21/2024
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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. 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/21/2024

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