

BURMISTRZ MIASTA I GMINY NIEMCZA

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CMENTARZA KOMUNALNEGO W NIEMCZY, ZLOKALIZOWANEGO W OBRĘBIE
WOJSŁAWICE, MIASTO NIEMCZA**

UCHWALONY UCHWAŁĄ NR
RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY
Z DNIA

**OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO**
NR POZ.
Z DNIA

NIEMCZA, LISTOPAD 2024 R.
/ETAP KONSULTACJI SPOŁECZNYCH/

UCHWAŁA NR _____
RADY MIEJSKA W NIEMCZY
z dnia _____

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla cmentarza komunalnego
w Niemczy, zlokalizowanego w obrębie Wojsławice, miasto Niemcza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 15 ust. 2b i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 65 ust. 1 i 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 ze zm.), mając na uwadze uchwałę nr LXX/449/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla cmentarza komunalnego w Niemczy, zlokalizowanego w obrębie Wojsławice, miasto Niemcza, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza”, uchwalonego uchwałą nr XXXV/208/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 27 listopada 2009 r., Rada Miejska w Niemczy uchwała, co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla cmentarza komunalnego w Niemczy, zlokalizowanego w obrębie Wojsławice, miasto Niemcza**, zwany dalej planem miejscowym lub planem, w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) **załącznik nr 1** – część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) **załącznik nr 3** – dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego.

§ 2. Ustaleniami planu miejscowego objęto następujące przeznaczenia terenów wyznaczone w części graficznej liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) **teren drogi zbiorczej**, oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 2) **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony symbolem: **KKK**;
- 3) **teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej**, oznaczony symbolem: **KDZ-KKK**;
- 4) **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone symbolami od **1RN** do **2RN**;
- 5) **tereny zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami od **1ZN-ZP** do **2ZN-ZP**;
- 6) **teren cmentarza**, oznaczany symbolem: **C**.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane w części graficznej planu miejscowego, są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 5) symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów;
- 6) granice obszaru strefy ochronnej od cmentarza;
- 7) granice strefy ochrony stanowiska archeologicznego nr 59/40, AZP 88-26.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne, zastosowane w części graficznej planu miejscowego, nie stanowią ustaleń planu miejscowego i mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wyodrębnioną w części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną symbolem i oznaczeniem graficznym wyróżniającym teren;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu terenu, przeważa na terenie;

- 3) **zagospodarowaniu uzupełniającym i towarzyszącym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie inne niż wynikające z przeznaczenia podstawowego, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe i którego realizację dopuszcza się wcześniej niż przeznaczenia podstawowego;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian budynku, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez:
 - a) części budynku takie jak: okapy, gzymsy, wykusze, elementy wystroju elewacji, zadaszenia nad wejściami - na odległość nie większą niż 1,5 m od tej linii,
 - b) części budynku takie jak: schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy dla osób z niepełnosprawnością, podesty, tarasy - na odległość nie większą niż 3 m od tej linii,
 - c) podziemne części budynku;– nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, budowli i budynków przeznaczonych do świadczenia usług handlu detalicznego.
- 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub zespół obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi związanymi z tym obiektem lub obiektami;
- 6) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 3 m.
- 7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci zbiegających się w jednej kalenicy oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszelkie normy prawa powszechnie obowiązującego w tym przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego.

2. Pojęcia niekreślone w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się rozbiórkę, przebudowy oraz remonty zabudowy istniejącej;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie rowów;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 9 m, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) do robót zewnętrznych:
 - a) zakazuje się stosowania: plastikowych listew elewacyjnych typu: „sidding”, płyt warstwowych, tapet elewacyjnych, panelowych systemów modułowych i blach, z zastrzeżeniem podpunktu d;
 - b) nakazuje się stosowanie dla pokryć dachowych budynków, kolorystyki w tonacjach naturalnej czerwieni, brązów, szarości i czerni, z zastrzeżeniem podpunktu d;
 - c) nakazuje się stosowanie dla wykończenia elewacji budynków, kolorystyki w tonacjach naturalnej czerwieni, bieli, beży, brązów, szarości i czerni;
 - d) zakazy i nakazy, o których mowa w podpunktach a i b nie dotyczą pokryć dachów, których kąt nachylenia połaci jest równy lub mniejszy niż 10°;
 - e) dopuszcza się stosowanie powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin jako pokryć dachowych budynków o dachach płaskich.
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi oraz nie powoduje to naruszenia warunków przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonych w § 4 ust. 1 pkt 4 planu miejscowego;
- 6) zakazuje się realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ**, której przebieg przedstawiono w części graficznej planu miejscowego;

2. Ustalona w ust. 1 pkt 3, maksymalna wysokość zabudowy, nie dotyczy:

- 1) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) wiat przystankowych, dla których maksymalną wysokość zabudowy ustalono w § 14.

3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób o ograniczonej mobilności i osób z niepełnosprawnościami.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia wskazane w niniejszym paragrafie.

2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie znajdują się tereny w odniesieniu, do których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują ustalenia wskazane w niniejszym paragrafie.

2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym, określa się teren chroniony ustaleniami planu miejscowego stanowiący obszar objęty ochroną konserwatorską, wskazany poprzez wyznaczenie w części graficznej planu miejscowego, granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego nr 59/40, AZP 88-26 (śląd osadnictwa), gdzie obowiązują:

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) nakaz prowadzenia zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi w sposób uwzględniający przepisy odrębne;
- 3) zakaz zalesienia gruntów i/lub dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej.

3. Na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

4. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie znajdują dobra kultury współczesnej, stąd nie ustala się ich ochrony.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym przestrzenie publiczne stanowią:
 - a) teren cmentarza, oznaczony symbolem C;
 - b) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;
 - c) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem KKK;
 - d) teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej oznaczony symbolem KDZ-KKK.
- 2) nakazuje się zapewnienie dostępności przestrzeni publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się zapewnienie następujących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 5 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70⁰ do 110⁰.
- 2) ustalone w pkt 1 parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie dotyczą działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod uzbrojenie terenu, dla którego nakazuje się zapewnienie następujących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 10 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 2 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 10⁰ do 170⁰.

2. Ustalenia zawarte w ust. 1, nie dotyczą:

- 1) terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami od 1RN do 2RN;
- 2) terenów zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami od 1ZN-ZP do 2ZN-ZP.

§ 11. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, obowiązują ustalenia wskazane w niniejszym paragrafie.

2. W granicach obszaru strefy ochronnej od cmentarza wyznaczonej w odległości 50 m od linii rozgraniczających teren cmentarza, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody;
- 3) zakaz realizacji pozostałego zagospodarowania i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych regulujących jakie tereny uznaje się za odpowiednie pod względem sanitarnym na cmentarze.

3. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, pasy technologiczne i ochrony funkcyjnej o szerokościach:

- 1) 14 m dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, tj. po 7 m po każdej ze stron od osi linii;
- 2) 1,4 m dla kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, tj. po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.

4. W pasach technologicznych i pasach ochrony funkcyjnej:

- 1) zakazuje się:
 - a) sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
 - b) tworzenia hałd i nasypów;
 - c) sytuowania instalacji odnawialnego źródła energii, w których energia jest wytwarzana ze źródła obejmującego wykorzystanie energii promieniowania słonecznego;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych i przewodów.

5. Ustalenia, nakazy i zakazy, o których mowa w ust. 3 i 4, nie obowiązują w przypadku skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 3, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 3 pkt 1, ustala się pasy technologiczne o szerokości 1,4 m tj. po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.

7. Zakaz zabudowy obowiązuje na terenach i na warunkach wskazanych w § 17 i § 18.

8. W granicach całego obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się:

- 1) lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii, w których energia jest wytwarzana ze źródła obejmującego wykorzystanie energii otrzymywanej z wykorzystaniem biomasy lub biogazu, w tym biogazu rolniczego;
- 2) lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii, o mocy większej niż 50 kW.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez:

- 1) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z częścią graficzną planu miejscowego, wyznaczony w ciągu drogi powiatowej nr 3026D;
- 2) drogi wewnętrzne, ciągi piesze lub pieszo-jezdne niewydzielone w części graficznej planu miejscowego o minimalnej szerokości pasa drogowego zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) place i miejsca do parkowania w tym parkingi.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, wynoszącą minimum dwa (2) miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni cmentarza.

3. Ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wynoszącą 1 miejsce, na każde 10 miejsc do parkowania.

4. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 i 3, poprzez:

- 1) miejsca do parkowania w naziemnych parkingach;
- 2) miejsca do parkowania wyznaczone na terenie działki.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują ustalenia wskazane w niniejszym paragrafie.

2. W granicach całego obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu, w tym dopuszcza się wykonanie robót budowlanych dotyczących istniejącego i/lub projektowanego uzbrojenia terenu, na warunkach wskazanych w planie miejscowym.

3. Budowane oraz przebudowywane sieci uzbrojenia terenu, należy realizować jako doziemne, naziemne lub nadziemne.

4. Budowę oraz przebudowę sieci uzbrojenia terenu należy realizować:

- 1) w granicach pasa drogowego,
- 2) pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a nieprzekraczalną linią zabudowy,

– w przypadku braku takich możliwości, dopuszcza się odstępstwa od zasad wskazanych w niniejszym ustępie.

5. Budowane lub przebudowywane sieci uzbrojenia terenu, nie mogą uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnego z jego przeznaczeniem.

6. Uwzględniając zastrzeżenia wynikające z ustaleń planu miejscowego, ustala się:

- 1) **zaopatrzenie w energię elektryczną:** z sieci elektroenergetycznej;
- 2) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej;
- 3) **oczyszczanie i odprowadzanie ścieków:**
 - a) do sieci kanalizacyjnej;
 - b) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:**
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) **zaopatrzenie w gaz:** z sieci gazowej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań, zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) **zaopatrzenie w ciepło:**
 - a) z sieci ciepłowniczej;
 - b) z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, przy czym w zakresie instalacji, w których następować będzie spalanie paliw, a których eksploatacja nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) **zaopatrzenie w środki łączności:** z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo;
- 8) **gospodarowanie odpadami:** zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem: **KDZ**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi zbiorczej**;
- 2) dopuszcza się następujące zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące:
 - a) zieleni;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) sieci uzbrojenia terenu;
 - d) drogi rowerowe oraz trasy i ścieżki piesze, niewydzielone w części graficznej planu miejscowego;
 - e) miejsca do parkowania;
 - f) wiaty przystankowe, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 5 m.
 - g) urządzenia melioracji wodnych, urządzenia przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe i regulacyjne, urządzenia wodne takie jak: rowy, kanały, wyloty, mury oporowe, pomosty.

§ 15. 1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem **KKK**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren komunikacji kolejowej**;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, takiego jak:
 - a) zieleni;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) sieci uzbrojenia terenu;
 - d) miejsca do parkowania;
 - e) drogi rowerowe oraz trasy i ścieżki piesze, niewydzielone w części graficznej planu miejscowego;
 - f) drogowe obiekty inżynierskie;
 - g) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - h) urządzenia melioracji wodnych, urządzenia przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe i regulacyjne, urządzenia wodne takie jak: rowy, kanały, wyloty, mury oporowe, pomosty.

2. Ustala się, że realizacja zabudowy, wchodzącej w skład infrastruktury kolejowej rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi, jest zgodna z przeznaczeniem podstawowym.

§ 16. Wyznacza się teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem **KDZ-KKK**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej;**
- 2) dopuszczenie zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, wynikającego z § 14 i § 15,
- 3) obowiązek stosowania ustaleń wynikających z § 14 i § 15.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami od **1RN** do **2RN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren rolnictwa z zakazem zabudowy;**
- 2) dopuszczenie zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, takiego jak:
 - a) zieleni;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) uzbrojenie terenu, w tym drogi wewnętrzne niewydzielone w części graficznej planu miejscowego, obejmujące także drogi rowerowe oraz trasy i ścieżki piesze;
 - d) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - e) urządzenia melioracji wodnych, urządzenia przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe i regulacyjne, urządzenia wodne takie jak: rowy, kanały, wyloty, mury oporowe, pomosty;
- 3) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zakaz zabudowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie dotyczy zabudowy dopuszczonej w ramach zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami od **1ZN-ZP** do **2ZN-ZP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej;**
- 2) dopuszczenie zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, takiego jak:
 - a) uzbrojenie terenu, w tym drogi wewnętrzne niewydzielone w części graficznej planu miejscowego, obejmujące także drogi rowerowe oraz trasy i ścieżki piesze;
 - b) pomosty, kładki i inne obiekty małej architektury;
 - c) miejsca i wieże widokowe, które zostają dopuszczone wyłącznie w granicach terenu zieleni oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2ZN-ZP;
 - d) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - e) urządzenia melioracji wodnych, urządzenia przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe i regulacyjne, urządzenia wodne takie jak: rowy, kanały, wyloty, mury oporowe, pomosty;
- 3) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zakaz zabudowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie dotyczy zabudowy dopuszczonej w ramach zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego.

§ 19. 1. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem **C**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren cmentarza;**
- 2) dopuszczenie zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, takiego jak:
 - a) zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarza w zakresie: usług handlu detalicznego, usług pogrzebowych, prosektoryjnych, kultu religijnego i administracji cmentarza;
 - b) zieleni;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) miejsca do parkowania;
 - e) uzbrojenie terenu, w tym drogi wewnętrzne i ciągi piesze lub pieszo-jezdne niewydzielone w części graficznej planu miejscowego;
 - f) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4;
 - g) urządzenia melioracji wodnych, urządzenia przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe i regulacyjne, urządzenia wodne takie jak: rowy, kanały, wyloty, mury oporowe, pomosty.

2. Ustala się, że realizacja zabudowy i zagospodarowania zgodnego z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowania zmarłych, jest zgodna z przeznaczeniem podstawowym.

3. Infrastruktura telekomunikacyjna, dotycząca słupów, wież i masztów, może być lokalizowana wyłącznie na obiektach budowlanych i nie może być realizowana jako wolno stojąca.

4. Maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury telekomunikacyjnej, o której mowa w ust. 3, nie może przekraczać, wysokości zabudowy, na której jest umieszczona, o więcej niż 2 m.

5. W zakresie **kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, ustala się:

- 1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,04;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,00;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 2%;
- 5) geometrię dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachów dwuspadowych – 35°- 45°;
 - kąt nachylenia połaci dachów płaskich – 2°- 10°;
 - układ połaci – dwuspadowy i/lub płaski;
 - dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie pierwszym, drugim i trzecim niniejszego punktu na nie więcej niż 30% powierzchni dachu budynku;
 - dach dwuspadowy winien być dachem symetrycznym.

Rozdział 3

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Ustala się wysokość stawki procentowej do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości **0,1 %**.

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

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

§ 23. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Niemcza.

UZASADNIENIE

Do sporządzenia projektu planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały nr LXX/449/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla cmentarza komunalnego w Niemczy, zlokalizowanego w obrębie Wojsławice, miasto Niemcza, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza”, uchwalonego uchwałą nr XXXV/208/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 27 listopada 2009 r. Obszar objęty uchwałą obejmuje teren w obrębach Wojsławice i Niemcza w mieście Niemcza o powierzchni nieco ponad 11,9630 ha. Dla tego obszaru dotychczas nie sporządzono planu miejscowego. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków tereny objęte niniejszą uchwałą stanowią grunty rolne, grunty pod rowami, tereny kolejowe oraz drogi.

Granice obszaru objętego planem miejscowym obejmują nie tylko teren, który docelowo ma zostać przeznaczony na teren cmentarza, ale także strefę ochronną wyznaczoną w odległości 50 m od granic terenu cmentarza i związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu, co jest elementem obligatoryjnym wynikającym z art. 15 ust. 2b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar, dla którego sporządza się plan miejscowy, został zlokalizowany w sposób pozwalający na zachowanie braku sprzeczności jego ustaleń, ze zmianą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza” uchwaloną uchwałą nr XXXV/208/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 27 listopada 2009 r., co wynika z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Stwierdzono, że teren może być przeznaczony pod teren cmentarza, zieleni, rolnictwa z zakazem zabudowy, drogi zbiorczej i komunikacji kolejowej, nie naruszając ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza”, uchwalonego uchwałą nr XXXV/208/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 27 listopada 2009 r. Zgodnie z częścią graficzną zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza”, uchwalonego uchwałą nr XXXV/208/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 27 listopada 2009 r., przedstawiającą kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy, teren, objęty planem miejscowym znajduje się w obszarze oznaczonym symbolami: ZC – obszary cmentarza, ZE- obszary zieleni ekologicznej, ZI – obszary zieleni izolacyjnej, R – obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ZS – obszary zieleni z obiektami rekreacji, KDZ – drogi publiczne klasy Z (zbiorcze). Plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany „Studium (...)”, co koresponduje z zasadą, iż zgodność planu ze studium nie oznacza bezrefleksyjnego powielania postanowień studium w projekcie planu. Studium wiąże bowiem organ planistyczny co do wytycznych, założeń polityki przestrzennej gminy i tylko w tym zakresie postanowienia planu muszą pozostawać w zgodzie z założeniami studium.

Projekt planu miejscowego został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mapy pochodzą z materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i zostały udostępniona na podstawie licencji nr GK.6642.4.5.2024_0202_P w dniu 16.02.2024 r. wydanej przez Starostę Dzierżoniowskiego.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych wynikających z ustaleń planu miejscowego. Wnioski z tych opracowań wskazują, iż realizacja ustaleń planu miejscowego nie wpłynie na znaczące pogorszenie stanu środowiska, ale może spowodować potrzebę wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie da podstaw do wystąpienia o odszkodowania, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie miejscowym wzięto pod uwagę ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ponadto uwzględniono treść uzgodnień i opinii uzyskanych podczas procedury planistycznej, treść przepisów odrębnych i opracowań towarzyszących projektowi planu miejscowego takich jak prognoza skutków finansowych, czy prognoza oddziaływania na środowisko. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu miejscowego z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz ochrony zabytków i krajobrazu. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju i minimalizacji ewentualnych niekorzystnych działań względem szeregu potencjalnych zjawisk i elementów środowiska, które musi uwzględniać plan miejscowy.

Projekt planu opracowano przede wszystkim na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów wykonawczych do tej ustawy. Jednakże z uwagi na charakter, jak i istniejący sposób zagospodarowania obszaru nim objętego, nie zachodziły przesłanki, aby w projekcie planu uwzględniać pełen zakres ustaleń planu miejscowego określony w ww. aktach prawnych. W projekcie Planu nie określono zatem:

- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Poza terenem cmentarza, projektowany plan miejscowy nie przewiduje znaczących zmian zagospodarowania, przeznaczając grunty dotychczas wykorzystane na cele rolne pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz zieleni z dopuszczeniem realizacji elementów uzbrojenia terenu, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń melioracji wodnych, urządzeń przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych i regulacyjnych itp. W granicach obszaru objętego planem miejscowym znalazła się droga powiatowa nr 3026D, przeznaczona pod teren drogi zbiorczej oraz tereny kolejowe, przeznaczone pod tereny komunikacji kolejowej. Ustalono ponadto, że realizacja zabudowy i zagospodarowania w ramach przeznaczenia podstawowego: teren cmentarza, zgodnego z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowania zmarłych, jest zgodna z przeznaczeniem podstawowym. Oznacza to, iż na terenie cmentarza możliwa jest realizacja: domu pogrzebowego, kostnicy, powierzchni grzebalnych, katakumb, kolumbarium, placów i miejsc postojowych, obiektów usługowych związanych z obsługą cmentarza w zakresie: handlu detalicznego, usług pogrzebowych, prosektoryjnych, kultu religijnego i administracji cmentarza oraz pozostałego niezbędnego uzbrojenia terenu. Ustalono dla tego terenu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania pozwalają na realizację budynku lub budynków o łącznej powierzchni zabudowy do ok. 852 m² i wysokości do 9 m.

Projekt planu umożliwia racjonalny rozwój przedmiotowego terenu, zgody z oczekiwaniami mieszkańców i władz gminy Niemcza. W związku z tym w projekcie planu wydzielono tereny, którym przypisano określone przeznaczenia. Tym samym wskazano:

- **teren drogi zbiorczej**, oznaczony symbolem: **KDZ**;
- **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony symbolem: **KKK**;
- **teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej**, oznaczony symbolem: **KDZ-KKK**;
- **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone symbolami od **1RN** do **2RN**;
- **tereny zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami od **1ZN-ZP** do **2ZN-ZP**;
- **teren cmentarza**, oznaczony symbolem: **C**.

Wskazane w planie miejscowym przeznaczenia terenów, w pierwszej uwzględniają ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, w którym wskazano pożądany kierunek zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu omawianych obszarów.

W planie miejscowym wyznaczono pasy technologiczne i pasy ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia. W orzecznictwie podkreśla się bowiem, że brak wyznaczenia pasów technologicznych w planie miejscowym należy uznać za uchybienie będące przejawem pozostawienia dowolności w zagospodarowaniu przez inwestora terenu objętego planem (*vide. WSA z dnia 3.01.2017 r., sygn. II OSK 1150/16*). Co więcej właściwe określenie linii elektroenergetycznej w części opisowej oraz zlokalizowanie jej w części graficznej miejscowego planu jest istotne także, z powodu ustalenia obszaru, na którym wprowadza się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Szerokość pasa technologicznego linii nie jest jednoznacznie określona w żadnym z przepisów prawa. Zależy ona głównie od napięcia znamionowego linii i rodzaju zastosowanych słupów, uwzględnia oddziaływanie pola elektromagnetycznego, hałasu, normy oraz aspekty eksploatacyjne linii. Jest ustalana przez operatora sieci m.in. w oparciu o rozporządzenie Ministra Zdrowia w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku z dnia 17 grudnia 2019 r., rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007 r., normę PN-E-05100-1:2000 - Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa. Linie prądu przemiennego z przewodami roboczymi gołymi oraz normę PN-76/E-05125 - Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa. W planie miejscowym szerokość pasów technologicznych i pasów ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustalono na podstawie wniosku do projektu planu miejscowego nr TD24-03-0324634-03 z dnia 03.04.2024 r., złożonego przez Kierownika Wydziału Planowania i Rozwoju TAURON Dystrybucja S. A. w dniu 08.04.2024 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem, w którym przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2 -4 ustawy, w zakresie:

1. Ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Celem planu jest ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze,

środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzą harmonijną całość oraz uwzględniają w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania i ustalenia zmiany „Studium (...)”;
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne;
- wymagania społeczno – gospodarcze, w szczególności potrzebę ochrony otaczającego krajobrazu.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie w części graficznej planu miejscowego terenów rolnych do użytkowaniu bez zmian i terenów do zainwestowania wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy oraz przez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy.

2. Watorów architektonicznych i krajobrazowych:

Plan zapewnia dbałość o walory krajobrazowe poprzez wprowadzenie ustaleń określających zasady kształtowania tych elementów, mając na uwadze kontekst otoczenia, a w szczególności sąsiedztwo istniejącej zabudowy oraz położenie w pobliżu terenów objętych ochroną konserwatora zabytków, poprzez:

- wskazanie w części graficznej planu miejscowego terenów, na których zakazuje się zabudowy;
- wskazanie w części graficznej planu miejscowego terenów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określeniem w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy;
- wprowadzenie szczegółowych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- wprowadzenie zakazów i nakazów dotyczących stref ochrony konserwatorskiej.

3. Ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych:

Celem planu jest rozwój zrównoważony obszaru jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

W ustaleniach planu miejscowego ochronę tę uwzględniają i zapewniają zakazy i nakazy dotyczące:

- zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej;
- obowiązku dostosowania się do przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska;
- wyznaczenie terenów zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej pełniącej m.in. funkcję izolacyjną i terenów rolnictwa z zakazem zabudowy;
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie;

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach administracyjnych miasta Niemcza, stąd stosowanie do treści art. 10 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Analiza klas gruntów rolnych występujących na ww. obszarze, wykazała, że znajdują się tutaj grunty rolne klas II-III, dla których jest wymagane uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych. Przy czym wydanie decyzji o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych, następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, zaś decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych, dołącza się do wniosku o pozwolenie na budowę albo zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Celem planu jest ochrona dóbr kultury, która wymaga stosownej, przestrzennej koordynacji realizacji różnych celów i zadań, a więc także właściwego zagospodarowania przestrzeni sąsiadujących z obiektami lub terenami, które stanowią przedmiot ochrony, jako dobra kultury. W granicach obszaru objętego planem miejscowym, określa się tereny chronione ustaleniami planu miejscowego stanowiące obszary objęte ochroną konserwatorską, wskazane poprzez:

- poprzez wyznaczenie w części graficznej planu miejscowego, granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego nr 59/40, AZP 88-26 (śląd osadnictwa), gdzie obowiązują:
 - nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych,
 - nakaz prowadzenia zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi w sposób uwzględniający przepisy odrębne;
 - zakaz zalesienia gruntów i/lub dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej.

Na całym obszarze objętym planem miejscowym ustalono ponadto ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe, które podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach obszaru nie występują dobra kultury współczesnej.

5. Ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych:

Celem planu jest uwzględnienie zasad sytuowania i wymagań techniczno-sanitarnych, jakie spełniać muszą budynki przeznaczone dla ludzi, w tym osób z niepełnosprawnością, uwzględnienie przepisów regulujących kwestie ochrony przeciwpożarowej, uwzględnienie zróżnicowania terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu itp.

W ustaleniach planu miejscowego ochronę tę uwzględniają i zapewniają ustalenia w zakresie:

- konieczności zaprojektowania rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą oraz zasadami bezpieczeństwa;
- wprowadzenia zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo;
- w zakresie nowego zainwestowania zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, co obejmuje także lokalizowanie miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnością;

6. Watorów ekonomicznych przestrzeni:

Celem planu jest dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni na etapie planowania jej przeznaczenia. Chodzi tu zarówno o właściwe rozmieszczenie poszczególnych rodzajów budynków i właściwe ich usytuowanie względem siebie, jak też maksymalne wykorzystanie przestrzeni;

Projekt planu miejscowego poprawia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez bezpośrednie powiązanie przestrzeni istniejącej struktury w aspekcie przeznaczenia terenów, jak i w aspekcie powiązań i przenikania się różnych funkcji. Ponadto wyznaczono układ komunikacyjny powiązany z istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, obsługujący tereny inwestycyjne poza granicami planu miejscowego, w taki sposób, aby minimalizowana była transportochłonność układu, zachowane były wysokie standardy przestrzeni, z uwzględnieniem prawa własności.

7. Prawo własności:

Celem planu jest dostosowanie się do wymogów demokratycznego państwa prawnego i wyprowadzanej z nich zasady proporcjonalności. Obszar objęty planem miejscowym należy w różnych częściach do osób prywatnych, Miasta i Gminy Niemcza, Powiatu Dzierżoniowskiego, Skarbu Państwa w tym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei. Po analizie stanu własności, stwierdzono, iż plan miejscowy zachowuje dotychczasową własność w zakresie dotyczącym gruntów osób prywatnych, Miasta i Gminy Niemcza, Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei oraz Powiatu Dzierżoniowskiego. W zakresie dotyczącym gruntów należących do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, może zaistnieć konieczność przeniesienia własności części gruntów, na rzecz Miasta i Gminy Niemcza. Prawo własności uwzględniono ponadto, poprzez analizę dotychczasowych granic własności gruntów oraz aktualny sposób ich zagospodarowania.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Nie występują. Niemniej jednak uwzględnienie wymagań w zakresie obronności i potrzeb bezpieczeństwa państwa, może dotyczyć lokalizowania w przestrzeni planu dróg publicznych i linii kolejowych.

9. Potrzeby interesu publicznego:

Celem planu jest uwzględnienie zobiektywizowanych potrzeb ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. W planie miejscowym wskazano tereny przeznaczone pod drogi publiczne tj. teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ, komunikacji kolejowej oznaczony symbolem KKK oraz teren cmentarza oznaczony symbolem C, oraz ustalono zasady w zakresie uzbrojenia terenu i systemów infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszczono ponadto lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Celem planu jest ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury tj. drogi publiczne, urządzenia, przewody służące do przesyłu wody, energii, inne obiekty liniowe (ciągi drenażowe, urządzenia do przesyłania pary, gazów), inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Powyższe potrzeby realizowane są poprzez wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji i budowy infrastruktury technicznej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Zapewniony został udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do

sporządzenia planu/ konsultacjach społecznych/ wyłożeniu planu do publicznego wglądu, w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w szczególności poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym poprzez możliwość składania wniosków i uwag w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzenia planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, ponadto udostępniono zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentację dotyczącą przedmiotowego planu miejscowego.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody będzie w pełni zabezpieczone zgodnie z ustaleniami dotyczącymi modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

Odnosnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy stwierdza się, iż w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę zarówno interes prywatny jak i publiczny. Umożliwiono składanie wniosków i uwag. Przeprowadzono szczegółowe analizy w aspekcie ochrony stanu istniejącego jak i zmiany w zakresie zagospodarowania terenów oraz oszacowano ekonomiczne i społeczne przesłanki wynikające z przyjęcia rozwiązań planistycznych, a także podporządkowano je przepisom odrębnym dotyczącym, między innymi ochrony środowiska czy ochrony zabytków. Podstawą do przyjętych rozwiązań były, oprócz materiałów wejściowych do sporządzenia projektu planu miejscowego, także opracowania:

1. Prognoza oddziaływania na środowisko, w której podsumowaniu stwierdzono, że:
 - Brak jest przeszkód dla realizacji ustaleń planu miejscowego. Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania z zakresu ochrony środowiska powodują, że jego realizacja nie będzie wywierała znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze i otaczający krajobraz. Plan miejscowy został przygotowany z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego i zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska. Jego ustalenia powinny być skutecznym narzędziem w kształtowaniu polityki przestrzennej. Pełne wdrożenie ustaleń planu miejscowego powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi zmianami w środowisku przyrodniczym.
2. Prognoza skutków finansowych wynikających z przyjętych rozwiązań, w której podsumowaniu stwierdzono, że:
 - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę jaką gmina może pobrać, gdy właściciel zbywa nieruchomość, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku przedmiotowego planu ustalono stawkę w wysokości **0,1%** wzrostu wartości nieruchomości z uwagi na fakt, iż teren cmentarza, zlokalizowany jest na gruntach należących do Miasta i Gminy Niemcza oraz Skarbu Państwa (KOWR), z czego grunty należące do Skarbu Państwa mogą zostać nieodpłatnie przekazane jednostce samorządu terytorialnego, na podstawie art. 24 ust. 5 pkt c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.
 - w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że wystąpią skutki finansowe wynikające z ustaleń planu miejscowego dla gminy dotyczące budowy uzbrojenia terenu cmentarza.
3. Odnosnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy, stwierdza się, iż w przedmiotowym planie miejscowym:
 - kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego – przez obszar przebiega droga powiatowa i teren kolejowy, ponadto w planie wykorzystano istniejące ciągi komunikacyjne w taki sposób, aby minimalizowana była transportochłonność układu, zachowane były wysokie standardy przestrzeni, a jednocześnie w maksymalnym stopniu wykorzystana była możliwość zabudowy, z uwzględnieniem prawa własności i kosztów zakupu tego prawa;
 - nie było potrzeby określenia ustaleń zapewniających mieszkańcom transportu zbiorowego, niemniej jednak podtrzymano korzystanie z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka

transportu uwzględniając w opracowaniu możliwość realizacji wiat przystankowych na terenie drogi zbiorczej (KDZ);

- zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów m.in. poprzez regulacje dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz dopuszczenie realizacji dróg rowerowych i pieszych;

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy została uzyskana poprzez uwzględnienie ustaleń i wniosków zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niemcza przyjętej w 2014 r., są to m.in.:

- w związku z wdrażaniem tzw. „ustawy krajobrazowej” miejscowy plan nie zawiera regulacji dotyczących wyglądu elewacji, reklam lub tablic ogłoszeniowych;
- ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, co jest obowiązkowym elementem planu miejscowego. Zasady te nie dotyczą:
 - terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami od 1RN do 2RN;
 - terenów zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami od 1ZN-ZP do 2ZN-ZP;

gdyż, zgodnie z art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przepisy o scalaniu i podziale nieruchomości, stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne.

Przewiduje się, że plan miejscowy, będzie miał wpływ na budżet gminy. Realizacja planowanego zagospodarowania związanego z przeznaczeniem głównie na cele związane z lokalizacją cmentarza, spowoduje wzrost wydatków z budżetu Gminy, w tym przede wszystkim związanych z budową lub rozbudową dróg, sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, czy oświetlenie ulic oraz placów.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego – stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń – stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – zapewniono, zgodnie z obowiązującymi przepisami, np. poprzez publikację projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, czy publikację prognozy oddziaływania na środowisko, na stronie Urzędu Gminy i w biuletynie informacji publicznej.

Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego dopełnione zostały wymogi formalno – prawne wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Zakres opracowania planu miejscowego jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podczas opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego pojawiła się opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przy Burmistrzu Miasta Bielawa znak: GP.671.1.2024.MKUA.8 z dnia 9 października 2024 r., zgodnie z którą granice stref ochrony od cmentarza ustala ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych, stąd nie powinny one być ustaleniami planu miejscowego, przez co korekty wymaga zapis § 3 ust. 6 projektu planu. Po analizie obowiązujących przepisów, należy zauważyć, że zgodnie z art. 3 ustawy z 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych, założenie lub rozszerzenie cmentarza jest możliwe na terenie określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z kolei zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który został dodany nowelizacją z 7 lipca 2023 r. i miał zapewnić większą egzekwowalność ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z sąsiedztwa cmentarza, plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza powinien ustalać ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza, w tym także strefę ochronną. Co więcej sformułowanie „strefa ochronna” nie pojawia się w żadnym innym akcie prawnym, który dotyczyłby cmentarza, stąd brak jest podstaw do twierdzenia, że granice takie ustala któryś z obowiązujących przepisów. Strefę ochronną wokół cmentarza należy wytyczyć oczywiście z zachowaniem wymogów § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, niemniej jednak w ocenie Organu powinna ona zostać ustalona, co więcej brak takiej informacji w planie może stanowić

naruszenie procedury planistycznej, a dla inwestorów po prostu brak rzetelnych informacji o ograniczeniach w możliwości zabudowy.

Procedura planistyczna została przeprowadzana zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw i aktów wykonawczych z nią powiązanych. Przebieg sporządzania projektu planu miejscowego jest na wszystkich etapach pracy jawny i dostępny dla społeczeństwa. Stosowne potwierdzenia gromadzone są w dokumentacji planistycznej opracowania. Projekt planu miejscowego został przesłany zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do opiniowania i uzgadniania. Zapewniony został ponadto udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu/ konsultacjach społecznych/ wyłożeniu do publicznego wglądu, w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym poprzez możliwość składania wniosków i uwag w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, czy możliwość uczestnictwa w konsultacjach społecznych. Do planu miejscowego wpłynęły uwagi.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Niemczy

Załącznik nr 2
do uchwały nr _____
Rady Miejskiej w Niemczy
z dnia ____.07.2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ O 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Miejska w Niemczy, rozstrzyga co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla cmentarza komunalnego w Niemczy, zlokalizowanego w obrębie Wojsławice, miasto Niemcza, wśród zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy finansowanych z jej budżetu, należą: budowa lub przebudowa: dróg wewnętrznych, sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, czy oświetlenia ulic oraz placów.
2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), takie jak zaopatrzenie w energię elektryczną, podlegają dodatkowo regulacjom przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne i nie są one finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Spośród wskazanych w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.) zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, następujące zadania będące konsekwencją ustaleń planu miejscowego, są finansowane z budżetu gminy, są to: oświetlenie ulic i placów.
3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym są planowane drogi wewnętrzne których budowa, przebudowa, remont, utrzymanie i ochrona nie należy do zadań własnych gminy. Budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych dopuszczonych w planie miejscowym, nie należy do zadań własnych gminy i winno być realizowane przez zarządcę terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku – do właściciela tego terenu. Działania związane z drogami publicznymi zaliczonymi do kategorii dróg powiatowych, także nie należą do zadań własnych gminy.
4. Mając na uwadze powyższe, do zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, należy zaliczyć:
 - budowę lub przebudowę dróg wewnętrznych
 - budowę lub przebudowę sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej;
 - oświetlenie ulic i placów.
5. Realizacja zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie etapami, w zależności od potrzeb i zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zabezpieczonymi w budżecie gminy.
6. Finansowanie zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.). Zadania te mogą być finansowane z budżetu gminy oraz z pozyskanych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych, np.: z dofinansowania z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym Inwestorem.

Załącznik nr 3
do uchwały nr _____
Rady Miejskiej w Niemczy
z dnia __.07.2024 r.

DANE PRZESTRZENNE UTWORZONE DLA PLANU MIEJSCOWEGO

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

