

PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA



OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ - UZASADNIENIE
DATA OPRACOWANIA: GRUDZIEŃ
2025

Spis treści

WSTĘP.....	3
1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	6
3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	6
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	10
4. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY NIEMCZA.....	10
5. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKRESLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO.....	12
6. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO	14
7. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA	23
7.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	23
7.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	35
7.2. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	36
7.3. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	37
7.5 Strefy ochronne ujęć wód	39
7.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	39
7.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	40
7.8 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	42
7.9 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	44
7.10 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	76
7.11 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	76
7.12 Obszary ograniczonego użytkowania	78
7.13 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	80
7.14 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	80
7.15 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	82
7.16 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	82
7.17 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ..	84
7.18 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	84
8. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI	84
8.1 Obiekty infrastruktury społecznej	85
8.2 Infrastruktura transportowa	87
8.3 Infrastruktura techniczna	88
9. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	92

10. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART.72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	92
11. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE ...	94
12. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ.....	97
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.....	102
13. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO.....	102
14. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	104
15. PODZIAŁ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM OGÓLNYM GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE.....	105
16.1 Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;	106
17. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE , GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH.....	113
17. 1. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	114
18. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.....	116
19. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY, W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	117
20.1 Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;	117
21. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b	120
ZAŁĄCZNIKI:.....	122
1. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Uwarunkowania Środowiskowe.....	122
2. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Uwarunkowania komunikacyjno infrastrukturalne.....	122
3. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Uwarunkowania kulturowe.....	122
4. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Uwarunkowania glebowe oraz użytkowanie gruntów.....	122
5. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Obszary ograniczonego użytkowania.....	122
6. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Tereny mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	122
7. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Planowanie przestrzenne.....	122
8. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Obszar Uzupełnienia Zabudowy.....	122
9. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Wizualizacja stref planistycznych POG arkusz 1.....	122
10. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Wizualizacja stref planistycznych POG arkusz 2.....	122

WSTĘP

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Konieczność sporządzenia planu ogólnego gminy wynika ze zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r. Zgodnie z tą zmianą 30 czerwca 2026 r. z mocy ustawy utraci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny to akt prawa miejscowego, który ma kluczowe znaczenie dla kształtowania przestrzeni na poziomie gminnym. Ustalenia planu ogólnego są wiążące dla planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Jak stanowi art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed sporządzeniem projektu planu ogólnego rada gminy zobowiązana jest do podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Niemcza zainicjowany uchwałą nr IV/22/2024 przez Radę Miejską w Niemcza w dniu 28 czerwca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Niemcza. Należy podkreślić, iż plan ogólny gminy uchwała się dla obszaru gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych (innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) oraz obszarów morskich wód wewnętrznych. Zgodnie z pismem z dnia 05 08 2024r. Ministerstwa Obrony Narodowej, znak sprawy: DI-WZN.272.115.2024 poinformował, iż w granicach administracyjnych gminy Niemcza nie występują tereny zamknięte resortu obrony narodowej ujęte w decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

Plan ogólny zawiera ustalenia wyłącznie w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych, bez tradycyjnego tekstu i rysunku. Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej jak również wydane decyzje o warunkach zabudowy.

W planie ogólnym gminy Niemcza określone są odpowiednie strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w ustawy).

Zgodnie z obowiązującą ustawą, wraz z projektem Planu Ogólnego przygotowuje się jego uzasadnienie. W niniejszym opracowaniu uzasadnienie składa się z dwóch części: tekstowej oraz graficznej.

Część tekstowa obejmuje:

Uzasadnienie, w którym przedstawiono główne założenia, cele i przesłanki przyjętych rozwiązań planistycznych. Zgodnie z ustawą zakres tej części został jednoznacznie określony w art. 13h ust. 2–5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl art. 13h ust. 2 część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

1. *Przyczyn wyznaczenia stref planistycznych* w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3. Oznacza to konieczność wykazania, że struktura stref odpowiada zarówno rzeczywistym uwarunkowaniom przestrzennym, jak i potrzebom rozwojowym gminy.
2. *Przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej* – o ile zostały wskazane w planie ogólnym. Ma to na celu uzasadnienie, dlaczego właśnie te tereny uznano za możliwe i racjonalne do stopniowej intensyfikacji lub przekształceń.
3. *Przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych*, w zakresie określonym w planie ogólnym – czyli wyjaśnienie, jakie lokalne potrzeby, uwarunkowania funkcjonalne oraz kierunki rozwoju zadecydowały o przyjęciu konkretnych parametrów urbanistycznych.
4. *Sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy*, o których mowa w art. 13b. Chodzi tu o wskazanie, w jaki sposób przeanalizowane czynniki środowiskowe, społeczne, gospodarcze i przestrzenne przełożyły się na kierunki i rozstrzygnięcia planu ogólnego.

Część graficzna uzasadnienia obejmuje zestaw rysunków analitycznych sporządzonych w skali 1:15 000, które stanowią podstawę do formułowania rozstrzygnięć planu. Są to kolejno:

1. *Uwarunkowania środowiskowe* – mapa przedstawiająca obszary ochrony przyrody, obszary ochrony uzdrowiskowej, gospodarkę wodną, w tym zagrożenia wodne oraz obszary wymagające ochrony.
2. *Uwarunkowania komunikacyjno - infrastrukturalne* – mapa obrazująca sieci techniczne, postulaty z planu zagospodarowania województwa, układ komunikacyjny oraz uwarunkowania geologiczne wpływające na możliwość zabudowy.
3. *Uwarunkowania kulturowe* – mapa przedstawiająca obszary ochrony kulturowej, archeologicznej, konserwatorskiej, w tym obszary ochrony przyrody.
4. *Uwarunkowania glebowe oraz użytkowania gruntów* – mapa wskazująca obszary cennych gleb rolnych oraz istniejących kompleksów leśnych wymagających szczególnej ochrony.
5. *Obszary ograniczonego użytkowania* – zestawienie terenów, na których obowiązują szczególne ograniczenia wynikające m.in. z przepisów środowiskowych, konserwatorskich, geologicznych, uzdrowiskowych technicznych lub bezpieczeństwa.
6. *Tereny mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego* – materiał prezentujący istniejące plany miejscowe, w których wyznaczono tereny z dopuszczającą funkcją mieszkaniową
7. *Planowanie przestrzenne* – analiza dokumentów planistycznych, struktury, w tym rozmieszczenia i powiązań funkcjonalnych.
8. *Obszar uzupełnienia zabudowy* – mapa wskazująca obszary uzupełnienia zabudowy i kroki jej wyznaczenia .
9. *Wizualizacja stref planistycznych Planu Ogólnego Gminy (POG) arkusz 1* – syntetyczne zobrazowanie struktury przestrzennej gminy, wynikającej z przyjętych kierunków planistycznych.

10. *Wizualizacja stref planistycznych Planu Ogólnego Gminy (POG) arkusz 2* – syntetyczne zobrazowanie struktury przestrzennej gminy, wynikającej z przyjętych kierunków planistycznych.

Całość materiału stanowi spójny zestaw analiz i wyjaśnień, który pozwala na pełne zrozumienie logiki i zasadności rozwiązań przyjętych w Projekcie Planu Ogólnego. W związku z powyższym kolejne rozdziały niniejszego uzasadnienia dedykowane są ww. wyjaśnieniom określonym przez ustawodawcę.

2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Niniejszy dokument został sporządzony na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Niemczy nr IV/22/2024 z dnia 28 czerwca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia polanu ogólnego gminy Niemcza oraz obowiązujących regulacji w zakresie planu ogólnego gminy:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758 ze zm.);
- Rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2020 r. poz. 1916 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2023 r. poz. 2409);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 r. poz. 729);
- Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. 2025 poz. 242) .

3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Opracowanie planu ogólnego oparto na kompleksowej analizie dostępnych dokumentów strategicznych i operacyjnych, jak również na wykorzystaniu specjalistycznych źródeł literaturowych oraz danych przestrzennych. Przeprowadzono analizę dokumentów regulujących rozwój przestrzenny na szczeblu lokalnym, regionalnym oraz ponadlokalnym, co pozwoliło na uwzględnienie kluczowych uwarunkowań i celów polityki przestrzennej. Wykorzystano również dane statystyczne, geograficzne i środowiskowe oraz wnioski interesariuszy, co zapewniło wieloaspektowe podejście do projektowania przestrzeni.

Plan ogólny wykonano na podstawie analizy aktualnych dostępnych dokumentów m.in.:

1. **Ponadlokalna Strategia Rozwoju Aglomeracji Dzierżoniowskiej do 2030 roku** (listopad 2021) – określająca cele i kierunki rozwoju aglomeracji w kontekście współpracy międzygminnej.
2. **Strategia rozwoju Gminy Niemcza na lata 2021–2030** – dokument zatwierdzony uchwałą nr XXXIX/235/21 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29 października 2021 roku, wskazujący lokalne priorytety rozwojowe.

W procesie opracowania projektu planu ogólnego Gminy Niemcza zastosowano podejście zgodne z aktualnym stanem prawnym wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz jej nowelizacją z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688). W szczególności uwzględniono przepisy przejściowe określone w art. 51 ustawy nowelizującej, który wskazuje: „*Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy,*”

W odniesieniu do Gminy Niemcza, strategia rozwoju została przyjęta uchwałą Rady Miejskiej nr XXXIX/235/21 z dnia 29 października 2021 r., jako dokument planistyczny pn. „Strategia Rozwoju Gminy Niemcza na lata 2021–2030”. Dokument ten zawiera szczegółowe kierunki rozwoju lokalnego, w tym m.in. cele społeczne, gospodarcze i przestrzenne. Jednakże ze względu na to, że strategia ta została opracowana przed wejściem w życie nowelizacji ustawy, a tym samym nie spełnia przesłanki z art. 51 ustawy nowelizującej, jej uwzględnienie w ustaleniach planu ogólnego nie jest obligatoryjne. W związku z powyższym, dokument został potraktowany jako materiał pomocniczy o charakterze kierunkowym. Przeanalizowało treści Strategii 2021–2030 pod kątem ich zgodności z uwarunkowaniami przestrzennymi oraz potrzebami rozwoju gminy. Wnioski z tej analizy zostały zastosowane w takim zakresie, w jakim były spójne z aktualnymi dokumentami wyższego rzędu oraz diagnozą sytuacji społeczno-gospodarczej gminy, a także zgodne z celami i standardami wynikającymi z systemu planowania przestrzennego po nowelizacji.

3. **Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Miasta i Gminy Niemcza na lata 2023–2026** – regulujący ochronę dziedzictwa kulturowego na obszarze gminy, zatwierdzony uchwałą nr LIX/361/23 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 31 marca 2023r. (Dz. U. Woj. Doln. z dnia 19 kwietnia 2023r. poz. 2575).
4. **Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego** – przyjęty Uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020r. (opublikowanym w Dz.Urz.Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020r. poz. 4036) , zawierający wytyczne dla rozwoju przestrzennego na szczeblu regionalnym.
5. **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza –(uchwała nr LXII/383/23 z dnia 30 czerwca 2023r.),** podstawowy dokument planistyczny określający lokalne warunki i potrzeby.
6. **Aktualnie obowiązujące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego :**
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. B. Chrobrego w Niemczy (Uchwała nr XXXV/232/2002 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 25 września 2002 r.),
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu Miasta Niemcza (Uchwała nr XII/70/ 07 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 listopada 2007 r.),
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Gola Dzierżoniowska (Uchwała nr XXIX/176/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29 maja 2009 r.),
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Gilów (Uchwała nr XXXI/188/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 24 lipca 2009 r.),
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. B. Chrobrego w Niemczy (Uchwała nr XXXVI/212/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. B. Chrobrego w Niemczy),
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Podlesie (Uchwała nr XXXVIII/225/10 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29 stycznia 2010 r.),

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu Miasta Niemcza – część obrębu Jasień (Uchwała nr XII/55/15 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 18 września 2015 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Przerzeczyn – Zdrój przyjętego uchwałą Nr XXIII/123/12 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 26 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przerzeczyn – Zdrój (Uchwała nr XXXIX/236/21 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29 października 2021 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. B. Chrobrego w Niemczy (Uchwała nr LX/369/23 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 kwietnia 2023 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn-Zdrój, w gminie Niemcza, w granicach działki ewidencyjnej nr 26 (Uchwała nr IV/19/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 czerwca 2024 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn - Zdrój w gminie Niemcza (Uchwała nr IV/20/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 czerwca 2024 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przerzeczyn - Zdrój (Uchwała nr IV/21/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 czerwca 2024 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla cmentarza komunalnego w Niemczy, zlokalizowanego w obrębie Wojsławice, miasto Niemcza (Uchwała nr X/72/2025 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 24 stycznia 2025 r.),

7. **Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030** – dokument krajowy wskazujący kierunki zrównoważonego rozwoju przestrzennego w skali ogólnopolskiej.
8. **Prognoza Oddziaływania na Środowisko dla projektu strategii rozwoju województwa dolnośląskiego** –wspomagające analizę wpływu planowanych działań na środowisko.
9. **Program Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Niemcza na lata 2022-2026** z perspektywą do roku 2030 – projekt.
10. **Opracowanie ekofizjograficzne dla Miasta i gminy Niemcza** – marzec 2025r.- dokument zawierający kompleksową diagnozę środowiska przyrodniczego gminy, sporządzony zgodnie z art. 72 ust. 1–3 ustawy – Prawo ochrony środowiska. Stanowi podstawę do identyfikacji barier i ograniczeń środowiskowych w planowaniu przestrzennym, wspierając ustalenia planu ogólnego w zakresie zgodności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz zapewniając możliwość oceny wpływu przyszłych działań planistycznych na stan środowiska naturalnego.

Ponadto przy sporządzeniu planu ogólnego wykorzystano m.in. następującą literaturę i materiały źródłowe:

- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Centralny rejestr form ochrony przyrody. Internet (www.gdos.gov.pl);
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000. Internet (natura2000.gdos.gov.pl);
- Główny Urząd Statystyczny - Portal Informacyjny, Bank Danych Lokalnych, Internet (www.stat.gov.pl/gus);
- IKAR Geoportal Państwowego Instytutu Geologicznego, Internet (ikar.pgi.gov.pl);
- Kondracki J., 2002 r., Geografia regionalna Polski. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa;
- System Informacji Prawnej LEX;
- Ministerstwo Środowiska www.mos.gov.pl;
- Regiony klimatyczne Polski (wg W. Okołowicza). Warszawa 1982r.

- Państwowe Przedsiębiorstwo Wydawnictw Kartograficznych Warszawa Atlas Geograficzny;
- <http://natura2000.mos.gov.pl/natura2000/pl/> (strona internetowa Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, w której znajduje się geoserwis mapowy, w którym są wyszczególnione warstwy dot: ortofotomapy, obszarów chronionych w tym: rezerваты, parki krajobrazowe, parki narodowe, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe, Natura 2000 – obszary ptasie oraz Natura 2000 obszary siedliskowe.);
- geoserwis mapowy, w którym są wyszczególnione warstwy dot: ortofotomapy, modułu ogólnego, modułu planowanie przestrzenne, ochrona środowiska, infrastruktura itp.);
- www.pttk.pl (strona poświęcona polskiemu Towarzystwu Turystyczno – Krajobrazowemu);
- Portal Centralnej Bazy Danych Geologicznych, <http://geoportal.pgi.gov.pl/cbdg/>.

W celu zapewnienia rzetelności opracowania wykorzystano dane z inwentaryzacji gminy oraz informacje uzyskane od organów administracyjnych i interesariuszy, w tym starostwa powiatowego. Dodatkowym wsparciem były konsultacje z ekspertami oraz analiza wniosków wpływających od mieszkańców i przedsiębiorców.

Ustalenia planu ogólnego określono analizując i uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- znajdujące się na obszarze gminy:
- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
- obszary gruntów zmeliorowanych,
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
- strefy ochronne ujęć wody,
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- obszary ograniczonego użytkowania,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego,

- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Metodyka oparta na szczegółowej analizie dostępnych dokumentów, literatury fachowej i danych przestrzennych pozwoliła na kompleksowe uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Niemcza. Taki sposób pracy zapewnił zgodność opracowania z wytycznymi prawnymi oraz potrzebami lokalnej społeczności.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

4. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY NIEMCZA

Gmina Niemcza to gmina miejsko - wiejska położona w województwie dolnośląskim. Gmina zajmuje powierzchnię 71, 86 km² powierzchni. Siedzibą władz Gminy jest miasto Niemcza. Niemcza usytuowana jest w odległości 40 km, na południe od stolicy Dolnego Śląska Wrocławia, przy drodze krajowej DK8. Do obszaru administracyjnego gminy należą: w jednostce ewidencyjnej 020204_Niemcza- miasto jest 5 obrębów: 1. Stare Miasto, 2. Stasin, 3. Wojsławice, 4. Jasień, 5. Gumin. W jednostce ewidencyjnej 020205_Niemcza - obszar wiejski jest 9 obrębów: 1. Gilów, 2. Gola Dzierżoniowska, 3. Kietlin, 4. Wilków Wielki, 5. Chwałęcín, 6. Nowa Wieś Niemczańska, 7. Podlesie, 8. Przerzeczyn Zdrój i 9. Ligota Mała.

Rysunek 1 Mapa gminy Niemcza , źródło : opracowanie własne



Zgodnie z danymi GUS na dzień 31.08.2023 jest 4931 mieszkańców.

Gmina Niemcza leży w środkowym obszarze Przedgórza Sudeckiego na Wzgórzach Niemczańsko – Strzelińskich. Część wschodnia Gminy położona jest na terenie Wzgórz

Dębowych oraz Dobrzenieckich, część zachodnia na terenie Wzgórz Gumińskich, Krzyżowych i Gilowskich, część południowa na Wzgórzach Szklarskich.

Niemcza to malownicze miasto położone w centralnym obszarze Przedgórza Sudeckiego, w sercu Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich. Ta wyjątkowa lokalizacja nadaje miejscowości niepowtarzalny charakter, wynikający z różnorodności krajobrazowej i geograficznej. Poszczególne części gminy obejmują obszary Wzgórz Dębowych i Dobrzenieckich na wschodzie, Wzgórz Gumińskich, Krzyżowych i Gilowskich na zachodzie oraz Wzgórz Szklarskich na południu. To zróżnicowanie terenu tworzy unikalny krajobraz pełen pagórków, wzniesień i malowniczych dolin.

Centralnym elementem hydrograficznym tej okolicy jest rzeka Ślęza, która przepływa przez miasto i dodaje mu uroku. Ślęza, będąca lewobrzeżnym dopływem Odry, nie tylko wzbogaca przyrodniczy charakter Niemczy, ale także odgrywa ważną rolę w lokalnym ekosystemie. Otoczenie rzeki sprzyja różnorodnym formom aktywności na świeżym powietrzu oraz zapewnia mieszkańcom i turystom liczne możliwości obcowania z naturą. Gmina Niemcza charakteryzuje się wysokim potencjałem rolniczym, którego fundamentem są żyzne gleby o doskonałych właściwościach uprawnych. Największy udział mają gleby brunatne oraz czarnoziemy, które wyróżniają się dużą zawartością próchnicy i wysoką urodzajnością, co sprzyja intensywnemu rolnictwu. W dolinie rzeki Ślęzy występują dodatkowo gleby bielcowe oraz mady, które dzięki swojemu specyficznemu składowi chemicznemu i strukturalnemu, są szczególnie korzystne dla upraw prowadzonych na terenach nadrzecznych. Obszar ten odznacza się także znaczącym potencjałem w branży kamieniarskiej, który wynika z występowania bogatych złóż surowców skalnych. Wśród nich można wymienić bazalt, gnejs, serpentynit oraz granodioryt, który lokalnie znany jest jako sjenit dolnośląski lub niemczański. Surowce te są cenione w budownictwie i architekturze dzięki swojej trwałości, odporności na warunki atmosferyczne oraz estetycznym walorom. Ich eksploatacja stanowi ważny element lokalnej gospodarki, przyczyniając się do rozwoju przemysłu i tworzenia miejsc pracy w regionie. Gmina Niemcza wyróżnia się wyjątkowymi atrakcjami przyrodniczymi i historycznymi, które zawdzięczają swoje istnienie sprzyjającemu klimatowi oraz bogatej historii regionu. Jednym z najcenniejszych skarbów gminy jest Arboretum Wojsławice, znane jako perła dendrologiczna Dolnego Śląska. Na rozległym obszarze ponad 60 hektarów, od wiosny do jesieni, odwiedzający mogą podziwiać imponujące kolekcje różaneczników, azalii, liliowców, hortensji oraz sady owocowe. Arboretum oferuje także wyjątkowe atrakcje, takie jak Geo-retum, gdzie prezentowane są minerały i skały Przedgórza Sudeckiego, oraz Polski Ogród Milenijny, zawierający 1000 rodzimych odmian roślin, stworzony na uczczenie tysiąclecia obrony Grodu Niemczy (1017–2017). Dzięki korzystnym warunkom klimatycznym, Gmina Niemcza stała się także miejscem dynamicznego rozwoju winiarstwa. Winnica Niemczańska, zlokalizowana na terenach o łagodnych zimach, licznych ciepłych dniach i długim okresie wegetacyjnym, oferuje uprawy różnorodnych odmian winorośli. To jeden z najlepiej przystosowanych regionów do uprawy winorośli w Polsce, który przyciąga zarówno miłośników wina, jak i koneserów lokalnych tradycji. Centralnym punktem gminy pozostaje sama Niemcza, miasto o wyjątkowym znaczeniu historycznym i unikalnym układzie urbanistycznym. W średniowieczu Niemcza była jednym z najważniejszych grodów obronnych Słowian, a jej kamienne obwarowania z IX wieku stanowiły rzadkość na ówczesnych ziemiach polskich. Gród zasłynął z obrony w 1017 roku, gdy ówczesna załoga stawiała skuteczny opór dwunastotysięcznej armii cesarza niemieckiego Henryka II. To heroiczne wydarzenie, opisane przez kronikarza Thietmara, zakończyło trwającą 15 lat wojnę z Cesarstwem Niemieckim, a jego skutkiem była koronacja Bolesława Chrobrego na pierwszego króla Polski w 1025 roku.

Niemcza to unikatowe miasto na mapie Śląska, będące jedynym w regionie, które wyrosło na miejscu dawnego grodu. Miasto usytuowane jest na skalnym płaskowyżu na wysokości 230 m

n.p.m., a jego współczesny kształt urbanistyczny pokrywa się z obrysem historycznego grodu obronnego. Zachowane do dziś mury miejskie podkreślają bezpośrednie dziedzictwo wczesnośredniowiecznej fortyfikacji. Wyjątkowość dziedzictwa gminy Niemcza podkreśla również grodzisko w Gilowie, położone około 3 km od miasta. Jest to jedno z największych i najstarszych grodzisk schronieniowych wczesnego średniowiecza, zajmujące ponad 5 hektarów. Otaczały je obwarowania o długości 1500 metrów i wysokości 8 metrów, co świadczy o jego strategicznym znaczeniu i wysokim stopniu zaawansowania ówczesnej inżynierii obronnej. Niemcza, ze swoją bogatą historią, stanowi jedno z niewielu miast, gdzie wciąż widoczne są ślady kluczowej roli, jaką odegrał dawny gród w kształtowaniu chrześcijańskiego dziedzictwa oraz niezależnej państwowości Polski. Współczesnym odwiedzającym miasto oferuje możliwość odkrywania tych historycznych miejsc dzięki Centrum Informacji Turystycznej w Baszcie Miejskiej. Wśród prezentowanych atrakcji znajdują się makieta trójczłonowego grodu Niemczy, liczne zabytki ruchome oraz obiekty historyczne, takie jak:

- Kościół p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny – świadectwo średniowiecznej architektury sakralnej.
- Kościół przydrożny św. Wojciecha – symboliczny punkt religijnego dziedzictwa regionu.
- Zamek i oktagon górnego grodu – przypomnienie dawnej świetności Niemczy jako ośrodka władzy.
- Ratusz – reprezentujący centrum administracyjne miasta.
- Mury obronne – zachowane elementy średniowiecznej fortecy.
- Krzyż pokutny – świadectwo lokalnych tradycji prawa zwyczajowego.
- Mauzoleum Prittwitzów – upamiętniające jedną z zasłużonych rodzin regionu.
- Park Zamkowy – zielona przestrzeń harmonizująca z historycznym otoczeniem.

Gmina Niemcza to miejsce, w którym historia ożywa na każdym kroku, a bogactwo architektoniczne i kulturowe sprawia, że stanowi ona fascynujący punkt na mapie Dolnego Śląska. Spacer z przewodnikiem oferuje kompleksowe zanurzenie się w tę wyjątkową przeszłość, łącząc naukę z przyjemnością obcowania z unikalnym dziedzictwem kulturowym.

5. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKRESŁONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy z 7.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, *"Dotychczasowe strategie rozwoju gminy oraz strategie rozwoju ponadlokalnego, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 6, zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych strategii rozwoju gminy oraz strategii rozwoju ponadlokalnego na tym obszarze i mogą być zmieniane.*

Warto zauważyć, że przepis art. 13b pkt 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym *"Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego"*, wchodzi w życie dopiero z dniem 30.06.2026 r. Uzupełnieniem tego faktu jest również przepis art. 51 ww. nowelizacji, zgodnie z którym *"Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina*

dysonuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy."

Polityka przestrzenna Gminy Niemcza, opisana w Strategii Rozwoju Gminy na lata 2021–2030, kładzie nacisk na zrównoważony rozwój, poprawę jakości życia mieszkańców oraz wykorzystanie lokalnego potencjału turystycznego i przyrodniczego. W ww. dokumencie określono priorytety, które odpowiadają na kluczowe problemy w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej, wskazując jednocześnie cele i kierunki strategicznego rozwoju. Strategia Gminy Niemcza jest zgodna z kierunkami rozwoju określonymi w dokumentach wyższego szczebla, takich jak Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego.

Strategia identyfikuje istotne wyzwania dla gminy, takie jak brak dużej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, niedostateczny dostęp do infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz ograniczenia w dostępności budynków użyteczności publicznej dla osób z niepełnosprawnościami. W obszarze gospodarczym kluczowym problemem jest brak infrastruktury elektromobilności, natomiast w sferze przestrzennej – brak rozwiniętej infrastruktury rekreacyjno-transportowej, w tym tras rowerowych, oraz niska jakość infrastruktury społecznej na terenach wiejskich.

Mocnymi stronami Gminy Niemcza są jej atrakcje turystyczne, w tym zabytki, Arboretum w Wojsławicach, oraz atrakcyjne walory przyrodnicze. Ponadto, gmina charakteryzuje się niskim poziomem bezrobocia i rozpoznawalną marką, wspieraną przez zasoby naturalne i dobre gleby. Słabymi stronami są niski poziom innowacyjności, ograniczone dochody gminy oraz niewystarczająca aktywność społeczna mieszkańców.

Szanse dla rozwoju przestrzennego gminy wiążą się z bliskością Wrocławia oraz rosnącą liczbą turystów zagranicznych. Zagrożeniami pozostają depopulacja oraz starzenie się społeczeństwa, które wymagają przemyślanego planowania przestrzennego, uwzględniającego potrzeby różnych grup wiekowych.

Polityka przestrzenna Gminy Niemcza powinna zapewnić równowagę pomiędzy potrzebami społecznymi, gospodarczymi i środowiskowymi. Kluczowe działania obejmują rozbudowę infrastruktury technicznej, transportowej i społecznej, przy jednoczesnym zachowaniu i promocji unikalnych zasobów przyrodniczych i kulturowych gminy. Uwzględnienie tych priorytetów w planie ogólnym pozwoli na realizację celów zrównoważonego rozwoju, poprawę jakości życia mieszkańców i zwiększenie atrakcyjności gminy zarówno dla inwestorów, jak i turystów

Polityka przestrzenna Gminy Niemcza, opracowywana w ramach strategii lokalnych i ponadlokalnych, odzwierciedla kluczowe założenia "Ponadlokalnej Strategii Rozwoju Aglomeracji Dzierżoniowskiej 2030" (PSRAD). Dokument ten kreśli wizję i cele strategiczne, które mają zapewnić zrównoważony rozwój obszarów wchodzących w skład aglomeracji, w tym Gminy Niemcza, przy uwzględnieniu potrzeb mieszkańców, potencjału gospodarczego oraz ochrony środowiska.

Wizja "Aglomeracja Dzierżoniowska 2030 – Energia Miejsca" podkreśla dążenie do stworzenia zintegrowanej wspólnoty o wysokiej jakości życia, aktywnie rozwijającej turystykę, ekologiczną gospodarkę oraz efektywny system komunikacji. Misja wskazuje na kluczową rolę partnerstwa między jednostkami lokalnymi, umożliwiającego realizację wspólnych inicjatyw w obszarze rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego.

W strategii Aglomeracji Dzierżoniowskiej zidentyfikowano sześć osi strategicznych, które mają kluczowe znaczenie dla rozwoju przestrzennego i gospodarczego:

1. Turystyka, sport, rekreacja i kultura – Gmina Niemcza, z jej bogatym dziedzictwem historycznym (np. Arboretum w Wojsławicach) i przyrodniczym, jest predysponowana do rozwijania infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej. Polityka

- przestrzenna powinna wspierać działania związane z promocją lokalnych atrakcji, tworzeniem tras rowerowych i pieszych oraz organizacją wydarzeń kulturalnych.
2. Kapitał ludzki i usługi społeczne – Niemcza powinna dążyć do poprawy dostępności usług społecznych, w tym infrastruktury edukacyjnej i kulturalnej, szczególnie na obszarach wiejskich. Priorytetem jest dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.
 3. Gospodarka i cyfryzacja – Rozwój infrastruktury technologicznej oraz cyfryzacja usług publicznych stanowią kluczowe wyzwania dla zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy. Włączenie przestrzenne nowych stref gospodarczych wymaga harmonijnego planowania.
 4. Komunikacja i transport – Polityka przestrzenna powinna uwzględniać poprawę wewnętrznej i zewnętrznej dostępności transportowej. Należy zintensyfikować rozwój dróg, połączeń rowerowych oraz infrastruktury elektromobilności.
 5. Ochrona środowiska i bezpieczeństwo – Ochrona zasobów naturalnych, poprawa gospodarki wodno-ściekowej oraz rozwój zielonej infrastruktury (np. oświetlenie energooszczędne) są kluczowe dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego.
 6. Współpraca i zarządzanie – Efektywne zarządzanie przestrzenią wymaga współpracy z innymi gminami aglomeracji oraz integracji działań na poziomie regionalnym.

Na podstawie celów strategicznych PSRAD polityka przestrzenna Gminy Niemcza powinna koncentrować się na:

1. Tworzeniu atrakcyjnej przestrzeni turystycznej i rekreacyjnej – rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, tras rowerowych i szlaków turystycznych.
2. Zwiększeniu dostępności do wysokiej jakości usług społecznych – poprzez rozwój infrastruktury edukacyjnej, kulturalnej i opiekuńczej.
3. Wsparciu ekologicznej gospodarki i ochronie środowiska – modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnej, ograniczenie emisji oraz rozwój energii odnawialnej.
4. Zwiększeniu dostępności komunikacyjnej – poprawa infrastruktury drogowej, rozwój transportu zbiorowego oraz budowa stacji ładowania pojazdów elektrycznych.
5. Wzmocnieniu atrakcyjności inwestycyjnej – tworzenie przestrzeni dla rozwoju innowacyjnych przedsiębiorstw.

Polityka przestrzenna Gminy Niemcza, oparta na założeniach Ponadlokalnej Strategii Rozwoju Aglomeracji Dzierżoniowskiej 2030, jest kluczowym narzędziem w realizacji wizji zrównoważonego rozwoju. Jej sukces będzie zależał od skutecznego wdrożenia działań integrujących potrzeby mieszkańców, potencjał środowiskowy i współpracę międzygminną, co pozwoli na stworzenie przestrzeni atrakcyjnej do życia, inwestycji i turystyki. Przedmiotowy plan ogólny nie stoi w sprzeczności z zaproponowanymi celami ww. dokumentów.

6. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020r. opublikowanym w Dz.Urz.Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020r. poz. 4036 ujęto nw zadania:

-K142 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenie górskich;

-K29 – zwiększenie przepustowości wybranych linii kolejowych poprzez optymalizację urządzeń sterowania ruchem kolejowym i układów stacyjnych: prace na linii nr 137 wraz z odbudową mijanki na szlaku Jawor-Legnica;

-K6 – budowa drogi ekspresowej S8 na odcinku Wrocław (Magnice) – Kłodzko;

- K8 – Prace przygotowawcze: prace na linii kolejowej nr 137 Kędzierzyn Koźle – Kamieniec Ząbkowicki – Legnica wraz z elektryfikacją.

Ponadto na terenie objętym ww. planem ujęte zostały następujące postulaty w Planie wojewódzkim:

- inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego.

- rewitalizacja linii kolejowej nr 310 na odcinku Kobierzyce – Łagiewniki Dzierżoniowskie – Piława Górna.

Teren zlokalizowany jest w granicach następujących obszarów funkcjonalnych:

- przyrodniczy obszar funkcjonalny,

- obszar funkcjonalny cenny przyrodniczo,

-Sudecki Obszar Funkcjonalny.

Obszar znajduje się w korytarzu ekologicznym: rzeczne korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym: rzeka Ślęza.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego dla Gminy Niemcza kładzie nacisk na zrównoważony rozwój przestrzenny, ochronę środowiska i poprawę infrastruktury transportowej. Ustalenia te wspierają lokalne i regionalne działania w zakresie ekologii, rewitalizacji oraz rozwoju infrastruktury komunikacyjnej i turystycznej, przy jednoczesnym poszanowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy

Zgodnie z ustaleniami ww. planu wojewódzkiego, wskazuje się dla gminy Niemcza:

Cel.2 Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu

Kierunek 2.1 Stworzenie spójnego regionalnego systemu ochrony przyrody, funkcjonującego w ramach struktur krajowych i europejskich.

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

1) na terenach stref A,B,C ochrony uzdrowiskowej prowadzenie działań przestrzennych zgodnie z zasadami zagospodarowania przyjętymi dla tych stref w Ustawie z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,

2) ochrona przed zabudową terenów warunkujących zachowanie powierzchniowej infiltracji wód na poziomie umożliwiającym naturalną odnowę złóż wód mineralnych,

3)ochrona przed zabudową terenów wchodzących w skład systemu naturalnych kanałów przewietrzenia gminy.

Kierunek 2.2 Wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.

Uwzględnienie istniejących analiz krajobrazowych i wytycznych zawartych w planach ochrony dla parków krajobrazowych.

Wprowadzenie zakazu lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak maszty telewizyjne i wieże telefonii komórkowej w strefach ekspozycji widokowej. Wskazanie obiektów regionalnej architektury drewnianej wraz z otoczeniem do objęcia ochroną konserwatorską (wpis do rejestru zabytków lub ujęcie w gminnej ewidencji zabytków). Wprowadzenie zapisów w zakresie zasad ochrony obiektów regionalnej architektury drewnianej.

Wskazanie obszarów planowanych do rozwoju turystyki i rekreacji, które należy wyznaczyć na podstawie szczegółowych analiz przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych i kulturowych przyjmując zasady ich turystycznego udostępniania:

1) w obszarach chronionych realizacja infrastruktury turystycznej zgodnie z zasadami prawnej ochrony tworzących je zasobów,

2) na terenach zurbanizowanych realizacja zagospodarowania turystycznego przez uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie, jej kontynuację lub proturystyczną rewitalizację zdegradowanych obszarów,

3) w obszarach otwartych pod warunkiem zachowania walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych terenu oraz zapewnienia indywidualnych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej na terenach położonych poza zasięgiem istniejących mediów.

Wskazanie obszarów, które wymagają opracowania, we współpracy z sąsiednimi gminami, planów rozwoju ponadlokalnej infrastruktury turystycznej, udostępniającej wskazane obszary jako całość.

Wskazanie przebiegu regionalnego szlaku turystycznego, w tym planowanych głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego o przebiegu w korytarzach określonych zgodnie z Koncepcją sieci głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego przyjętego Uchwałą nr 5425/V/18 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 29 maja 2018r.

Wskazanie węzłów przesiadkowych komunikacji zbiorowej zintegrowanych ze szlakiem turystycznymi prowadzonymi w obszarze gminy.

Zintegrowanie systemu szlaków turystycznych w obszarze pogranicza i wskazanie powiązań z systemami tras turystycznych po stronie czeskiej i niemieckiej.

Wskazanie przebiegu planowanych głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego.

Cel.3 Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka

Kierunek 3.1 Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury energetycznej oraz racjonalnego rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii przy wykorzystywaniu naturalnych uwarunkowań regionu.

Określenie warunków i wskaźników lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na dachach i zadaszeniach obiektów przy określeniu wytycznych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną, w szczególności wyznaczonych na obszarze optymalnej lokalizacji nowych inwestycji. Zaleca się wskazanie kompleksów zabudowy usługowej lub produkcyjnej o łącznej powierzchni przekraczającej 10ha, a w szczególności zlokalizowanych na obszarach optymalnej lokalizacji nowych inwestycji, jako obszarów, na których na dachach i zadaszeniach obiektów mogą zostać rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związane z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Kierunek 3.2 Zapewnienie warunków dla wyposażenia terenów zurbanizowanych w urządzenia i systemy umożliwiające dostarczanie wody i odbiór ścieków oraz zagospodarowanie odpadów.

Uwzględnienie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wskazanym w aneksie nr 1 w pozycjach od K174 do K301 oraz od W33 do W119 ustalonych w następujących dokumentach: Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2016-2022r., Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych 2017.

Kierunek 3.3 Zmniejszenie uciążliwości przewozów masowych.

Uwzględnienie inwestycji wskazanych w aneksie na poz. K31, K32, K45, K138, K139, K140 ustalonych w dokumentach:

- Kontrakt Terytorialny dla Województwa Dolnośląskiego,
- Program operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014- 2020,
- Program zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry,

- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry,
- Założenia do planów rozwoju śródlądowych dróg wodnych w Polsce na lata 2016 – 2020 z perspektywą do roku 2030.

Kierunek 3.5 ograniczenie negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk naturalnych – powodzi i suszy.

Stosowanie zasad ochrony środowiska i jego zasobów uwzględniających ograniczanie odpływu wód opadowych i roztopowych (np. doły chłonne, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne). Ustalenie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów oraz wytycznych umożliwiających:

- 1) lokalizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, w lokalnych obniżeniach, zbiorników małej retencji,
- 2) stosowanie rozwiązań renaturalizacyjnych koryt cieków i ich brzegów oraz spowalniających spływ wody w cieku (zakola, meandry),
- 3) utrzymanie w użytkowaniu rolniczym terenów podmokłych,
- 4) odtwarzanie starorzeczy i obszarów bagiennych jako naturalnych terenów retencyjnych,
- 5) ograniczenie i kontrolowanie spływu powierzchniowego (retencja skokowa) poprzez przeznaczenie terenów o spadkach powyżej 15% na zalesianie.

Cel.4 Dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej.

Kierunek 4.1 Zwiększenie dostępności zewnętrznej w ramach sieci TEN-T

Uwzględnienie inwestycji wskazanych na poz. K1-K29, K163, K166, K170-K173, K302-K304, K312, KW2-KW11 ustalonych w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Dolnośląskiego, Programie Operacyjnym Infrastruktury i Środowiska 2014-2020, Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014 – 2023 (z perspektywą do 2025r.), Krajowym Programie Kolejowym do 2023r., Master Planie dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030r., Koncepcji przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej, Programie Inwestycji Dworcowych na lata 2016 – 2023.

Odnosząc się do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego w kontekście Gminy Niemcza, kluczowe aspekty wskazane w dokumencie wprowadzają strategiczne kierunki, które będą miały istotne znaczenie dla rozwoju gminy. W poniższej analizie odnoszono się do najważniejszych celów i kierunków oraz ich wpływu na przyszłe dokumenty planistyczne oraz działania w gminie.

Postulaty zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla gminy Niemcza:

Cel 1. Zapewnienie warunków zrównoważonego rozwoju społeczno – gospodarczego oraz dostępu do usług i rynku pracy dzięki hierarchicznej strukturze sieci osadniczej.

Kierunek 1.2. Zapobieganie peryferyzacji ośrodków i obszarów zagrożonych marginalizacją. Uwzględnienie w dokumentach gminnych polityki rozwoju zawartej w Strategii Rozwoju Sudety 2030.

Kierunek 1.4. Zwiększenie dostępności przestrzeni i usług publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gmin w sposób zapewniający wysoką jakość życia mieszkańcom poprzez:

- 1) planowanie zabudowy mieszkaniowej, przestrzeni publicznej, oraz infrastruktury usług publicznych, spełniających wymogi dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- 2) określenie wskaźnika udziału mieszkań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w nowo budowanych mieszkaniach;

Uwzględnienie konieczności przeprowadzenia inwentaryzacji i audytów dotyczących występowania w przestrzeni publicznej barier ograniczających dostępność obiektów dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Cel.2 Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

Kierunek 2.1.

Stworzenie spójnego regionalnego systemu ochrony przyrody, funkcjonującego w ramach struktur krajowych i europejskich.

Na obszarach ochrony uzdrowiskowej A,B,C należy prowadzić działania przestrzenne służące ograniczeniu niskiej emisji i poprawie stanu środowiska miejscowości uzdrowiskowych:

- 1) zwiększenie powierzchni obszarów biologicznie czynnych,
- 2) stosowanie energooszczędnej i niskoemisyjnej infrastruktury,
- 3) rozbudowa systemów proekologicznych form transportu (ścieżki rowerowe, ciągi pieszce, transport zbiorowy).

Obszary korytarzy ekologicznych zidentyfikowanych w Planie należy w miarę możliwości chronić przed zabudową i lokalizowaniem infrastruktury, planować zalesienia i zadrzewienia pomiędzy istniejącą zabudową i obszarami przyległymi.

Ograniczenie lokalizowania elementów i obiektów infrastruktury technicznej w miejscach eksponowanych widokowo, ochrona i zagospodarowanie punktów widokowych, ochrona i kształtowanie ciągów i osi widokowych.

Ograniczenie zabudowy dolin rzecznych (ochrona brzegów rzek przed zabudową, ogrodzeniem, osuszaniem i niszczeniem szaty roślinnej) w celu zachowania drożności korytarzy ekologicznych i minimalizowania skutków powodzi.

Uwzględnienie ocen zmian krajobrazu w pracach nad lokalnymi dokumentami.

Uwzględnienie w polityce przestrzennej gminy konieczność ochrony zasobów środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Wyłączenie obszarów chronionego krajobrazu z lokalizowania elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikro – instalacji.

Kierunek 2.2. Wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.

Dostosowanie rozwoju zaplecza turystyki i rekreacji do zmian klimatu poprzez:

- 1) realizację transportu zbiorowego w obszarach i ośrodkach o atrakcyjnych turystycznie zasobach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, jako standard ich komunikacyjnej obsługi,
- 2) wykluczenie z realizacji infrastruktury sportów zimowych obszarów o niewystarczających zasobach wód, których eksploatacja dla wytwarzania sztucznego śniegu zagraża lokalnemu środowisku naturalnego. Realizacja funkcji turystycznych w ramach rewitalizacji obszarów zdegradowanych. Realizacja regionalnych szlaków turystycznych oraz powiązanie ich z zasobami przyrodniczymi i kulturowymi gmin z wykorzystaniem systemów lokalnych szlaków turystycznych. Ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni terenów biologicznie czynnych na poziomie 75% na terenach o nachyleniu powyżej 5% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, zamieszkania zbiorowego, usług zdrowia (lecznictwo uzdrowiskowe), usług sportu i rekreacji oraz usług turystycznych. Uwzględnienie założeń „Programu opieki nad zabytkami województwa dolnośląskiego”. Weryfikacja przebiegu i modernizacja Drogi Śródsudeckiej (Via Montana) poprawiającej bezpieczeństwo trasy i jej atrakcyjność turystyczną oraz skuteczność ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych w obszarze oddziaływania trasy. Wskazywanie w dokumentach planistycznych obiektów i obszarów, które powinny uzyskać ustawową formę ochrony zabytków (wpis do rejestru zabytków lub ujęcie w wojewódzkiej ewidencji zabytków). Wyeliminowanie

lokalizacji zwartych kompleksów zabudowy produkcyjnej o powierzchni większej niż 1,0 ha oraz usługowej o powierzchni większej niż 2,0 ha na terenach o nachyleniu powyżej 5%.

Wyłączenie z zabudowy, w tym z zabudowy turystycznej i rekreacyjnej:

1) terenów otwartych o największych walorach widokowych predysponowane do rozwoju szlaków turystycznych,

2) obszarów o ekspozycji północnej, obszarów osuwiskowych, zalewowych, inwersyjnych.

W obszarach stykowych wyznaczonych zapewnienie ciągłości planowanych głównych tras rowerowych.

Kierunek 2.3. Ochrona i racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska. Ograniczanie przeznaczenia zwartych kompleksów gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową i usługową. Uwzględnienie ochrony udokumentowanych złóż o znaczeniu ogólnokrajowym i regionalnym i planowanie przeznaczenia terenów w sposób niewywołujący potencjalnych konfliktów związanych z ich eksploatacją. Uwzględnienie w występowaniu wpływów eksploatacji górniczej w zasięgu terenów górniczych.

Cel 3 Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka.

Kierunek 3.1. Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury energetycznej oraz racjonalnego rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii przy wykorzystywaniu naturalnych uwarunkowań regionu.

Dążenie do transformacji systemów zaopatrzenia w ciepło, poprzez:

1) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń zasilanych paliwem gazowym lub ciekłym w przypadku rozwiązań indywidualnych,

2) podłączenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyposażonej w indywidualne źródła ciepła do scentralizowanych lub grupowych systemów grzewczych. Umożliwienie wykorzystania cieków i zbiorników wodnych do produkcji energii, w szczególności w miejscach lokalizacji urządzeń piętrzących. Uwzględnienie możliwości realizacji inwestycji wynikających z planów rozwoju przedsiębiorstw energetycznych. Uwzględnienie ograniczeń dla rozwoju energetyki wiatrowej. Uwzględnienie preferencji dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych na obszarach:

1) położonych w sąsiedztwie dróg i linii elektroenergetycznych,

2) niskim nachyleniu terenu – obszary nizinne,

3) wysokim nasłonecznieniu,

4) nieużytków i gleb nieprzydatnych rolniczo, oraz na dachach obiektów wielkopowierzchniowych. Wsparcie dla technologii wytwarzania energii w układach skojarzonych: kogeneracyjnych, trigeneracyjnych oraz poligeneracyjnych. Zastosowanie zapisów wskazujących wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz gazu ziemnego jako podstawowego paliwa do zasilania urządzeń wytwarzających energię ciepłą, szczególnie w zakresie rozwiązań indywidualnych i grupowych. Zastosowanie zapisów wskazujących realizację sieci energetycznych jako podziemnych na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod rozwój zabudowy. Realizację napowietrznych sieci proponuje się dopuszczać jedynie w uzasadnionych przypadkach, na obszarach regionalnych stref aktywności gospodarczej oraz innych kompleksów zabudowy produkcyjnej lub usługowej o łącznej powierzchni powyżej 10ha. Wykonanie i uwzględnienie bilansu energetycznego, zawierającego analizę potrzeb transportowych użytkowników terenów oraz lokalnych warunków dla rozwoju odnawialnych źródeł energii, przy planowaniu rozwoju przestrzennego gminy. Dążenie do wyposażenia w sieć gazową, umożliwiającą wykorzystanie gazu ziemnego do celów grzewczych, wszystkich terenów zabudowanych, w szczególności w jednostkach osadniczych liczących powyżej 0,5 tys. mieszkańców. W przypadku braku: możliwości technicznych lub warunków ekonomicznych dla rozwoju sieci gazowej w oparciu o system gazu ziemnego, należy dążyć do dostarczenia gazu przez lokalizację lokalnych

systemów dystrybucyjnych opartych na stacjach skroplonego gazu ziemnego, dostępu do dystrybucyjnej sieci gazowej na terenach o rozproszonej zabudowie oraz w jednostkach osadniczych liczących poniżej 0,5 tys. Mieszkańców należy preferować zasilanie gazem płynnym.

Wspieranie rozwoju odnawialnych źródeł energii, w szczególności na obszarach przekroczeń dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza.

Kierunek 3.2 Zapewnienie warunków dla wyposażenia terenów zurbanizowanych w urządzenia i systemy umożliwiające dostarczanie wody i odbiór ścieków oraz zagospodarowanie odpadów.

Rozbudowa systemów umożliwiających dostarczanie wody i odbiór ścieków, w szczególności na wrażliwych obszarach ochrony zbiorników wód podziemnych. Zaleca się wskazanie zasięgów terenów, na których możliwe jest stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków. W zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków komunalnych, na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych na rozwój należy stosować rozwiązania zbiorcze lub grupowe. Stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) powinno być możliwe wyłącznie na terenach o niskiej koncentracji osadnictwa (jednostek osadniczych posiadających poniżej 0,5 tys. mieszkańców) oraz niskiej intensywności zabudowy (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza oraz zabudowa zagrodowa),

b) poza terenami o niskiej koncentracji osadnictwa i intensywności zabudowy, powinno być ograniczone do celów gospodarczych produkcyjnych oraz przeciwpożarowych.

Stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) na terenach aglomeracji ściekowych, zgodnie z warunkami określonymi w AKPOŚK 2017,
2) poza aglomeracjami ściekowymi,

a) powinno być możliwe wyłącznie na terenach o niskiej koncentracji osadnictwa (jednostek osadniczych posiadających poniżej 0,5 tys. mieszkańców) oraz niskiej intensywności zabudowy (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza oraz zabudowa zagrodowa),

b) powinno być ograniczone na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej szeregowej i grupowej.

Kierunek 3.3. Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej. Budowa miejskich sieci szerokopasmowych. Wspieranie rozwoju sieci teleinformatycznych na obszarach problemowych, w których nie występuje infrastruktura telekomunikacyjna umożliwiająca świadczenie usług dostępu do Internetu o wymaganej przepustowości. Wspieranie rozwoju systemów łączności bezprzewodowej oraz uwzględnienie stref ochronnych wokół obiektów radiowo – telewizyjnych oraz pasów ochronnych linii radiowych. Zapewnienie zintegrowanego rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej z infrastrukturą energetyczną, wodnokanalizacyjną i transportową.

Kierunek 3.5 Ograniczenie negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk naturalnych – powodzi i suszy. Ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych powodzią oraz wdrażanie wytycznych Planu Zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry w zakresie „lokalizacyjnych i technicznych aspektów zabudowy na obszarach zagrożonych powodzią”. Ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych powodzią, w tym dostosowanie zagospodarowania i warunków technicznych zabudowy do stopnia zagrożenia, z uwzględnieniem cyklicznych zalewów. Uwzględnienie komponentu adaptacyjnego (do zmian klimatu), tym m.in. odtwarzanie starorzeczy i obszarów bagiennych jako naturalnych terenów retencyjnych. Uwzględnienie granic i funkcji polderów.

Kierunek 3.6 Ograniczenie negatywnych skutków działalności człowieka zagrażających zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców.

Ograniczenie planowania terenów nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarach, które nie posiadają:

- 1) możliwości zaopatrzenia w ciepło sieciowe lub nie przewiduje się rozwoju systemów ciepłowniczych;
- 2) dostępu do sieci gazowej lub nie planuje się wyposażenia w sieć gazową, z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej, gdzie zaopatrzenie w ciepło wykorzystywane będą odnawialne źródła energii.

Planowanie nowych odcinków dróg w sposób minimalizujący negatywne oddziaływanie hałasu na istniejące i planowane obszary podlegające ochronie akustycznej. Planowanie nowych zabudowy mieszkaniowej na obszarach znajdujących się poza zasięgiem ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Uwzględnienie strefowego rozmieszczenia terenów, polegającego na lokalizacji terenów niepodlegających ochronie akustycznej w sąsiedztwie terenów, na których usytuowane są ponadnormatywne źródła dźwięku. Zachowanie bezpiecznej odległości od zakładów o dużym i o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Cel.4 dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej.

Kierunek 4.1. Zwiększenie dostępności zewnętrznej w ramach sieci TEN-T. Uwzględnienie możliwości realizacji inwestycji: Rewitalizacja linii nr 137 na odcinku Dzierżoniów – Kędzierzyn – Koźle.

Kierunek 4.2. Integracja działań w ramach głównych korytarzy drogowych o kluczowym i strategicznym znaczeniu z punktu widzenia rozwoju województwa.

Korytarz (poznańsko – hradecki) – przebieg S5 Rawicz- Trzebnica – Wrocław Północ – dalej jako D5 Wrocław Południe - dalej jako S8 Magnice – dalej jako DK8 Łagiewniki – Ząbkowice Śląskie, Kłodzko – Kudowa Zdrój granica państwa.

W ramach wskazanych ciągów drogowych postuluje się o uwzględnienie rezerw terenowych z uwagi na możliwość ujednolicenia parametrów użytkowych dróg wchodzących w skład danego korytarza. Szczególnie istotnym jest zapewnienie możliwości dostosowania parametrów technicznych dróg do obowiązujących normatywów, w oparciu o realne uwarunkowania terenowe. W miarę możliwości należy ograniczyć lokalizację nowych zjazdów oraz skrzyżowań z drogami dojazdowymi i lokalnymi. Obsługa przyległych terenów powinna odbywać się poprzez już istniejące zjazdy, skrzyżowania oraz nowe drogi o klasie co najmniej zbiorczej, a dotyczy to w szczególności dróg klasy technicznej G i GP. W ramach wskazanych korytarzy należy dążyć do realizacji ciągów pieszych lub pieszo – rowerowych.

Ze względu na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, brak jest rekomendacji i wniosków oraz nie wyznacza się krajobrazów priorytetowych. W zakresie instalacji, w których następować będzie spalanie paliw, a których eksploatacja nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza od dnia 1 lipca 2018r. obowiązują przepisy Uchwały nr XLI/1406/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze uzdrowisk ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalania paliw. Natomiast dla terenu, w zakresie instalacji w których następować będzie spalanie paliw, a których eksploatacja nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza od dnia 1 lipca 2018r. obowiązują przepisy Uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Ponadto zgodnie ze Studium przestrzennych uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej w woj. dolnośląskim (uchwała nr 2082/IV/12 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 3 kwietnia 2012r. teren znajduje się w kategorii

terenów: Kategoria II – lokalizacja wysokiego ryzyka (niebezpieczne), dla lokalizowania dużych obiektów energetyki wiatrowej.

Ustalenia planu ogólnego są spójne z celami PZPWD, określają strukturę funkcjonalno-przestrzenną zgodnie ze wskazanymi kierunkami osadniczymi, transportowymi czy infrastrukturalnymi, z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego.

Dla rzecznych korytarzy ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym rzeki Ślęzy wydzielono odrębne strefy planistyczne – strefy otwarte lub strefy zieleni i rekreacji. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla rzecznych korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym obowiązują następujące ustalenia:

1. Wskazanie w studiach gmin korytarzy ekologicznych, w tym korytarzy rzecznych. Pozostawienie wzdłuż rzek, mniejszych cieków i urządzeń melioracji podstawowych pasów terenów zielonych, wolnych od zabudowy.

2. Ustalanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów oraz wytycznych umożliwiających:

1) lokalizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, w lokalnych obniżeniach, zbiorników małej retencji,

2) stosowanie rozwiązań renaturalizacyjnych koryt cieków i ich brzegów oraz spowalniających spływ wody w cieku (zakola, meandry),

3) utrzymanie w użytkowaniu rolniczym terenów podmokłych,

4) odtwarzanie starorzeczy i obszarów bagiennych jako naturalnych terenów retencyjnych,

5) ograniczanie i kontrolowanie spływu powierzchniowego (retencja skokowa) poprzez przeznaczanie terenów o spadkach powyżej 15% na zalesianie.

Koryto rzeki wraz z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią zostało objęte strefami otwartymi lub strefami zieleni i rekreacji bez profili dodatkowych.

Dla węzłów przesiadkowych komunikacji zbiorowej zintegrowanych ze szlakami turystycznymi wydzielono odrębne strefy planistyczne – strefy komunikacji, infrastrukturalne lub usługowe.

Projekt planu ogólnego gminy Niemcza narusza ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego poprzez brak odpowiedniego zabezpieczenia terenów pozwalających na Pozostawienie wzdłuż rzek, mniejszych cieków i urządzeń melioracji podstawowych pasów terenów zielonych, wolnych od zabudowy oraz niewyznaczenie odrębnej strefy planistycznej pod węzły przesiadkowe komunikacji zbiorowej zintegrowanych ze szlakami turystycznymi prowadzącymi w obszarze gminy.

Jako węzły zintegrowane węzły przesiadkowe komunikacji zbiorowej zidentyfikowane dwa dworce kolejowe. Jeden w Przerzeczynie Zdroju – ustalono dla niego strefę usługową oraz komunikacyjną. Dla dworca kolejowego w Niemczy (020207_4.0001.33/19) zgodnie z pismem PKP (KNWr1.6521.27.2024.WM/17 z dnia 5 sierpnia 2025 r.) została ustalona strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną. W sąsiedztwie dworca znajdują się także strefy usługowe oraz komunikacyjne.

Zarząd zwrócił także uwagę na to iż obszar objęty projektem planu ogólnego gminy Niemcza w „Studium uwarunkowań dla lokalizacji wielkopowierzchniowych instalacji fotowoltaicznych na Dolnym Śląsku” zlokalizowany jest między innymi na terenie Kategorii II - Wysoki poziom konfliktowości oraz Kategoria III - Średni poziom konfliktowości. W związku z czym nie jest wskazane, aby na terenie objętym przedmiotowym projektem była możliwa lokalizacja wielkopowierzchniowej instalacji fotowoltaicznej o powierzchni przekraczającej 0,5 ha, gdzie dopuszcza możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych.

W kategorii II uwzględniono obszary, dla których co do zasady, budowa wielkopowierzchniowych farm fotowoltaicznych (WFF) nie jest zakazana na podstawie

obowiązujących przepisów, jednak ze względu na udokumentowane, wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe, pełnione funkcje lub znaczenie strategiczne stanowią obszary wysokiej konfliktowości z przedsięwzięciami tego typu.

Do kategorii III zostały zakwalifikowane obszary, dla których realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie wielkopowierzchniowej farmy fotowoltaicznej (WFF) może spowodować wystąpienie konfliktów przestrzennych. Ze względu na ich potencjalną wartość zaleca się szczególną ostrożność w podejmowaniu decyzji o lokalizacji WFF.

„Studium uwarunkowań dla lokalizacji wielkopowierzchniowych instalacji fotowoltaicznych na Dolnym Śląsku” zostało przyjęte Uchwałą Nr 2487/VII/25 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 lipca 2025 r. Jest to opracowanie studialne służące prowadzeniu polityki Zarządu Województwa Dolnośląskiego w zakresie rozwoju energetyki ze źródeł odnawialnych - instalacji fotowoltaicznych o powierzchni przekraczającej 0,5 ha na terenie województwa dolnośląskiego, wprowadzające rekomendacje dla lokalizacji WFF ze szczególnym uwzględnieniem potencjalnych konfliktów przestrzennych.

7. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

7.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Ustawa o ochronie przyrody wyróżnia następujące formy ochrony przyrody:

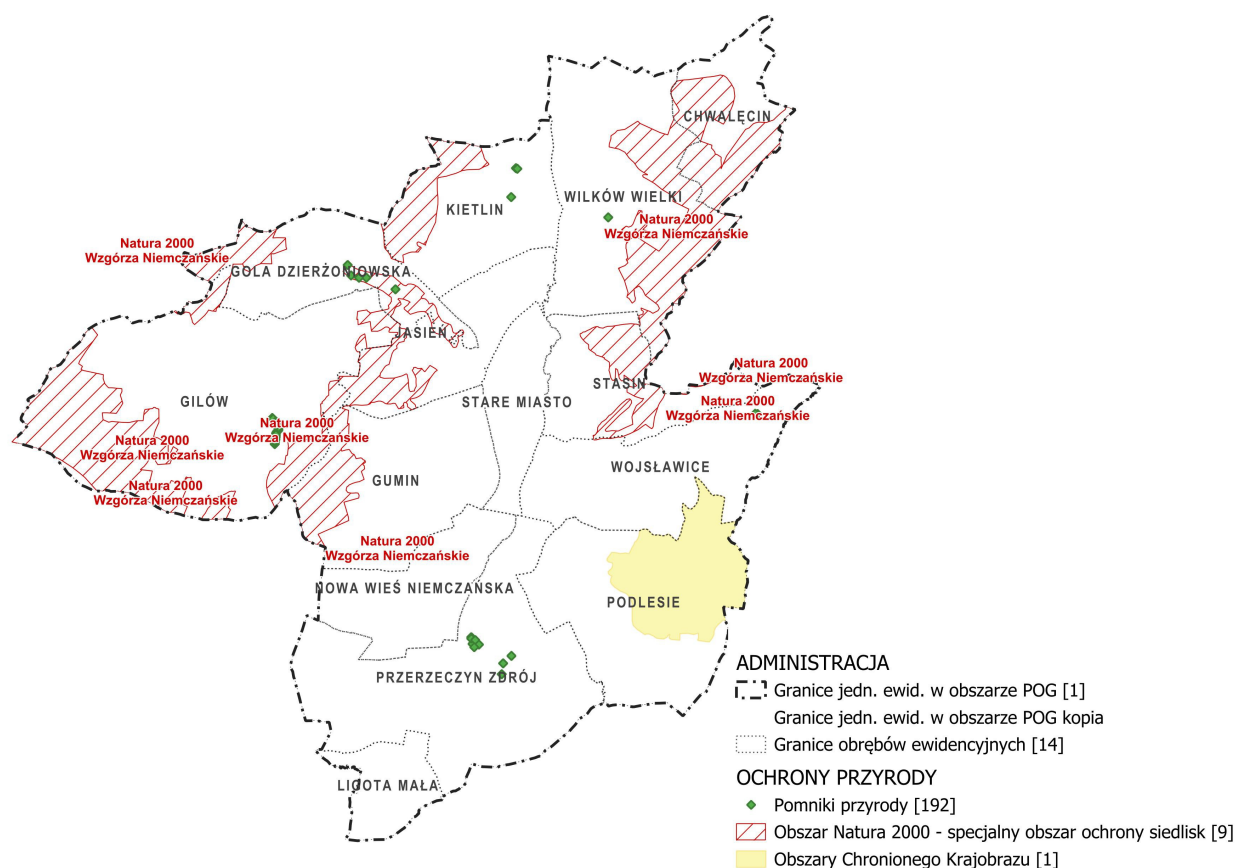
1. parki narodowe,
2. rezerваты przyrody,
3. parki krajobrazowe,
4. obszary chronionego krajobrazu,
5. obszary Natura 2000,
6. pomniki przyrody,
7. stanowiska dokumentacyjne,
8. użytki ekologiczne,
9. zespoły przyrodniczo-krajobrazowe,
10. ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Tworzenie i funkcjonowanie form ochrony przyrody jest ważnym elementem realizacji celów ochrony przyrody w Polsce. Formy ochrony przyrody funkcjonują w oparciu o podstawy naukowe i wieloletnią praktykę krajowej ochrony przyrody. Każda z form spełnia inną rolę w polskim systemie ochrony przyrody i służy innym celom, dlatego charakteryzuje się odmiennym reżimem ochronnym oraz zakresem ograniczeń w użytkowaniu.

Ponadto zgodnie z ww. ustawą otulina to strefa ochronna granicząca z formą ochrony przyrody i wyznaczoną indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

Gmina Niemcza wyróżnia się bogactwem zasobów przyrodniczych, obejmujących różnorodne siedliska, gatunki roślin, zwierząt i grzybów. Obszary leśne zajmują 1 504,27 ha, co stanowi 20,6% powierzchni gminy. Znaczna część lasów znajduje się na gruntach publicznych, gospodarowanych przez Nadleśnictwa Świdnica i Henryków, podlegające Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu. Istotną rolę w ochronie przyrody pełnią liczne formy ochrony przyrody, ustanowione zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na terenie Gminy Niemcza zlokalizowane są następujące formy ochrony przyrody:



Rysunek 2 Formy Ochrony na tle gminy Niemcza, źródło: opracowanie własne

- **Obszar NATURA 2000 Wzgórza Niemczańskie (PLH020082)**

Jest to jeden z najważniejszych obszarów ochrony przyrody w regionie, obejmujący Wzgórza Krzyżowe, Gilowskie, Gumińskie i Dębowe. Na tym obszarze występuje osiem typów siedlisk przyrodniczych wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, w tym dwa priorytetowe. Obszar jest również ostoją dwóch gatunków nietoperzy oraz wielu innych gatunków chronionych, w tym ptaków, jak bocian czarny, trzmielojad czy dzięcioły. Ekosystemy te są kluczowe dla zachowania bioróżnorodności na Dolnym Śląsku.

- **Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie**

Obejmuje południowe części masywów Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich i charakteryzuje się unikalną budową geologiczną, w tym intruzją granitu strzelińskiego. Obszar ten pełni funkcję korytarza ekologicznego oraz miejsca rekreacji, przy jednoczesnym zachowaniu wysokich walorów krajobrazowych i przyrodniczych. Obszary Chronionego Krajobrazu Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie nie posiadają wyznaczonych otulin, ponieważ sam ich status ochronny obejmuje teren o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, krajobrazowym i ekologicznym. Funkcję otuliny w ich przypadku często pełnią same granice obszaru chronionego krajobrazu, które uwzględniają otoczenie i powiązania ekologiczne w kontekście przestrzennym.

- **Pomniki przyrody**

Na terenie gminy Niemcza znajdują się pojedyncze i grupowe pomniki przyrody, które obejmują zarówno wiekowe drzewa, takie jak dęby szypułkowe, lipy, cisy, jak i zabytkowe aleje kasztanowców. Są one nie tylko świadectwem historycznego krajobrazu kulturowego, ale również ostoją dla wielu gatunków zwierząt i roślin. Poniżej została przedstawiona tabela Pomników przyrody wraz z ich kodem inspire.

Tabela 1 Pomniki przyrody. Opracowane własne

L.p	kodinspire	podtyp	obiekt	gatunek
1	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
2	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.2220048		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
3	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1098		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
4	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
5	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
6	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
7	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
8	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
9	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
10	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
11	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
12	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
13	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
14	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
15	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1103		drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata
16	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1091		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
17	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1102		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
18	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
19	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1105		drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata
20	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1106		drzewo	Platan klonolistny - Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)

21	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1112		drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
22	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
23	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
24	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
25	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
26	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
27	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1099		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
28	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
29	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1100		drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata
30	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1095		drzewo	Lipa szerokolistna - Tilia platyphyllos
31	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
32	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
33	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1097		drzewo	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica
34	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1104		drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata
35	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1113		drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata
36	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
37	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
38	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1107		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
39	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
40	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1111		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
41	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum

42	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1092		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
43	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1094		drzewo	Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior
44	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
45	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
46	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1101		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
47	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1093		drzewo	Platan klonolistny - Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)
48	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1109		drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata
49	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
50	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.2220048		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
51	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1098		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
52	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
53	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
54	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
55	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
56	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
57	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
58	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
59	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
60	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
61	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum

62	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
63	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1103		drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata
64	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1091		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
65	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1102		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
66	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
67	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1105		drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata
68	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1106		drzewo	Platan klonolistny - Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)
69	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1112		drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
70	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
71	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
72	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
73	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
74	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
75	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1099		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
76	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
77	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1100		drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata
78	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1095		drzewo	Lipa szerokolistna - Tilia platyphyllos
79	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
80	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
81	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1097		drzewo	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica
82	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1104		drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata
83	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1113		drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata
84	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus

				hippocastanum
85	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
86	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1107		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
87	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
88	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1111		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
89	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
90	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1092		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
91	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1094		drzewo	Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior
92	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
93	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
94	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1101		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
95	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1093		drzewo	Platan klonolistny - Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)
96	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1109		drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata
97	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
98	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.222004 8		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
99	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1098		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
100	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
101	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
102	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
103	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
104	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum

105	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
106	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
107	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
108	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
109	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
110	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
111	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1103		drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata
112	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1091		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
113	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1102		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
114	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
115	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1105		drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata
116	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1106		drzewo	Platan klonolistny - Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)
117	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1112		drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
118	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
119	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
120	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
121	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
122	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
123	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1099		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
124	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum

125	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1100		drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata
126	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1095		drzewo	Lipa szerokolistna - Tilia platyphyllos
127	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
128	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
129	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1097		drzewo	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica
130	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1104		drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata
131	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1113		drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata
132	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
133	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
134	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1107		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
135	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
136	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1111		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
137	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
138	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1092		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
139	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1094		drzewo	Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior
140	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
141	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
142	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1101		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
143	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1093		drzewo	Platan klonolistny - Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)
144	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1109		drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata
145	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
146	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.222004 8		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
147	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1098		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
148	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum

149	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
150	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
151	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
152	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
153	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
154	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
155	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
156	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
157	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
158	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
159	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1103		drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata
160	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1091		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
161	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1102		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
162	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
163	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1105		drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata
164	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1106		drzewo	Platan klonolistny - Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)
165	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1112		drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
166	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
167	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum

168	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
169	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
170	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
171	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1099		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
172	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
173	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1100		drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata
174	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1095		drzewo	Lipa szerokolistna - Tilia platyphyllos
175	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
176	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
177	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1097		drzewo	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica
178	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1104		drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata
179	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1113		drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata
180	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
181	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
182	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1107		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
183	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
184	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1111		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
185	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
186	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1092		drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur
187	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1094		drzewo	Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior
188	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum
189	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1114	aleja	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum

190	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1101		drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>
191	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1093		drzewo	Platan klonolistny - <i>Platanus xacerifolia</i> (<i>Platanus xhispanica</i>)
192	PL.ZIPOP.1393.PP.0202073.1109		drzewo	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>

- **Różnorodność siedlisk leśnych** Wśród zbiorowisk leśnych dominują grądy, które dzielą się na trzy podzespoły: wysokie, typowe i niskie, zależne od warunków glebowych i wilgotnościowych. Oprócz tego na terenie gminy występują:
- **Lasy świetliste i ciepłolubne lasy dębowe**, charakteryzujące się bogatym runem, w którym można spotkać gatunki typowe dla borów i lasów liściastych.
- **Łęgi**, czyli lasy higrofilne, związane z dolinami rzecznyymi, charakteryzujące się dużą bioróżnorodnością i znaczeniem w retencji wodnej.
- **Bory mieszane i monokultury świerkowe**, choć te ostatnie stanowią przykład antropogenicznej ingerencji, wymagającej rekultywacji.
- **Ponadlokalne rzeczne korytarze ekologiczne** Zgodnie z Planem Zagospodarowania dla województwa Dolnośląskiego, obszar gminy znajduje się w korytarzu ekologicznym: rzeczne korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym: rzeka Ślęza.
- **Arboretum Wojsławice** – wyjątkowy ośrodek edukacji i ochrony przyrody. Na szczególną uwagę zasługuje Arboretum Wojsławice, będące Ogrodem Botanicznym Uniwersytetu Wrocławskiego. Stanowi ono nie tylko atrakcję turystyczną, ale również ważny ośrodek naukowy, gromadzący unikalne kolekcje roślin. Arboretum przyczynia się do ochrony różnorodności biologicznej i prowadzi działalność edukacyjną. Organizowane tam wydarzenia promują wiedzę o przyrodzie i kształtują proekologiczną świadomość społeczną.

Otulina ww. form ochrony przyrody jest elementem przestrzennym o kluczowym znaczeniu dla skutecznej ochrony obszarów chronionych, pełniąc funkcję bufora, który zabezpiecza przed negatywnym oddziaływaniem czynników antropogenicznych i naturalnych z otoczenia. W świetle obowiązujących przepisów prawa. Otulina stanowi strefę ograniczonej presji inwestycyjnej i aktywności antropogenicznej, gwarantującą ciągłość ekologiczną oraz minimalizującą fragmentację siedlisk. Ww. obszar w większości objęto strefą otwartą SO.

W Planie ogólnym w zakresie terenów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Wzgórza Niemczańsko - Strzelińskie" oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wzgórza Niemczańskie (PLH020082) uwzględniono wymogi ochrony przyrody wynikających z przepisów odrębnych poprzez: doprowadzenie terenu zlokalizowanego w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (część działki nr 68/5) w obrębie Chwałęcina, do zgodności z zapisami art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody poprzez ustalenie strefy otwartej SO. Ponadto w obrębie Podlesia strefa planistyczna wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefa zieleni i rekreacji, w granicach której umożliwia się realizację usług sportu i rekreacji, została wyznaczona w pasie 100 m od brzegu rzeki Ślęza. Zgodnie z par. 4 ust. 1 pkt 7 ww. rozporządzenia Wojewody dolnośląskiego, zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Ponadto w par. 4 ust. 5 wskazano, że zakaz ten nie dotyczy terenów położonych w obrębie jednostek osadniczych w rozumieniu ustawy o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych oraz terenów, które w obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub uchwalonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy takie warunki zabudowy przewidują. Analiza

wykazała, że dla powyższych terenów obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemcza, które przeznacza te tereny pod zabudowę mieszkaniową. W związku z powyższym Regionalny Dyrektor uznał, że można zastosować odstępstwo od zakazu określonego w par. 4 ust. 5 pkt 2 rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego.

7.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo wodne są:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wybudowano wał przeciwpowodziowy.

Przez teren gminy Niemcza przepływa rzeka Ślęza, dla którego sporządzono mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego na terenie Gminy występują: obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (strefa Q10%), obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (strefa Q1%), obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (strefa Q0,2%) oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia obwałowań, przy wyznaczeniu których przyjęto przepływy o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%.

Na mapie pt. Plan Ogólny gminy Niemcza Część graficzna uzasadnienia Uwarunkowania Środowiskowe przedstawione zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią z podziałem na: scenariusz całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego przy przepływie Q1%, który występuje na północnym obszarze gminy, w miejscowości Chwałęcín, scenariusze: Q 0,2 (raz na 500 lat), Q 1% (raz na 100 lat), Q 10% (raz na 10 lat) występują wzdłuż rzeki Ślęzy na północ od m. Niemczy. Strefy zagrożenia będącego wynikiem powodzi rzecznej w dwóch scenariuszach naturalnego wezbrania rzeki Ślęzy, tj. przy $p=10\%$ i przy $p=1\%$ stanowią obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt. 34 lit. a i lit b Prawa wodnego, pozostałe obszary (Q0,2 % i WZ) mają charakter informacyjny. Na terenie gminy Niemcza w obrębie Chwałęcín oznaczony został wał przeciwpowodziowy rz. Ślęza, jednakże wał nie stanowi wału przeciwpowodziowego, do którego miałyby zastosowania przepisu art. 176 Prawa wodnego. W administracji Wód Polskich w granicach gminy Niemcza nie występują wały przeciwpowodziowe.

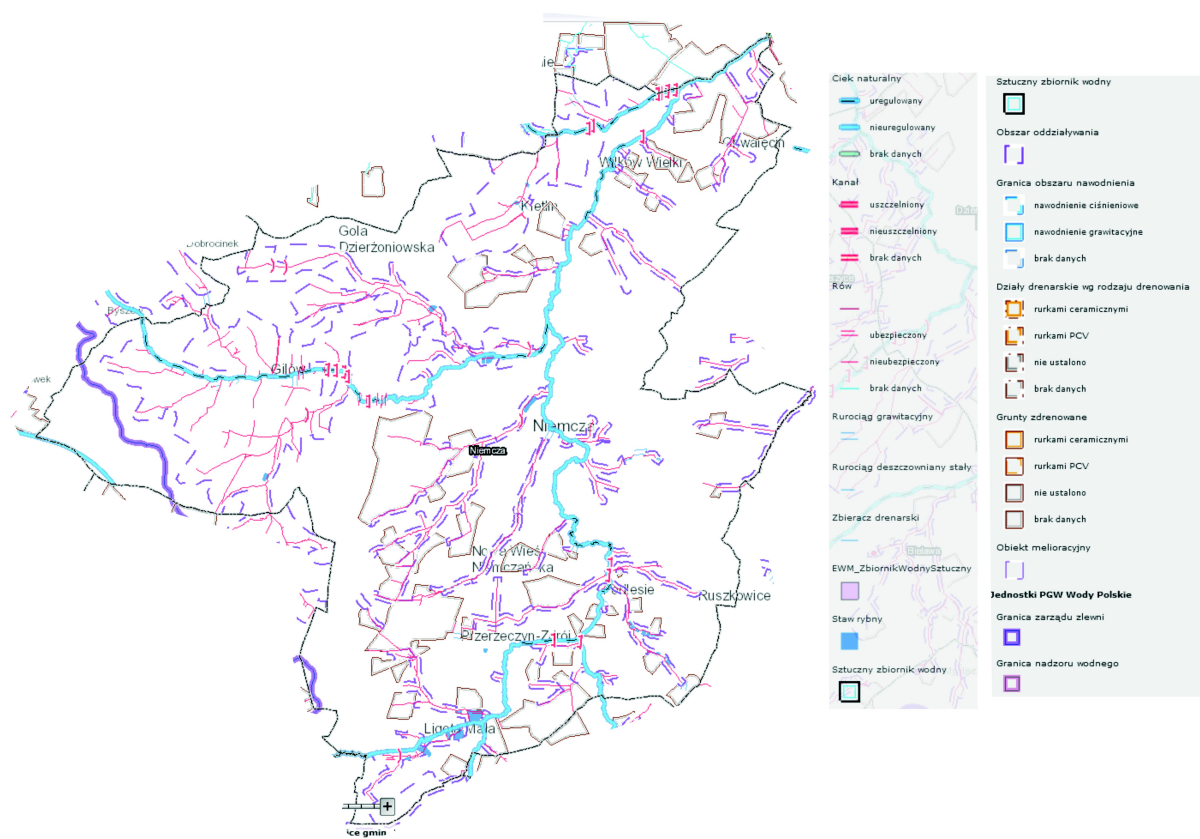
W dolinie rzeki Ślęzy, od miejscowości Niemcza w dół rzeki aż do Wilkowa Wielkiego, występują obszary w większości niskiego ryzyka zagrożenia powodzią. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na mapach zagrożenia powodzią pozostają w obrębie doliny rzecznej bez znaczącego ryzyka dla mienia oraz mieszkańców Gminy, z wyłączeniem kilku gospodarstw w centralnej części Wilkowa Wielkiego, który to obszar szacuje się na zagrożony raz na 100 lat – 1% prawdopodobieństwa. W wyniku powodzi, podtopień i intensywnych opadów deszczu w dniach 12-16.09.2024 r. intensywne opady deszczu spowodowały, iż rzeka Ślęza wylała na terenie gminy Niemczy i powstały duże szkody, zalane są domy, pola uprawne, jak i m.in Ośrodek Jeździecki Dubelbar Zdrój w Podlesiu. W gminie ucierpiały miejscowości: Wilków Wielki, Przerzeczyn Zdrój.

Projekt planu ogólnego uzgodniono w zakresie terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią pod warunkami: wyodrębnienia ze stref 83SJ, 7SR, 26SZ, 47SN i 17SN strefy otwartej obejmującej koryto rzeki Ślęzy oraz jego dolinę w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wyodrębnienia ze stref 47SN i 17SN strefy otwartej lub strefy zieleni i rekreacji (bez profilu dodatkowego) obejmującej koryto rzeki Ślęzy oraz jego dolinę w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wyłączenia ze stref 7SR, 6SI, 56SJ, 3SP, 11SW i 21 SN obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i włączenia w strefę otwartą (dot. terenów, które w aktualnym stanie są niezabudowane i gdzie dopuszczona jest w ramach profilu podstawowego lub dodatkowego zabudowa). Ww warunki zostały uwzględnione w Planie Ogólnym. Ze strefy 17 SN oraz 47 SN na terenach zalewowych wydzielono obszary SN bez profili dodatkowych (zgodnie z wytycznymi w piśmie). Zabieg ten realizuje również wytyczne Zarządu Województwa. W strefie 83SJ, 7SR, 26SZ dla koryta rzeki wraz z obszarami zalewowymi ustalono strefę SO. Strefa 6SI - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO. Strefa 56SJ - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO. Strefa 3SP - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO. Strefa 11SW - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO. Strefa 21SW - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO.

7.2. Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszar Gminy Niemcza charakteryzuje się rozbudowaną infrastrukturą melioracyjną, co wskazuje na intensywne wykorzystanie rolnicze gruntów oraz konieczność ochrony terenów podmokłych przed nadmiernym uwilgoceniem. Systemy melioracyjne w postaci drenowania i rowów są kluczowe dla regulacji stosunków wodnych, zarówno dla ochrony upraw, jak i dla zapobiegania degradacji gleb.

Grunty zmeliorowane obejmują obszary, na których zastosowano melioracje w celu poprawy warunków wodno-powietrznych gleby. Widoczne są szczególnie w dolinach rzecznych i na terenach użytkowanych rolniczo.



Rysunek 3 Obszary gruntów zmeliorowanych na tle Gminy Niemcza, źródło: opracowanie własne

7.3. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Ruchy masowe ziemi, takie jak osuwiska, spełzania czy zsuwy, są procesami geodynamicznymi, które polegają na przemieszczaniu się mas ziemi pod wpływem grawitacji, najczęściej w wyniku niekorzystnych warunków hydrologicznych, budowy geologicznej, czy działalności człowieka. Na obszarze Gminy Niemcza, która położona jest w pagórkowatym terenie Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich, ryzyko występowania ruchów masowych ziemi jest szczególnie istotne, zwłaszcza w rejonach o stromych zboczach, na skarpach rzecznych oraz na obszarach o zmiennej litologii skał i gruntów.

Zgodnie z danymi zawartymi w bazie SOPO (System Osłony Przeciwośuwiskowej), gmina znajduje się w regionie o potencjalnym zagrożeniu występowania osuwisk. W szczególności następujące obszary wymagają szczególnej uwagi:

- **Zbocza dolin rzecznych:** Dolina rzeki Ślęzy oraz jej dopływów wykazuje predyspozycje do lokalnych ruchów masowych, zwłaszcza w miejscach, gdzie dochodzi do podcinania brzegów przez wodę, co powoduje osłabienie stabilności zboczy.
- **Obszary budowy geologicznej o niejednorodnej strukturze:** Gmina leży na terenie, gdzie występują osady lessowe i gliniaste, które są szczególnie podatne na uwilgocenie i osuwanie.
- **Tereny eksploatacji surowców mineralnych:** Lokalizacja dawnych wyrobisk może prowadzić do destabilizacji gruntów, zwłaszcza w przypadku ich niewłaściwego zabezpieczenia po zakończeniu działalności wydobywczej.

Starostwo Powiatowe w Dzierżoniowie (znak sprawy: RL.643.5.2025) poinformował tut. urząd, że Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy opracował mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla powiatu dzierżoniowskiego w ramach projektu „System Osłony Przeciwośuwiskowej SOPO – etap III”. Stanowią one podstawę do prowadzenia przez Starostę Dzierżoniowskiego Rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi i terenów, na których występują te ruch, do czego jest zobligowany art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Na terenie powiatu dzierżoniowskiego zdiagnozowano 35 osuwisk i 15 terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Zlokalizowane są one na terenie miasta i gminy Niemcza, gminy Pieszyce, gminy Dzierżoniów, miasta Bielawy i gminy Łagiewniki. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 grudnia 2020 r. w sprawie informacji dotyczących ruchów masowych ziemi (Dz. U. 2020 poz. 2270) rejestr jest prowadzony w formie elektronicznej bazy danych dostępnej dla starostów i wójtów (burmistrzów i prezydentów miast).

Terenu, na którym występują ruchy masowe ziemi:

- Wilków Wielki (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 5-1 5 7 0 4 0) ,
- Podlesie (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 5-1 5 7 0 21) ,
- Podlesie (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 5-1 5 7 0 22) ,
- Przerzeczyn Zdrój (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 5-1 5 7 0 24) ,
- Wilków Wielki (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 5-1 5 7 0 25) ,
- Wilków Wielki (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 5-1 5 7 0 26) ,
- Podlesie (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 5-1 5 7 0 27) ,
- Stasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-1 5 7 0 28) ,
- Stasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-1 5 7 0 29) ,
- Wojsławice (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-1 5 7 0 30) ,
- Jasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-1 5 7 0 31) ,
- Jasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-1 5 7 0 32) ,
- Stasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-1 5 7 0 33) ,
- Stasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-1 5 7 0 35) ,
- Stasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-1 5 7 0 36) ,
- Ligota Mała (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 5-1 5 7 0 39) ,
- Podlesie (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 5-1 5 7 0 43).

Terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi:

- Wojsławice (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-0 2 5 5 2 3),
- Wojsławice (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-0 2 5 5 2 4),
- Podlesie (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 5-0 2 5 5 2 5),
- Stasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-0 2 5 5 2 6),
- Jasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-0 2 5 5 2 7),
- Jasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-0 2 5 5 2 8),
- Jasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-0 2 5 5 2 9),
- Jasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-0 2 5 5 30),
- Gilów (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-0 2 5 5 31, 0 2-0 2-0 7 5-0 2 5 5 31),
- Gilów (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-0 2 5 5 32, 0 2-0 2-0 7 5-0 2 5 5 32),
- Stasin (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 4-0 2 5 5 33),
- Roztocznik (obszar gminy Niemcza Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 52-0 2 5 5 36, 0 2-0 2-0 7 5-0 2 5 5 36,),
- Gilów (Numer ewidencyjny: 0 2-0 2-0 7 5-0 2 5 5 38).

7.5 Strefy ochronne ujęć wód

Główne zasoby wód podziemnych na terenie gminy Niemcza związane są z utworami trzeciorzędowymi, występującymi na głębokości od kilkunastu do ponad 30 metrów. Utwory te stanowią naturalne rezerwuary, zapewniając wodę o wysokiej jakości oraz właściwościach zdrowotnych, co jest szczególnie istotne dla miejscowości takich jak Przerzeczyn-Zdrój.

Ujęcia wód podziemnych w Przerzeczynie-Zdroju

Na terenie Przerzeczyna-Zdroju zlokalizowano sześć ujęć wód podziemnych:

- Trzy ujęcia wód leczniczych:
 - Źródła nr II, VIII i IX (koncesja nr 109/92).
- Trzy ujęcia wody pitnej:
 - Źródła nr XI, XIII i XV (decyzja nr RL.V.6223-2/01).

Dla ujęć wody podziemnej w Przerzeczynie-Zdroju (otwory nr VIII, IX, XI, XIII, XV) wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej, obejmującą obszar wokół każdego ujęcia o wymiarach 9,0 m x 9,0 m (decyzja RLS.I-7211/18/77 z dnia 07.05.1977 r.). Te rygorystyczne środki ochronne mają na celu zapewnienie niezakłóconej eksploatacji wód o unikalnych właściwościach.

Inne ujęcia wód podziemnych

W miejscowości Nowa Wieś Niemczańska znajduje się jedno ujęcie wody pitnej, które również odgrywa istotną rolę w zaopatrzeniu mieszkańców w wodę.

Specyfika wód leczniczych i siarczkowych

Oprócz wód piętra trzeciorzędowego, na obszarze Przerzeczyna-Zdroju stwierdzono występowanie słabozmineralizowanych wód siarczkowych. Są to zasoby cenne pod względem leczniczym i potencjału uzdrowiskowego, stanowiące kluczowy element lokalnego rozwoju gospodarczego, w tym działalności sanatoryjnej i turystycznej.

7.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Informacje o lokalizacji obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych znajdują się w posiadaniu właściwego miejscowo wojewody oraz dyrektora zarządu zlewni Wód Polskich. Organy te są właściwe do wydania decyzji w sprawie ustanowienia stref ochronnych (zgodnie z art. 135 ust. 1 w zw. z art. 14 ust. 6 pkt 2 ustawy z 20.07.2017 r. Prawo wodne - dalej p.w.). Wojewoda jest dodatkowo właściwy do ustanowienia obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych (art. 141 ust. 1 p.w.).

Na terenie gminy Niemcza nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych. Teren Gminy Niemcza nie znajduje się w obrębie żadnego ze stwierdzonych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

7.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Gmina Niemcza, ze względu na swoje specyficzne uwarunkowania geologiczne i różnorodność surowców naturalnych, odgrywa istotną rolę w regionalnym systemie eksploatacji złóż kopalin. Obszar ten jest bogaty w zasoby kamieni blocznych i łamanych, surowce ilaste oraz wody lecznicze, które decydują o jego znaczeniu gospodarczym. Ochrona złóż, filarów ochronnych oraz obszarów górniczych jest kluczowa z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju oraz ochrony środowiska.

Charakterystyka geologiczna obszaru

Gmina Niemcza leży w rejonie bloku przedsudeckiego, na styku czterech jednostek geologicznych: bloku sowiogórskiego, strefy tektonicznej Niemczy, metamorfiku niemczańsko-kamienieckiego oraz masywu granitowego Strzelin-Żulowa. Występujące tu skały obejmują gnejsy, amfibolity, łupki łyszczykowe, marmury krystaliczne i sjenity. Szczególnie cenne są sjenity niemczańskie, które stanowią podstawę działalności górniczej w regionie.

Rzeźba terenu ma charakter pagórkowaty, z występowaniem nieckowatych obniżen i południowych pasm wzgórz. Procesy związane z plejstocénским zlodowaceniem i deglacją znacząco wpłynęły na obecny krajobraz, sprzyjając rozwojowi lokalnych złóż surowców.

Udokumentowane złoża kopalin

Na terenie gminy Niemcza znajdują się następujące złoża surowców mineralnych:

1. Złoża kamieni blocznych i łamanych „Kośmin” (kod MIDAS KD 979)
 - Lokalizacja: Miejscowość Niemcza.
 - Decyzja: Zatwierdzenie dokumentacji geologicznej (kat. B+C1+C2) przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego (decyzja nr 6/2024).
 - Surowiec: Sjenit, charakteryzujący się wysoką jakością i trwałością, wykorzystywany głównie w budownictwie i architekturze.
2. Złoża kamieni blocznych i łamanych „Piekielnik” (kod MIDAS KD 980)
 - Lokalizacja: Gilów i okolice Niemczy.
 - Decyzja: Zatwierdzenie dokumentacji geologicznej (kat. C1+B) przez Prezesa CUG w 1971 r.
 - Surowiec: Sjenit, używany do produkcji kruszyw i elementów budowlanych.
3. Złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Wilków Wielki” (kod MIDAS IB 3326)
 - Lokalizacja: Wilków Wielki.
 - Decyzja: Zatwierdzenie uproszczonej dokumentacji geologicznej (kat. C1) przez Wojewodę Wałbrzyskiego w 1996 r.
 - Surowiec: Iły wykorzystywane w produkcji ceramiki budowlanej, w tym cegieł i dachówek.
4. Złoża kamieni blocznych i łamanych „Przerzeczyn Zdrój” (kod MIDAS KD 702)
 - Lokalizacja: Przerzeczyn-Zdrój.

- Decyzja: Zatwierdzenie karty rejestracyjnej złoża przez Wojewodę Wałbrzyskiego w 1981 r.
- Surowiec: Sjenit, wykorzystywany w budownictwie i drogownictwie.

W ramach strefy 27 SN (działki: 020207_5.0008.346/19; 020207_5.0008.372; 346/23) oraz strefa 50SN (działka 020207_5.0008.346/18) wyznaczono strefy SG o promieniu 15m od odwiertów wymienionych w piśmie WRO.5115.18.2025.MG. Strefy SG mają wszystkie możliwe profile dodatkowe oraz parametry takie jak w 27 SN.

Złóża lecznicze

Gmina Niemcza wyróżnia się obecnością złóż wód leczniczych, które stanowią cenny zasób naturalny i jednocześnie potencjał gospodarczy oraz uzdrowiskowy. Główne obszary występowania tych wód zlokalizowane są w miejscowościach:

- Przerzeczyn-Zdrój – miejscowość o tradycji uzdrowiskowej, której źródła wód leczniczych są bogate w siarczany, wapń oraz magnez. Wody te od lat wykorzystywane są w balneoterapii.
- Podlesie – mniejszy, ale istotny pod względem hydrologicznym rejon występowania wód mineralnych o podobnym charakterze, co w Przerzeczyń-Zdroju.

Te zasoby są objęte szczególną ochroną, a ich eksploatacja podlega rygorystycznym regulacjom, aby zapewnić trwałość i czystość źródeł.

Osuwiska

Osuwiska, zarówno aktywne, jak i nieaktywne, występują na obszarze gminy w związku z jej zróżnicowaną rzeźbą terenu oraz budową geologiczną. Znaczna część gminy znajduje się na obszarach o podwyższonej podatności na ruchy masowe, co wynika z nachylenia stoków, rodzaju podłoża oraz działalności hydrologicznej.

- Osuwiska aktywne okresowo: Chwałęcín, Wilków Wielki, Jasień, Podlesie
- Osuwiska nieaktywne: Wilków Wielki, Stasin, Wojsławice, Podlesie, Przerzeczyn-Zdrój, Ligota Mała

Osuwiska te stanowią potencjalne zagrożenie dla infrastruktury i użytkowania gruntów. W związku z tym wymagają stałego monitoringu oraz wdrażania środków zapobiegawczych w rejonach szczególnie narażonych.

Tereny górnicze

Tereny górnicze obejmują obszary, na których prowadzona jest lub była działalność związana z eksploatacją kopalin. W Gminie Niemcza występują następujące rejony związane z działalnością górniczą:

- Tereny górnicze: Gumin, Nowa Wieś Niemczańska, Przerzeczyn-Zdrój
- Obszary górnicze: Gumin, Przerzeczyn-Zdrój

Wymienione tereny objęte są także ochroną w formie filarów ochronnych, które mają na celu zabezpieczenie powierzchni przed wpływem eksploatacji podziemnej. Ich obecność pozwala

chronić obiekty budowlane, sieci infrastrukturalne oraz ekosystemy przed szkodami górnictwami.

Obszary górnicze i filary ochronne

Obszary górnicze w gminie Niemcza zlokalizowane są głównie w południowej części, w rejonie miejscowości Niemcza, Przerzeczyn-Zdrój oraz Gilów. Ich wyznaczenie odbywa się zgodnie z przepisami *Prawa geologicznego i górnictwa* oraz na podstawie dokumentacji zatwierdzonej przez organy administracji geologicznej.

Dla zabezpieczenia trwałości złóż oraz ochrony infrastruktury powierzchniowej ustanowiono filary ochronne, które obejmują m.in.:

- Infrastrukturę komunikacyjną: Drogi, linie kolejowe i mosty.
- Zabudowę mieszkalną i przemysłową.
- Obszary cenne przyrodniczo i hydrologicznie: Ochrona zasobów wód podziemnych w miejscowości Przerzeczyn-Zdrój.

Potencjał gminy w zakresie składowania i magazynowania podziemnego

Na terenie gminy Niemcza nie stwierdzono dotychczas obszarów o potencjale do podziemnego składowania dwutlenku węgla (CCS) ani bezzbiornikowego magazynowania substancji, takich jak gaz ziemny czy ropa naftowa. W przyszłości można rozważyć takie zastosowania, szczególnie w kontekście sjenitów, które mogą pełnić rolę szczelinowych magazynów podziemnych, jeśli spełnią kryteria geologiczne i technologiczne.

7.8 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Niemcza, obejmująca m.in. Przerzeczyn-Zdrój jako uznane uzdrowisko, charakteryzuje się unikalnymi walorami środowiskowymi i klimatycznymi, które umożliwiają rozwój lecznictwa uzdrowiskowego. Obszary ochrony uzdrowiskowej zostały wyznaczone w celu zapewnienia zrównoważonego korzystania z naturalnych zasobów i utrzymania właściwego stanu środowiska naturalnego w długim okresie czasu. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r.o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, podział obszaru na strefy „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej służy szczegółowemu określeniu funkcji oraz ograniczeń w użytkowaniu przestrzeni wokół uzdrowiska.

Ochrona uzdrowiska

Ochrona uzdrowiska w gminie Niemcza jest kluczowym elementem dbałości o trwałość naturalnych zasobów i walorów przyrodniczych. Obszary ochrony uzdrowiskowej zostały wyznaczone w oparciu o:

- lokalizację i znaczenie infrastruktury uzdrowiskowej,
- specyfikę krajobrazu oraz występowanie unikalnych warunków mikroklimatycznych,
- potrzeby zachowania nienaruszalności środowiska w otoczeniu uzdrowiska.

Podział na trzy strefy ochrony uzdrowiskowej umożliwia skuteczne zarządzanie przestrzenią, zapewniając równowagę między rozwojem gospodarczym a ochroną środowiska.

Strefa „A” ochrony uzdrowiskowej

Strefa „A” jest najważniejszą i najbardziej restrykcyjnie chronioną częścią obszaru uzdrowiskowego, zajmując powierzchnię 60,1 ha. Jej celem jest ochrona kluczowych obiektów i terenów uzdrowiskowych, które mają bezpośrednie znaczenie dla prowadzonego leczenia. Strefa ta obejmuje:

- Obiekty związane z lecnictwem uzdrowiskowym – w tym zakłady balneologiczne i infrastruktura wykorzystywana w leczeniu pacjentów, np. pijalnie wód, domy zdrojowe, łazienki terapeutyczne.
- Park zdrojowy – teren o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, pełniący funkcję rekreacyjną oraz wspomagający leczenie klimatyczne.
- Funkcjonalne otoczenie obiektów uzdrowiskowych – obszar ułatwiający bezpośrednią dostępność i zapewniający odpowiednie warunki akustyczne, wizualne i klimatyczne dla pacjentów.

Granice strefy „A” posiadają szczególny status wymaga ścisłej ochrony. Zakazane są tutaj działania, które mogłyby zakłócić funkcjonowanie uzdrowiska, np. budowa obiektów przemysłowych, wprowadzanie źródeł zanieczyszczeń czy prowadzenie intensywnej działalności rolniczej.

Strefa „B” ochrony uzdrowiskowej

Strefa „B” ochrony uzdrowiskowej, o powierzchni 592 ha, otacza strefę „A” i pełni funkcję jej „bufora ochronnego”. Celem tej strefy jest ochrona otoczenia uzdrowiska przed negatywnymi wpływami działalności człowieka, które mogłyby zakłócić mikroklimat, jakość wód czy atrakcyjność krajobrazu. Strefa ta obejmuje:

- Tereny istniejącego zainwestowania – sąsiadujące z infrastrukturą uzdrowiskową obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej, które powinny być objęte restrykcjami w zakresie dopuszczalnego hałasu, emisji zanieczyszczeń i zmian zagospodarowania terenu.
- Przyległe tereny rolne – które należy użytkować w sposób zrównoważony, unikając intensywnego nawożenia czy stosowania pestycydów, które mogłyby wpłynąć na jakość wód i gleby.

Strefa „C” ochrony uzdrowiskowej

Strefa „C” jest najbardziej rozległym obszarem ochrony uzdrowiskowej, zajmując powierzchnię 1574,1 ha. Obejmuje ona zewnętrzne otoczenie stref „A” i „B”, zapewniając ich nienaruszalność klimatyczną oraz ochronę przed nadmierną urbanizacją i degradacją krajobrazu. Funkcja tej strefy obejmuje:

- Ochronę mikroklimatu i jakości powietrza – poprzez ograniczenie działalności, która mogłaby wpłynąć na pogorszenie warunków klimatycznych, w tym zakaz lokalizacji dużych zakładów przemysłowych czy ruchliwych tras komunikacyjnych.
- Zachowanie naturalnego krajobrazu – w tym ograniczenie zabudowy wysokościowej i innych inwestycji, które mogłyby zaburzyć widokowe walory uzdrowiska.
- Promowanie zrównoważonego rolnictwa i leśnictwa – które wspierają ochronę gleby, retencję wodną oraz utrzymanie bioróżnorodności.

Strefa „C” stanowi swoisty „kołnierz ochronny” dla całego obszaru uzdrowiskowego i gwarantuje jego długofalowe funkcjonowanie w harmonii z otaczającym środowiskiem.

Obszary ochrony uzdrowiskowej w gminie Niemcza zostały precyzyjnie wyznaczone, aby wspierać działalność leczniczą i rekreacyjną Przerzeczyna-Zdroju i w pozostałych miejscowościach, które znajdują się w strefie C: Nowej Wsi Niemczańskiej, Podlesiu i Ligocie Małej dla których, jednocześnie chroni się środowisko naturalne.

7.9 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zgodnie z art. 7 ww. ustawy Formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
- 1a) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- 2) uznanie za pomnik historii;
- 3) utworzenie parku kulturowego;
- 4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na terenie gminy Niemcza nie występują pomniki historii i parki kulturowe, nie wpisano obiektów na Listę Skarbów Dziedzictwa, natomiast występują pozostałe formy ochrony zabytków tj. obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

Wykaz zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu zawiera ogółem 336 obiektów, z czego 57 obiektów jest wpisanych również do rejestru zabytków. Zasób obiektów historycznych jest w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków rozdzielony na dwa zbiory – obszar miejski Gminy Niemcza–miasto Niemcza oraz obszar wiejski Gminy Niemcza. Na podstawie informacji zawartych w dokumentach oraz danych z rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na terenie gminy Niemcza znajduje się 57 obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Poniżej przedstawiono szczegółowy opis i charakterystykę tych obiektów oraz stref ochronnych, które mają na celu zachowanie dziedzictwa kulturowego.

Zabytki wpisane do rejestru

Wśród obiektów wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy Niemcza wyróżnia się różnorodne kategorie zabytków, takie jak:

Obiekty sakralne:

- Kościół parafialny pw. św. Jadwigi w Gilowie (nr rej. A/1687/886) – gotycka świątynia o bogatym wystroju wnętrza i wielowiekowej tradycji.
- Kościół parafialny pw. NMP Królowej Polski w Przerzeczynie Zdroju (nr rej. A/1689/892).
- Kaplica mauzoleum w Przerzeczynie Zdroju (nr rej. A/4480/893).
- Kościół filialny pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Wilkowie Wielkim (nr rej. A/4600/1369).

Obiekty pałacowe i parkowe:

- Zespół pałacowo-parkowy w Przerzeczynie Zdroju (nr rej. A/4481/902/Wł).
- Zespół dworsko-parkowy w Wilkowie Wielkim (nr rej. A/4592/841/Wł).
- Dwór w Goli Dzierżoniowskiej (nr rej. A/4171/459).
- Park dworski w Ligocie Małej (nr rej. A/4399/966/Wł).

Obiekty techniczne i mieszkalne:

- Młyn w Ligocie Małej (nr rej. A/4399/966/Wł) – przykład zabytkowego budownictwa przemysłowego zaadaptowanego na cele mieszkalne.
- Komin cegielni w Wilkowie Wielkim – świadectwo dawnej działalności przemysłowej w regionie.

Tabela 2 Zabytki wpisane do rejestru, źródło: BIP Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu

Miejscowość	Obiekt, nazwa	Ulica	Nr	Nr rejestru	Data
Niemcza	kościół paraf. Niepokalanego Poczęcia NMP, d. ewangelicki św. Piotra i Pawła	Mieszka I pl.		A/5939	30.09.2014
Niemcza	kościół p.w. św. Wojciecha na cmentarzu komunalnym	Gumińska		233/A/03	14.11.2003
Niemcza	plebania	Mieszka I pl.	6	540/A/05	08.07.2005
Niemcza	zamek	Królowej Jadwigi	9	A/4433/61	29.03.1949
Niemcza	mury obronne	Słowiańska		686	10.05.1960
Niemcza	baszta Bramy Górnej	Bolesława Chrobrego	3	205/A/03	12.09.2003
Niemcza	ratusz	Rynek	10	A/4435/1370/Wł	04.06.1992
Niemcza	dom mieszkalny	Królowej Jadwigi	1	488/A/05	30.03.2005
Niemcza	dom mieszkalny	Piastowska	13	A/4434/1553/Wł	25.02.1997
Niemcza	dom mieszkalny	Stary Plac	1	A/4439/1360	13.08.1965
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	5	235/A/03	13.11.2003
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	6	546/A/05	26.07.2005
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	8	668/A/05	09.12.2005
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	9	547/A/05	26.07.2005
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	14	487/A/05	04.03.2005
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	15	A/742	23.03.2006
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	16	A/4436/1361	13.08.1965
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	17	486/A/05	04.03.2005
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	18	201/A/03	26.08.2003
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	19	199/A/03	18.08.2003
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	20	200/A/03	22.08.2003
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	24	485/A/05	04.03.2005
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	25	484/A/05	04.03.2005
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	31	555/A/05	26.08.2005
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	33	A/4437/1362	13.08.1965
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	34	665/A/05	25.11.2005
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	35 / 36	A/4438/1363	13.08.1965
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	37	236/A/03	14.11.2003
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	38	548/A/05	26.07.2005
Niemcza	dom mieszkalny	Rynek	49	503/A/05	11.04.2005
Niemcza	założenie pałacowo-parkowe z folwarkiem: pałac z podjazdem, wieża ciśnień, bud. mieszk.-gosp., park, sad, folwark, ogród (Piotrkówek)			12/A/00/1-8	31.03.2000
Niemcza	pałac			12/A/00/1-8	31.03.2000
Niemcza	wieża ciśnień w zespole pałacowo-parkowym (Piotrkówek)			12/A/00/1-8	31.03.2000
Niemcza	budynek mieszkalno-gospodarczy (stajnia, spichlerz, oficyna dworska) (Piotrkówek)			12/A/00/1-8	31.03.2000

	budynek mieszkalno-gospodarczy (oficyna mieszkalna i obora) (Piotrkówek)			12/A/00/1-8	31.03.2000
Niemcza	teren parku (Piotrkówek)			12/A/00/1-8	31.03.2000
Niemcza	teren sadu (Piotrkówek)			12/A/00/1-8	31.03.2000
Niemcza	teren folwarku (Piotrkówek)			12/A/00/1-8	31.03.2000
Niemcza	teren ogrodu (Piotrkówek)			12/A/00/1-8	31.03.2000
Niemcza	arboretum (Wojślawice)			A/4593/960/Wł	01.07.1983
Gilów	kościół paraf. p.w. św. Jadwigi			A/1687/886	30.06.1961
Gilów	pałac			A/4143/1356	13.08.1965
Gilów	park			A/4144/840/Wł	18.09.1981
Gola Dzierżoniowska	zespół dworsko-folwarczny z parkiem			A/4172/842/Wł	18.09.1981
Gola Dzierżoniowska	dwór	21		A/4171/459	06.06.1957
Gola Dzierżoniowska	park			A/4172/842/Wł	18.09.1981
Kietlin	pałac	28		A/5907/467	06.06.1957
Kietlin	park			A/4233/751/Wł	08.11.1980
Ligota Mała	park			A/4399/966/Wł	30.09.1983
Przerzeczyn-Zdrój	kościół paraf. p.w. NMP Królowej Polski			A/1689/892	30.06.1961
Przerzeczyn-Zdrój	kaplica, ob. wozownia, ul. Zdrojowa			A/4480/893	30.06.1961
Przerzeczyn-Zdrój	pałac			A/4481/902/Wł	25.06.1982
Przerzeczyn-Zdrój	park			A/4482/901/Wł	25.06.1982
Wilków Wielki	kościół fil. p.w. N Serca Pana Jezusa			A/4600/1369	13.08.1965
Wilków Wielki	dwór			A/5909/466	06.06.1957
Wilków Wielki	park			A/4592/841/Wł	08.09.1981

Miejscowość	Nr stanowiska	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Nr rejestru	Data
Gilów	1	88-26	32	218/216/Arch/1966	1966-07
Ligota Mała	2	89-26	11	Arch/686/73	1973-11
Ligota Mała	1	89-26	10	Arch/685/73	1973-11
Niemcza	5	88-26	8	221/569/Arch/1971	1971-08
Niemcza	4	88-26	7	220/580/Arch/1971	1971-12
Niemcza	1	88-26	5	219/118/Arch/1965	1965-05
Niemcza	35	88-27	149	223/636/Arch/1972	1972-06
Nowa Wieś Niemczańska	1	88-26	26	222/714/Arch/1974	1974-02
Podlesie	24	89-27	207	226/Arch/679/1973	1973-11
Podlesie	4	88-27	170	225/Arch/676/1973	1973-11
Podlesie	3	89-27	214	224/Arch/678/1973	1973-11
Przerzeczyn-Zdrój	3	89-26	1	228/Arch/665/1973	1973-06
Przerzeczyn-Zdrój	5	89-26	2	230/Arch/663/1973	1973-06
Przerzeczyn-Zdrój	7	89-26	4	232/245/Arch/1966	1966-12
Przerzeczyn-Zdrój	6	89-26	3	231/Arch/666/1973	1973-06
Przerzeczyn-Zdrój	2	89-27	206	227/Arch/677/1973	1973-11
Przerzeczyn-Zdrój	4	88-26	30	229/Arch/664/1973	1973-06

Wilków Wielki	14	87-27	198	237/Arch/691/1973	1973-11
Wilków Wielki	13	87-27	197	236/Arch/690/1973	1973-11
Wilków Wielki	12	87-27	196	236/Arch/690/1973	1973-11
Wilków Wielki	11	87-27	195	235/Arch/693/1973	1973-11
Wilków Wielki	9	87-27	193	235/Arch/693/1973	1973-11
Wilków Wielki	7	87-27	191	234/Arch/692/1973	1973-11
Wilków Wielki	6	87-27	190	233/Arch/689/1973	1973-11

Ponadto do ochrony środowiska kulturowego należą na terenie gminy Niemcza:

Parki zabytkowe oraz zieleń zabytkowa, ciek i zbiorniki wodne do ochrony, granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej. Granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej stanowi jednocześnie granicę strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego. Granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej stanowi jednocześnie granicę obszaru ujętego w wykazie zabytków archeologicznych. Granica strefy „K” – ochrony krajobrazu, granica strefy „E” – ochrony ekspozycji, obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne, obszary archeologiczne, obiekty zabytkowe.

Gminna Ewidencja Zabytków

31 marca 2023 r. została podjęta Uchwała nr LIX/361/23 Rady Miejskiej w Niemczy, w sprawie przyjęcia "Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta i Gminy Niemcza na lata 2023 -2026". Przedmiotem Programu, jest określenie zasadniczych kierunków działań i zadań na rzecz ochrony i opieki nad zabytkami, zachowania krajobrazu kulturowego oraz poprawy zachowania i utrzymania obiektów zabytkowych znajdujących się na terenie Gminy Niemcza. W roku 2023 zakończono procedurę opracowania Gminnej Ewidencji Zabytków, którą Gmina Niemcza prowadzi w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu Gminy, wpisanych do rejestru zabytków, znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji oraz pozostałych zabytków wyznaczonych przez Burmistrza w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W dniu 20 stycznia 2023 r. Burmistrz Miasta i Gminy Niemcza wydał Zarządzenie nr 9/VIII/2023 w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Niemcza.

Tabela 3 Spis obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, źródło: BIP Urząd Gminy i Miasta Niemcza

Miejscowość	Rodzaj obiektu	Obiekt, nazwa	Ulica	Nr
Niemcza	kościół	kościół paraf. Niepokalanego Poczęcia NMP, d. ewangelicki św. Piotra i Pawła	Mieszka I pl.	
Niemcza	kościół	kościół p.w. św. Wojciecha na cmentarzu komunalnym	Gumińska	
Niemcza	kaplica	kaplica grobowa Rodziny Prittwitz na cmentarzu komunalnym	Gumińska	
Niemcza	kaplica	kaplica grobowa na cmentarzu komunalnym	Gumińska	
Niemcza	cmentarz	cmentarz komunalny	Gumińska	
Niemcza	plebania	plebania	Mieszka I pl.	6
Niemcza	klasztor	klasztor Sióstr Opatrzności Bożej	Przedszkolna	5
Niemcza	zamek	zamek	Królowej Jadwigi	9
Niemcza	mury obronne	mury obronne	Słowiańska	
Niemcza	mury obronne	Brama Dolna	Piastowska	
Niemcza	mury obronne	gardziel Bramy Górnej	Bolesława Chrobrego	
Niemcza	mury obronne	baszta Bramy Górnej	Bolesława Chrobrego	3
Niemcza	ratusz	ratusz	Rynek	10
Niemcza	publiczne	pocztą	Kolejowa	7
Niemcza	publiczne	Dom Opieki Społecznej	Kolejowa	14 / 16
Niemcza	szkoła	szkoła	Bolesława Chrobrego	25
Niemcza	publiczne	hotel	Strzebińska	8
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Batalionów Chłopskich	2
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Batalionów Chłopskich	11
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	12
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	14
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	15
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	16
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	17
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	18
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	19
Niemcza	dom mieszkalny	willa, ob. przedszkole	Bolesława Chrobrego	21
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	21a
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	29
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Gumińska	3
Niemcza	gospodarczy	budynek gospodarczy, ob. Dom mieszkalny	Gumińska	3a
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Gumińska	13
Niemcza	gospodarczy	budynek gospodarczy	Gumińska	13
Niemcza	inne	założenie folwarczne	Gumińska	15
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Gumińska	15
Niemcza	gospodarczy	budynek gospodarczy ob.. dom mieszkalny	Gumińska	15a
Niemcza	gospodarczy	budynek gospodarczy /str.zach./	Gumińska	15
Niemcza	gospodarczy	budynek gospodarczy /str.wsch./	Gumińska	15
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Młyńska	8
Niemcza	dworzec	stacja kolejowa ob.dom mieszkalny	Lipowa	5
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Królowej Jadwigi	1
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	1
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	2

Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	3
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	4
Niemcza	inne	piekarnia, ob. dom mieszkalny	Piastowska	5
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	6
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	7
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	7a
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	8
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	9
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	10
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	11
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	12
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	13
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	14
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	15
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	17
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Południowa	1
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Południowa	2
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Południowa	3
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Południowa	4
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Południowa	5
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Południowa	6
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Południowa	7
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Południowa	8
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Południowa	9
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Południowa	10
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Południowa	11
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Południowa	12
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Polna	1
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Polna	3
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Polna	4
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Polna	7
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Przedszkolna	1
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Przemysłowa	4
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Słowackiego	2
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Słowackiego	5
Niemcza	przemysłowy	budynek przemysłowy	Słowackiego	6
Niemcza	przemysłowy	budynek przemysłowy	Słowackiego	8 i 10
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Słowackiego	11
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Słowackiego	14
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Słowackiego	15 i 13
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Stary Plac	1
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Strzebińska	3
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kolejowa	2
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Batalionów Chłopskich	1
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kolejowa	4
Niemcza	szkoła	zespół szkół zawodowych, ob. Dom mieszkalny	Kolejowa	5
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kolejowa	6
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kolejowa	8

Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kolejowa	18
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Królowej Jadwigi	2
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	2
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	3
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	4
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	5
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	6
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	7
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	8
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	9
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	11
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	13
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	14
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	15
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	16
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	17
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	18
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	19
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	20
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	22
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	24
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	25
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	26
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	29
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	30
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	31
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny, d. hotel Schwarzer Bar	Rynek	32
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	33
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	34
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	35 / 36
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	37
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	38
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	39
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	40
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	48
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	49
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	50
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Rynek	51
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Słowiańska	3
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Słowiańska	9, 10, 11
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Słowiańska	13
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Słowiańska	17
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Słowiańska	19
Niemcza	młyn	d. młyn	Sienkiewicza	11
Niemcza	inne	d. strzelnica	Strzebińska	9
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kolejowa	1
Niemcza	publiczne	d. zakład weterynarii	Wiejska	3
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wrocławska	1
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wrocławska	2
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wrocławska	3

Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wrocławska	6
Niemcza	inne	d. kuźnia ob. Budynek gospodarczy	Wrocławska	7
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wrocławska	9
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wrocławska	11
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wrocławska	18
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wrocławska	19
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wrocławska	20
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wrocławska	21
Niemcza	gospodarczy	budynek gospodarczy, ob.dom mieszkalny	Wrocławska	21
Niemcza	dwór	dwór (Gumin)		9
Niemcza	oficyna	budynek mieszkalno-gospodarczy (Gumin)		9
Niemcza	gospodarczy	budynek gospodarczy (Gumin)		9
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny (Jasinek)		4
Niemcza	dom mieszkalny	dom mieszkalny (Jasinek)		6
Niemcza	zespół	założenie pałacowo-parkowe z folwarkiem: pałac z podjazdem, wieża ciśnień, bud. mieszk.-gosp., park, sad, folwark, ogród (Piotrkówek)		
Niemcza	pałac	pałac		
Niemcza	inne	wieża ciśnień w zespole pałacowo-parkowym (Piotrkówek)		
Niemcza	oficyna	budynek mieszkalno-gospodarczy (stajnia, spichlerz, oficyna dworska) (Piotrkówek)		
Niemcza	oficyna	budynek mieszkalno-gospodarczy (oficyna mieszkalna i obora) (Piotrkówek)		
Niemcza	park	teren parku (Piotrkówek)		
Niemcza	park	teren sadu (Piotrkówek)		
Niemcza	park	teren folwarku (Piotrkówek)		
Niemcza	park	teren ogrodu (Piotrkówek)		
Niemcza	dwór	dwór (Stasin)		3
Niemcza	park	arboretum (Wojślawice)		
Niemcza	dworzec	dworzec kolejowy	Kolejowa	
Niemcza	przemysłowy	budynek słodowni	Wrocławska	34
Niemcza	przemysłowy	hala fabryczna	Kolejowa	9
Niemcza	przemysłowy	budynek stacji elektroenergetycznej	Wrocławska	
Niemcza	publiczne	zajazd	Wrocławska	38
Niemcza	dom mieszkalny	szkoła, ob. Dom mieszkalny	Królowej Jadwigi	8
Chwałęcín	dom mieszkalny	dom mieszkalny		6
Chwałęcín	dom mieszkalny	dom mieszkalny		10
Chwałęcín	gospodarczy	budynek gospodarczy z oborą w zespole		10
Gilów	zespół	zespół kościelny		
Gilów	kościół	kościół paraf. p.w. św. Jadwigi		
Gilów	mur	mur ogrodzenia kościoła		
Gilów	brama	brama przy kościele parafialnym		
Gilów	cmentarz	cmentarz przykościelny		42
Gilów	cmentarz	cmentarz parafialny		42

Gilów	cmentarz	cmentarz ewangelicki	działka nr 103	
Gilów	plebania	plebania		42
Gilów	kościół	kościół pomoc. p.w. NSPJ		
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny przy kościele pomoc.		47
Gilów	zespół	zespół pałacowo-parkowy		
Gilów	pałac	pałac		
Gilów	gospodarczy	stajnia w zespole pałacowym		
Gilów	park	park		
Gilów	szkoła	szkoła, ob. Biblioteka		55
Gilów	publiczne	dom ludowy, ob. budynek mieszkalno-usługowy		43
Gilów	publiczne	dom ludowy, ob. dom mieszkalny		80
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		8
Gilów	gospodarczy	budynek gospodarczy w zespole		8
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		15
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		20
Gilów	altana	altana przy domu		20
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		23
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		24
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		29
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		32
Gilów	gospodarczy	budynek gospodarczy w zespole		32
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		39
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		41
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		45
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		46
Gilów	gospodarczy	budynek gospodarczy w zespole		46
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		48
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		53
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		63
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		72
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		74
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		75
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		82
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		86
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		89
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		90
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		92
Gilów	dom mieszkalny	dom mieszkalny		98
Gilów	gospodarczy	stodoła z bramą przejazdową w zespole		98
Gilów	gospodarczy	budynek gospodarczy w zespole		98
Gola Dzierżoniowska	zespół	zespół dworsko-folwarczny z parkiem		
Gola Dzierżoniowska	dwór	dwór		21
Gola Dzierżoniowska	mur	mur z bramą w zespole dworskim		
Gola Dzierżoniowska	park	park		
Kietlin	zespół	zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem		
Kietlin	pałac	pałac		28

Kietlin	oficyna pałacowa	oficyna mieszkalna w zespole pałacowym		28c
Kietlin	gospodarczy	stajnia w zespole pałacowym		
Kietlin	gospodarczy	obora w zespole pałacowym		
Kietlin	gospodarczy	stodoła w zespole pałacowym		
Kietlin	gospodarczy	spichlerz w zespole pałacowym		
Kietlin	gospodarczy	budynek gospodarczy, ob. dom mieszkalny w zespole pałacowym		28b
Kietlin	dom mieszkalny	dom mieszkalny w parku pałacowym		28a
Kietlin	park	park		
Kietlin	dom mieszkalny	dom mieszkalny		9
Ligota Mała	młyn	młyn, ob. dom mieszkalny		13
Ligota Mała	park	park		
Nowa Wieś	park	park dworski		
Nowa Wieś	dom mieszkalny	dom mieszkalny		21
Nowa Wieś	dom mieszkalny	dom mieszkalny		24
Nowa Wieś	dom mieszkalny	dom mieszkalny		29
Podlesie	zespół	zespół dworski		
Podlesie	dwór	dwór, ob. dom mieszkalny		3
Podlesie	gospodarczy	stajnia w zespole dworskim		3
Podlesie	gospodarczy	stodoła w zespole dworskim		3
Podlesie	dom mieszkalny	dom mieszkalny		12
Podlesie	gospodarczy	budynek gospodarczy w zespole		12
Podlesie	dom mieszkalny	dom mieszkalny		13
Podlesie	gospodarczy	budynek gospodarczy w zespole		13
Podlesie	dom mieszkalny	dom mieszkalny		15
Podlesie	dom mieszkalny	dom mieszkalny		23
Podlesie	gospodarczy	budynek gospodarczy w zespole		23
Przerzeczyn Zdrój	zespół	zespół kościelny		
Przerzeczyn Zdrój	kościół	kościół paraf. p.w. NMP Królowej Polski		
Przerzeczyn Zdrój	cmentarz	cmentarz przykościelny		
Przerzeczyn Zdrój	kaplica	mauzoleum I na cmentarzu przykościelnym		
Przerzeczyn Zdrój	kaplica	mauzoleum II na cmentarzu przykościelnym		
Przerzeczyn Zdrój	kaplica	mauzoleum III rodz. Bissing na cmentarzu przykościelnym		
Przerzeczyn Zdrój	mur	mur ogrodzenia kościoła		
Przerzeczyn Zdrój	brama	brama w zespole kościoła		
Przerzeczyn Zdrój	kaplica	kaplica, ob. wozownia, ul. Zdrojowa		
Przerzeczyn Zdrój	zespół	zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem		
Przerzeczyn Zdrój	pałac	pałac		
Przerzeczyn Zdrój	gospodarczy	stodoła w zespole pałacowym		
Przerzeczyn Zdrój	mur	mur ogrodzenia kościoła		
Przerzeczyn Zdrój	brama	brama w zespole kościoła		
Przerzeczyn Zdrój	kaplica	kaplica, ob. wozownia, ul. Zdrojowa		
Przerzeczyn Zdrój	zespół	zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem		
Przerzeczyn Zdrój	pałac	pałac		
Przerzeczyn Zdrój	gospodarczy	stodoła w zespole pałacowym		
Przerzeczyn Zdrój	gospodarczy	spichlerz w zespole pałacowym		
Przerzeczyn Zdrój	mur	brama i mur w zespole pałacowym		
Przerzeczyn Zdrój	park	park		
Przerzeczyn Zdrój	publiczne	sanatorium "B"	Zdrojowa	29
Przerzeczyn Zdrój	publiczne	Zakład Przyrodolecznicy	Zdrojowa	31
Przerzeczyn Zdrój	szkoła	szkoła	Zdrojowa	14
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Batalionów Chłopskich	3
Przerzeczyn Zdrój	gospodarczy	stodoła	Batalionów Chłopskich	3
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Batalionów Chłopskich	4

Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Batalionów Chłopskich	7
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kwiatowa	7
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kwiatowa	14
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Niemczańska	4
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	willa	Niemczańska	5
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Niemczańska	7
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Niemczańska	13
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Okreżna	1b
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sportowa	1
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Zdrojowa	1
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Zdrojowa	19
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Zdrojowa	21
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Zdrojowa	24
Przerzeczyn Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. plebania	Zdrojowa	26
Przerzeczyn Zdrój	gospodarczy	budynek gospodarczy w zespole	Zdrojowa	26
Przerzeczyn Zdrój	dworzec	dworzec kolejowy	Niemczańska	1
Ruszkowice	dom mieszkalny	dom mieszkalny		4
Ruszkowice	park	park dworski		
Wilków Wielki	zespół	zespół kościelny		
Wilków Wielki	kościół	kościół fil. p.w. N Serca Pana Jezusa		
Wilków Wielki	kaplica	kaplica na cmentarzu przykościelnym		
Wilków Wielki	mur	mur ogrodzenia kościoła		
Wilków Wielki	zespół	zespół dworsko-parkowy z folwarkiem		
Wilków Wielki	dwór	dwór		
Wilków Wielki	gospodarczy	stajnie w zespole dworskim		
Wilków Wielki	gospodarczy	obora w zespole dworskim		
Wilków Wielki	gospodarczy	stodoła w zespole dworskim		
Wilków Wielki	gospodarczy	spichlerz w zespole dworskim		
Wilków Wielki	park	park		
Wilków Wielki	szkoła	szkoła, ob. dom mieszkalny		26
Wilków Wielki	dom mieszkalny	dom mieszkalny		5
Wilków Wielki	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. plebania		10
Wilków Wielki	dom mieszkalny	dom mieszkalny		13
Wilków Wielki	dom mieszkalny	dom mieszkalny		16
Wilków Wielki	dom mieszkalny	dom mieszkalny		22
Wilków Wielki	dom mieszkalny	dom mieszkalny		25
Wilków Wielki	gospodarczy	stodoła w zespole		25
Wilków Wielki	dom mieszkalny	willa		32
Wilków Wielki	dom mieszkalny	dom mieszkalny		38
Wilków Wielki	dom mieszkalny	dom mieszkalny		39
Wilków Wielki	wieża	wieża w zespole		39
Wilków Wielki	dom mieszkalny	dom mieszkalny		51
Wilków Wielki	dom mieszkalny	dom mieszkalny		59
Wilków Wielki	dom mieszkalny	dom mieszkalny		60
Wilków Wielki	dom mieszkalny	dom mieszkalny		63
Wilków Wielki	młyn	młyn, ob. dom mieszkalny		22
Wilków Wielki	komin cegielni	komin cegielni		

Karty ewidencji Zabytków

Gmina Niemca posiada 23 karty ewidencyjne zabytków dla następujących obiektów:

- Baszta Bramy górnej –Bolesława Chrobrego 3,
- Dom mieszkalny – Rynek 5,
- Dom mieszkalny – Rynek 42,

- Dom mieszkalny – Rynek 18,
- Dom mieszkalny – Rynek 19,
- Dom mieszkalny – Rynek 20,
- Dom mieszkalny – Rynek 37,
- Kamienica – ul. Królowej Jadwigi 1,
- Kamienica - Rynek 4,
- Kamienica – Rynek 6,
- Kamienica – Rynek 7,
- Kamienica – Rynek 8,
- Kamienica – Rynek 9,
- Kamienica – Rynek 14,
- Kamienica – Rynek 15,
- Kamienica – Rynek 17,
- Kamienica – Rynek 24,
- Kamienica – Rynek 25,
- Kamienica – Rynek 29-30-31,
- Kamienica – Rynek 34,
- Kamienica – Rynek 38,
- Kamienica – Rynek 49,
- Kościół p.w. Św. Wojciecha – ul. Gumińska,
- Plebania Kościoła p.w. NPNMP w Niemczy – pl. Mieszka 1.

Karty opisują poszczególne obiekty historycznie i architektonicznie oraz opatrzone są szkicami i fotografiami.

Wykaz obszarów zabytkowych

Tabela 4 Wykaz obszarów zabytkowych na terenie Miasta i Gminy Niemcza, źródło: BIP Urzędu Miasta i Gminy Niemcza

Miejscowość	Wykaz obszarów zabytkowych
Chwałęcín	historyczny układ ruralistyczny
Gilów	historyczny układ ruralistyczny
Gola Dzierżonowska	historyczny układ ruralistyczny
Kietlin	historyczny układ ruralistyczny
Ligota Mała	historyczny układ ruralistyczny
Nowa Wieś Niemczańska	historyczny układ ruralistyczny
Podlesie	historyczny układ ruralistyczny
Przerzeczyn-Zdrój	historyczny układ ruralistyczny
Ruszkowice	historyczny układ ruralistyczny
Wilków Wielki	historyczny układ ruralistyczny
Niemcza	historyczny układ urbanistyczny-ośrodek historyczny miasta wraz z zamkiem i zachowanymi murami obronnymi, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 359 decyzją z dnia 25.11.1956 r.
Niemcza	historyczny układ urbanistyczny przedmieść wokół średniowiecznego ośrodka miejskiego (m.in. rejony ulic Gumińskiej i Chrobrego)
Niemcza	historyczny układ ruralistyczny-wieś Stasin
Niemcza	historyczny układ ruralistyczny-wieś Wojsławice
Niemcza	historyczny układ ruralistyczny-wieś Jasinek
Niemcza	historyczny układ ruralistyczny-wieś Piotrkówek
Niemcza	historyczny układ ruralistyczny-wieś Gumin

Tabela 5 Spis stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, źródło : BIP Urząd Miasta i Gminy Niemcza

Nr obszaru	nr stanowiska	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
CHWAŁĘCIN					
87-27	180	1	CMENTARZYSKO ?	UNIETYCKA	EP.BRĄZU I
87-27	181	2	CMENTARZYSKO	ŁUŻYCKA	NIEOKREŚLONA
87-27	182	3	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
87-27	183	4	OSADA		PRADZIEJE
GILÓW					
88-26	32	1	GRODZISKO		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE IX-X
88-26	33	2	CMENTARZYSKO CIAŁOPALNE	ŁUŻYCKA	EP.BRĄZU V
88-26	47	3	ŚLAD OSADNICTWA		EP.KAMIENIA
88-26	48	4	ŚLAD OSADNICTWA		PÓŹNE ŚREDNIOWIECZE
88-26	53	5	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT-EP.BRĄZU
GOLA DZIERŻONIOWSKA					
88-26	34	1	ZNALEZISKO LUŻNE		NEOLIT
88-26	50	2	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
88-26	51	3	ŚLAD OSADNICTWA		EP.KAMIENIA
88-26	54	4	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT-EP.BRĄZU
KIETLIN					
87-26	4	1	CMENTARZYSKO CIAŁOPALNE		EP.BRĄZU
87-26	5	2	CMENTARZYSKO CIAŁOPALNE		EP.BRĄZU
87-26	6	3	CMENTARZYSKO CIAŁOPALNE	ŁUŻYCKA	EP.BRĄZU IV-V

87-26	7	4	ZNALEZISKO LUŻNE		NEOLIT
88-26	52	5	ŚLAD OSADNICTWA		EP.KAMIENIA
			ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
87-26	8	6	OSADA	PRZEWORSKA	OWL FAZA D
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
87-26	9	7	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
LIGOTA MAŁA					
89-26	10	1	OSADA	ŁUŻYCKA	EP.BRĄZU IV-V
			OSADA		OWR PÓŻNY
			ŚLAD OSADNICTWA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE XI-XIII
			OSADA		ŚREDNIOWIECZE
89-26	11	2	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT?
			OSADA	ŁUŻYCKA	NIEOKREŚLONA
			OSADA	PRZEWORSKA	OWR FAZA C2-C3
			OSADA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE FAZA MŁODSZA
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
89-26	12	3	CMENTARZYSKO		NIEOKREŚLONA
89-26	13	4	CMENTARZYSKO		NIEOKREŚLONA
NIEMCZA					
88-26	5	1	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
			OSADA OBRONNA	ŁUŻYCKA	EP.BRĄZU III-HALSZTAT C
			OSADA	PRZEWORSKA	OWR
			GRODZISKO		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE VIII- XIII
88-26	6	2	GRODZISKO		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE IX-XIII
88-27	129	3	OSADA		NEOLIT
			OSADA		OWR
			OSADA		OWL VI?, V?
			OSADA		ŚREDNIOWIECZE
88-26	7	4	OSADA	KCWR	NEOLIT
			OSADA	KCWK	NEOLIT
			OSADA	LENDZIELSKA	NEOLIT

88-26	8	5	CMENTARZYSKO SZKIELETOWE		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE XI-XII
88-26	9	6	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
88-26	10	7	CMENTARZYSKO SZKIELETOWE		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE VII?- VIII
			OSADA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE VII?- VIII
88-26	11	8	OSADA	ŁUŻYCKA	EP.BRĄZU V-HALSZTAT
88-26	12	9	ŚLAD OSADNICTWA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE VIII- XII
88-26	13	10	OSADA		OWR
88-26	14	11	SKARB		ON I POŁ.XVII
88-26	15	12	CMENTARZYSKO SZKIELETOWE		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE VIII-IX
88-26	16	13	ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE?
88-26	17	14	ŚLAD OSADNICTWA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE
88-26	18	15	ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	130	16	ŚLAD OSADNICTWA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE?
			OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-27	131	17	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLONA
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	132	18	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-27	131	17	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLONA
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	132	18	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-27	133	19	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE

			OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-27	135	21	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			OSADA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	136	22	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
88-27	137	23	ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	138	24	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	139	25	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			NIEOKREŚLONA		NIEOKREŚLONA
88-27	140	26	ŚLAD OSADNICTWA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE X-XI
88-27	141	27	OSADA?		EP.BRĄZU
88-27	142	28	OSADA?		NEOLIT
			ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-27	143	29	OSADA?		OWR
88-27	144	30	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT?
			ŚLAD OSADNICTWA		EP.BRĄZU
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	145	31	ŚLAD OSADNICTWA	KCWR	NEOLIT
			ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
88-27	146	32	ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
			ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
88-27	146	32	ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	147	33	ŚLAD OSADNICTWA		EP.KAMIENIA
88-27	148	34	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
88-27	149	35	OSADA	ŁUŻYCKA	EP.BRĄZU
			ŚLAD OSADNICTWA		OWR PÓŻNY

88-27	150	36	OSADA	ŁUŻYCKA	NIEOKREŚLONA
			OSADA		OWR
			OSADA		PRADZIEJE
			ŚLAD OSADNICTWA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE
			OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-27	151	37	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLONA
88-27	152	38	ŚLAD OSADNICTWA	KCWR	NEOLIT
88-27	153	39	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	154	40	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT?
88-27	155	41	ŚLAD OSADNICTWA	KPL?	NEOLIT
			ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			ŚLAD OSADNICTWA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE X-XI
			OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-27	156	42	ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	157	43	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	158	44	ŚLAD OSADNICTWA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	159	45	ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	160	46	OSADA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	161	47	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
88-27	163	48	OSADA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	164	49	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE

88-27	165	50	ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	166	51	ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	167	52	ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	168	53	OSADA?		NEOLIT
88-26	19	54	OSADA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE
88-26	20	55	CMENTARZYSKO CIAŁOPALNE		EP.BRĄZU?
88-26	37	56	OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-26	38	57	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
			ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
88-26	39	58	ŚLAD OSADNICTWA		EP.KAMIENIA
88-26	40	59	OSADA	KPL?	NEOLIT
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-26	41	60	OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-26	42	61	ŚLAD OSADNICTWA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE XI-XIII
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-26	43	62	OSADA	PRZEWORSKA	OWL FAZA D
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-26	44	63	OSADA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE XII- XIII
88-26	45	64	ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-26	21	65	OSADA		OWL V
88-26	22	66	ZNALEZISKO LUŻNE		NEOLIT
88-26	23	67	ZNALEZISKO LUŻNE		NEOLIT

88-26	24	68	CMENTARZYSKO CIAŁOPALNE		EP.KAMIENIA/EP.BRĄZ U I
88-26	25	69	CMENTARZYSKO CIAŁOPALNE		EP.KAMIENIA/EP.BRĄZ U I
88-26	46	70	OSADA	PRZEWORSKA	OWL FAZA D
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-26	1	71	GRODZISKO STOŻKOWATE		ŚREDNIOWIECZE
88-26	2	72	CMENTARZYSKO CIAŁOPALNE		EP.KAMIENIA/EP.BRĄZ U I
88-26	3	73	CMENTARZYSKO CIAŁOPALNE		EP.KAMIENIA/EP.BRĄZ U I
88-26	4	74	CMENTARZYSKO		LATEN V-IV PNE
88-26	35	75	OSADA	ŁUŻYCKA	EP.BRĄZU III-HALSZTAT
			ŚLAD OSADNICTWA	PRZEWORSKA	OWL FAZA D
88-26	36	76	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
NOWA WIEŚ NIEMCZAŃSKA					
88-26	26	1	OSADA		OWR PÓŻNY
			ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
89-26	31	2	NIEOKREŚLONA		NIEOKREŚLONA
88-26	27	3	OSADA		OWR
88-26	28	4	OSADA		EP.BRĄZU
			ŚLAD OSADNICTWA		OWR
			ŚLAD OSADNICTWA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE XI-XIII
88-26	29	5	OSADA	PRZEWORSKA	OWR
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
NOWINY					
88-27	162	48	ŚLAD OSADNICTWA	KPL	NEOLIT
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
PODLESIE					

89-27	208	1	CMENTARZYSKO SZKIELETOWE		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE
88-27	169	2	ŚLAD OSADNICTWA		EP.KAMIENIA
			ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLONA
89-27	214	3	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
			OSADA	ŁUŻYCKA	EP.BRĄZU-HALSZTAT
			ŚLAD OSADNICTWA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE FAZA MŁODSZA
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-27	170	4	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
			OSADA	ŁUŻYCKA?	NIEOKREŚLONA
			ŚLAD OSADNICTWA		OWR?
			OSADA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE
			OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
89-27	209	5	ŚLAD OSADNICTWA		EP.KAMIENIA/EP.BRĄZ U I
89-27	212	6	ŚLAD OSADNICTWA		EP.KAMIENIA
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
89-27	211	7	OSADA	KCWR FAZA PÓŻNA	NEOLIT STARSZY
88-27	171	8	ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	172	9	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
			PUNKT OSADNICZY		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE XII- XIII
88-27	173	10	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			PUNKT OSADNICZY		ŚREDNIOWIECZE
88-27	174	11	ŚLAD OSADNICTWA	KCWR	NEOLIT
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	175	12	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT

			ŚLAD OSADNICTWA		OWR
			ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			ŚLAD OSADNICTWA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŹNE ŚREDNIOWIECZE
88-27	176	13	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŹNE ŚREDNIOWIECZE
88-27	177	14	ŚLAD OSADNICTWA		PÓŹNE ŚREDNIOWIECZE
88-27	178	15	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	179	16	ŚLAD OSADNICTWA	KCWR	NEOLIT
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	180	17	ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
89-27	210	18	OSADA?		PÓŹNE ŚREDNIOWIECZE
89-27	213	19	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
89-27	215	20	ŚLAD OSADNICTWA	ŁUŻYCKA?	EP.BRĄZU-HALSZTAT
89-27	222	21	NIEOKREŚLONA		NEOLIT
89-27	223	22	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
89-27	224	23	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
89-27	207	24	ŚLAD OSADNICTWA		pradzieje
			OSADA		PÓŹNE ŚREDNIOWIECZE XIII- XIV
89-27	225	25	NIEOKREŚLONA		NEOLIT
			NIEOKREŚLONA		ŚREDNIOWIECZE
			NIEOKREŚLONA		NIEOKREŚLONA
89-27	226	26	ŚLAD OSADNICTWA		EP.BRĄZU

89-27	227	27	NIEOKREŚLONA		EP.BRAZU
89-27	228	28	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
PRZERZECZYN-ZDRÓJ					
89-27	206	2	OSADA	ŁUŻYCKA	EP.BRAZU-HALSZTAT
			OSADA		OWR
			ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
89-26	1	3	OSADA	PRZEWORSKA	OWR-OWL III-IV
			OSADA		OWL V-VI
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
88-26	30	4	OSADA	PRZEWORSKA	OWR PÓŻNY
89-26	2	5	OSADA	ŁUŻYCKA	NIEOKREŚLONA
89-26	3	6	OSADA	ŁUŻYCKA	NIEOKREŚLONA
89-26	4	7	GRODZISKO		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE XIII- XIV
89-26	5	8	ZNALEZISKO LUŻNE		NEOLIT
89-26	6	9	NIEOKREŚLONA		EP.BRAZU
89-26	7	10	SKARB		OWR
89-26	8	11	ZNALEZISKO LUŻNE		NEOLIT
89-26	9	12	ZNALEZISKO LUŻNE	KCWR	NEOLIT
89-26	32	13	OSADA	PRZEWORSKA	OWR-OWL III-IV
			ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
89-26	33	14	ŚLAD OSADNICTWA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
89-26	34	15	ŚLAD OSADNICTWA		EP.KAMIENIA
89-26	40	16	OSADA	KAK	NEOLIT
			OSADA?		PRADZIEJE
			OSADA?		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE
			OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE

89-26	41	17	ŚLAD OSADNICTWA		EP.KAMIENIA
89-26	42	18	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
89-26	43	19	DREWNIANE UMOCNIENIA BRODU		ON XVI-XVII
89-26	44	20	OSADA	LENDZIELSKA	NEOLIT
			OSADA		WCZESNE ŚREDNIOWIECZE
89-26	45	21	OSADA		NEOLIT
			OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
89-26	46	22	OSADA		PÓŻNE ŚREDNIOWIECZE
WILKÓW WIELKI					
87-27	185	1	CMENTARZYSKO ?	PRZEWORSKA	OWR
87-27	186	2	SKARB	ŁUŻYCKA	EP.BRAZU?
87-27	187	3	ŚLAD OSADNICTWA	ŁUŻYCKA	EP.BRAZU IV-V
87-27	188	4	ŚLAD OSADNICTWA		EP.BRAZU?
87-27	189	5	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT
87-27	190	6	OSADA	ŁUŻYCKA	NIEOKREŚLONA
			ŚLAD OSADNICTWA	PRZEWORSKA	OWR PÓŻNY
			OSADA		NEOLIT
87-27	191	7	OSADA	ŁUŻYCKA	EP.BRAZU IV-V
			OSADA	PRZEWORSKA	OWR PÓŻNY
			OSADA		ŚREDNIOWIECZE
87-27	192	8	OSADA	KPL	NEOLIT
			OSADA	ŁUŻYCKA	NIEOKREŚLONA
87-27	193	9	OSADA	ŁUŻYCKA	HALSZTAT?
			OSADA		PRADZIEJE
87-27	196	12	OSADA		PRADZIEJE

			OSADA		ŚREDNIOWIECZE
87-27	197	13	OSADA	ŁUŻYCKA	NIEOKREŚLONA
			OSADA	PRZEWORSKA	OWR WCZESNY
			NIEOKREŚLONA		PRADZIEJE
87-27	198	14	ŚLAD OSADNICTWA	KCWR	NEOLIT
			OSADA	ŁUŻYCKA	NIEOKREŚLONA
87-27	199	15	OSADA	PRZEWORSKA	OWR PÓŹNY-OWL
			ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
87-27	200	16	OSADA	ŁUŻYCKA	NIEOKREŚLONA
			OSADA	PRZEWORSKA	OWR PÓŹNY-OWL
			NIEOKREŚLONA		PRADZIEJE
87-27	201	17	OSADA	ŁUŻYCKA	EP.BRĄZU
			ŚLAD OSADNICTWA	PRZEWORSKA ?	OWR PÓŹNY?
			NIEOKREŚLONA		PRADZIEJE
			OSADA		ŚREDNIOWIECZE
87-27	184	18	ŚLAD OSADNICTWA		EP.BRĄZU?
88-27	125	19	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT?
			ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	126	20	ŚLAD OSADNICTWA		ŚREDNIOWIECZE
88-27	127	21	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT?
			ŚLAD OSADNICTWA		PRADZIEJE
88-27	128	22	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLONA

Strefy ochrony konserwatorskiej

Na terenie gminy Niemcza wyznaczono różne strefy ochrony konserwatorskiej w celu zachowania integralności kulturowo-historycznej regionu:

- Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej: Obejmuje najbardziej wartościowe zabytki i ich otoczenie, gdzie priorytetem jest zachowanie substancji zabytkowej i historycznego układu przestrzennego. Przykładem jest historyczne centrum Przerzecznyna Zdroju.
- Strefa „B” ochrony konserwatorskiej: Rozciąga się na obszary otaczające zabytki, obejmując historyczne układy ruralistyczne. Granica strefy pokrywa się z granicą ochrony układów wiejskich, takich jak w Wilkowie Wielkim i Podlesiu.
- Strefa „OW” obserwacji archeologicznej: Dotyczy miejsc o wysokim potencjale archeologicznym, takich jak dawne grodziska i cmentarzyska zlokalizowane w Gilowie czy Przerzecznynie Zdroju.

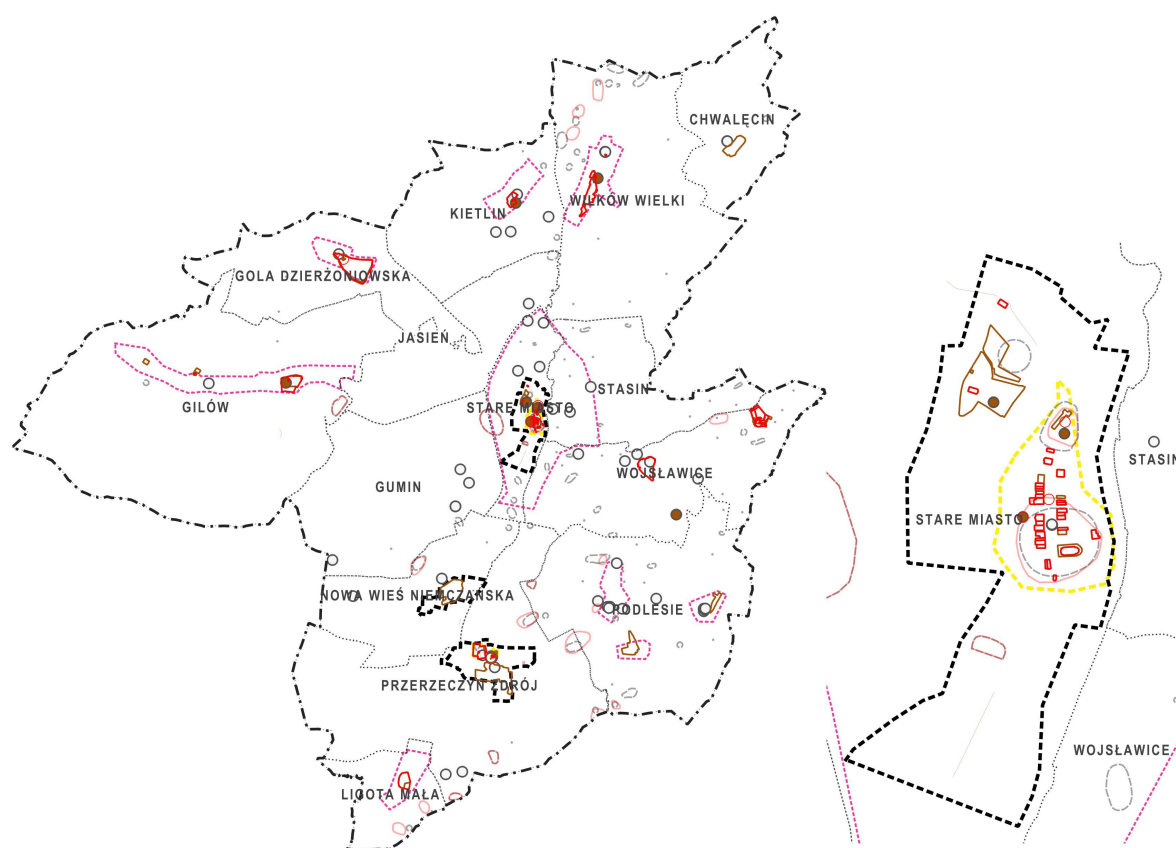
- Strefa „K” ochrony krajobrazu: Chroni widokowe wartości krajobrazowe, takie jak aleje drzew i ukształtowanie przestrzenne wokół pałaców i dworów.
- Strefa „E” ochrony ekspozycji: Dotyczy wyeksponowania kluczowych obiektów zabytkowych, takich jak kościoły i zespoły dworsko-parkowe.

Tabela 6 Obszary ochrony archeologicznej, źródło: BIP Urząd Miasta i Gminy Niemcza

Miejscowość	Obszary ochrony archeologicznej	Nr obszaru
Chwałęcín	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska	87-27
Gilów	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska w tym ochrony archeologicznej obszaru przykościelnego	88-26
Gilów	obszar ochrony archeologicznej grodziska	88-26
Gola Dzierżonowska	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w tym ochrony archeologicznej założenia dworskiego	88-26
Kietlin	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska	87-26 88-26
Ligota Mała	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska	89-26
Nowa Wieś Niemczańska	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska	88-26 89-26
Podlesie	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska	88-27 89-27
Przerzeczyn-Zdrój	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w tym ochrony archeologicznej grodziska i obszaru przy kościele	89-26 89-27
Wilków Wielki	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska w tym ochrony archeologicznej obszaru dworskiego	87-27 88-27
Niemcza	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznego założenia miejskiego w tym ochrony archeologicznej obszarów przy murach miejskich i fosy, zamku, grodzisk	88-26 88-27
Niemcza	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznego założenia miejskiego w tym ochrony archeologicznej starych szlaków handlowych	88-26 88-27
Niemcza	obszar obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej w obszarze dawnej wsi Wojstawice	88-27
Niemcza	obszar obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej w obszarze dawnej wsi Piotrkówek	88-27
Niemcza	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska w obszarze dawnej wsi Gumin	88-26
Niemcza	obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w tym ochrony archeologicznej grodziska w obszarze dawnej wsi Mieczniki	88-26

Ochroną objęte są również ciekі wodne, zbiorniki oraz zieleń parkowa, które są integralną częścią historycznych założeń:

- Do ochrony środowiska kulturowego należą na terenie gminy Niemcza: Parki zabytkowe oraz zieleń zabytkowa, ciek i zbiorniki wodne do ochrony, granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej. Granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej stanowi jednocześnie granicę strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego. Granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej stanowi jednocześnie granicę obszaru ujętego w wykazie zabytków archeologicznych. Granica strefy „K” – ochrony krajobrazu, granica strefy „E” – ochrony ekspozycji, obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne, obszary archeologiczne, obiekty zabytkowe.



Rysunek 4 Lokalizacja zabytków wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy Niemcza, źródło: opracowanie własne

ADMINISTRACJA

-  Granice jedn. ewid. w obszarze POG [1]
- Granice jedn. ewid. w obszarze POG kopia
-  Granice obszarów ewidencyjnych [14]

ZABYTKI

-  Zabytki wpisane do rejestru zabytków [5]
-  Zabytki wpisane do rejestru zabytków [52]
-  Obszary archeologiczne wpisane do rejestru zabytków [21]
-  Zabytki z ewidencji gminnej punkty [7]
-  Zabytki z ewidencji gminnej linie [11]
-  Zabytki z ewidencji gminnej [62]
-  Stanowisko archeologiczne o powierzchni do 1ar kopia [63]
-  Stanowisko archeologiczne o powierzchni powyżej 1ar [107]
-  Granice strefy obserwacji OW, strefa ochrony konserwatorskiej z historycznym układem ruralistycznym
-  Strefy ochrony konserwatorskiej [5]
-  A [2]
-  B [3]

Ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Niemcza obowiązują:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. B. Chrobrego w Niemczy (Uchwała nr XXXV/232/2002 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 25 września 2002 r.), dla których ustalono: strefę obserwacji archeologicznej,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu Miasta Niemcza (Uchwała nr XII/70/ 07 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 listopada 2007 r.), ze względu na istniejące uwarunkowania terenowe, na obszarze objętym planem brak jest podstaw do określania szczególnych zasad ochrony zabytków,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Gola Dzierżoniowska (Uchwała nr XXIX/176/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29 maja 2009 r.), dla którego nie ustala się stref i obszarów ochrony konserwatorskiej,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Gilów (Uchwała nr XXXI/188/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 24 lipca 2009 r.), nie ustala się stref i obszarów ochrony konserwatorskiej,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. B. Chrobrego w Niemczy (Uchwała nr XXXVI/212/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. B. Chrobrego w Niemczy), dla którego ustalono strefę obserwacji archeologicznej „OW” (bezpośrednie sąsiedztwo zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego – Niemcza 61/41/88-26). Strefa obserwacji archeologicznej „OW” obejmuje cały teren objęty niniejszym planem miejscowym,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Podlesie (Uchwała nr XXXVIII/225/10 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29 stycznia 2010 r.), nie ustala się stref i obszarów ochrony,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu Miasta Niemcza – część obrębu Jasień (Uchwała nr XII/55/15 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 18 września 2015 r.), ze względu na istniejące uwarunkowania terenowe, na obszarze objętym planem brak jest podstaw do określania szczególnych zasad ochrony zabytków,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Przerzeczyn – Zdrój przyjętego uchwałą Nr XXIII/123/12 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 26 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przerzeczyn – Zdrój (Uchwała nr XXXIX/236/21 Rady Miejskiej w

Niemczy z dnia 29 października 2021 r.), dla którego nie ustala się stref i obszarów ochrony konserwatorskiej,

-Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. B. Chrobrego w Niemczy (Uchwała nr LX/369/23 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 kwietnia 2023 r.), dla którego nie ustala się stref i obszarów ochrony konserwatorskiej.

-Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn-Zdrój, w gminie Niemcza, w granicach działki ewidencyjnej nr 26 (Uchwała nr IV/19/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 czerwca 2024 r.), dla którego ustalono ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych,

-Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn - Zdrój w gminie Niemcza (Uchwała nr IV/20/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 czerwca 2024 r.), dla którego ustalono ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych,

-Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przerzeczyn - Zdrój (Uchwała nr IV/21/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 czerwca 2024 r.) ustanawia się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, ustanawia się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, stanowiącą jednocześnie obszar historycznego układu ruralistycznego, ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, ustala się ochronę zieleni zabytkowej, ustala się ochronę stanowisk archeologicznych, ustala się ochronę obiektów ujętych w wykazie zabytków lub o wysokich walorach kulturowych,

-Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla cmentarza komunalnego w Niemczy, zlokalizowanego w obrębie Wojsławice, miasto Niemcza (Uchwała nr X/72/2025 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 24 stycznia 2025 r.), dla którego ustalono granice strefy ochrony stanowiska archeologicznego nr 59/40, AZP 88-26.

Zgodnie z wnioskiem do planu ogólnego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu z dnia 21.08.2024r. numer W/N.5155.156.2024.MP:

- Dla obszarów historycznych układów przestrzennych w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego :

Należy wyznaczyć strefy planistyczne, które właściwie zabezpieczą historyczną zabudowę oraz układ przestrzenny, a więc przede wszystkim strefy wielofunkcyjne (dla obszarów wiejskich strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną/ dla obszarów miejskich strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną i wielorodzinną), strefy zieleni i rekreacji, strefy cmentarzy, wskazana jest kontynuacja historycznego sposobu zagospodarowania terenu (np. na obszarach historycznej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczyć strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, na terenie zabytkowych parków strefę zieleni i rekreacji itd.)

Należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując funkcje uciążliwe, preferowane są te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obszaru lub obiektów zabytkowych zlokalizowanych w poszczególnych strefach.

Na terenie zabytkowego układu urbanistycznego winny być wykluczone strefy handlu wielkopowierzchniowego i strefy gospodarcze.

W obrębie zabytkowych układów ruralistycznych, urbanistycznych jak i zespołów budowlanych oraz pojedynczych nieruchomości, w tym w obrębie stanowisk archeologicznych, nie dopuszcza się wprowadzania funkcji elektrowni słonecznych, farm wiatrowych. Winny być one lokalizowane w miejscach nie kolidujących z historycznymi układami przestrzennymi i zabytkowymi zespołami zabudowy oraz w obszarze osi widokowych i panoram poszczególnych miejscowości. Funkcje takie nie mogą mieć

negatywnego wpływu na lokalne wartości kulturowe, a szczególnie na krajobraz kulturowy – historycznych dominant, panoram, osi widokowych w historycznie ukształtowanych terenach osadniczych i układach ruralistycznych oraz przedpól ekspozycji sylwetek wsi, w tym ze strony najazdów dróg na te wsie. Lokalizacja ww. funkcji możliwa jest wyłącznie w obszarze wyraźnie zdystansowanym od układów ruralistycznych, urbanistycznych i zespołów budowlanych, z uwzględnieniem konieczności eliminacji lokalizacji dominant (w tym urządzeń i elementów infrastruktury technicznej o formach i gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym) z osi widokowych chronionych obszarów.

Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne w obrębie zabytkowego układu ruralistycznego i urbanistycznego należy pamiętać o konieczności zachowania historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, alei, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i ruralistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególnych elementów tych układów.

W przypadku terenów historycznych cmentarzy, należy zachować ich dotychczasową funkcję, cmentarze nieużytkowane należy zachować jako tereny zielone.

Lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zabytkowych zespołów folwarcznych/zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku bądź układu zabudowy.

W zakresie planowanej nowej zabudowy i infrastruktury należy ograniczyć kierunki zagospodarowania terenów i wykluczyć związane z tym niewłaściwe przestrzennie i funkcjonalnie łączenie odrębnych historycznie układów i zespołów ruralistycznych. Wskazuje się na konieczność lokowania nowej zabudowy w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg.

Dla historycznych założeń kościelnych i terenów cmentarnych wprowadza się zakaz zabudowy.

Należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych działek, założeniem winno być docelowe dążenie do utrzymania i odtworzenia zabudowy mieszkaniowej w granicach historycznych działek, a nowe budynki, dostosowane do charakteru zabudowy poszczególnych miejscowości, lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni.

Ochrona zabytków powinna polegać na utrzymaniu uśrednionych parametrów planowanej nowej zabudowy, która ma być harmonijnie wkomponowana w historyczną tkankę. Wyznaczając wartość maksymalnej wysokości zabudowy należy zachować czytelne elementy wysokościowe kształtujące sylwetę miasta/wsi tj. wieże kościołów, wieże ciśnień, kominy historycznych obiektów przemysłowych, wieże obiektów rezydencjonalnych lub obiektów publicznych jak np. ratusze.

Należy chronić ekspozycję wartościowych obiektów i zespołów architektury poprzez ograniczenie wprowadzenia elementów mogących stanowić ich przesłonę, przede wszystkim w widoku głównych tras komunikacyjnych.

Na terenach i obszarach zabytkowych obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

Przy opracowaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy miejscowości i jej rozplanowania: np. mieszkaniowy, zagrodowy itp.

Parametry i wskaźniki zabudowy należy określać w sposób umożliwiający zachowanie istniejących punktów, otwarć i dróg widokowych, przy jednoczesnym uszanowaniu regionalnych tradycji budowlanych.

Wartość maksymalnej wysokości zabudowy na terenach zabytkowych układów urbanistycznych, ruralistycznych i zespołów zabudowy, wynikać winny z wysokości zachowanej na danym obszarze historycznej zabytkowej zabudowy (budynków ujętych w

gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków). Dla zabudowy lokalizowanej w granicach historycznych układów przestrzennych należy stosować zasadę, że wysokość nowo wznoszonych obiektów nie powinna przekraczać odpowiednio wysokości wyższego z najbliższych położonych budynków o tej samej funkcji, w tym samym ciągu ulicy – nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.

Wyznaczając wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, jak i wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w poszczególnych strefach planistycznych, należy kierować się zasadą, iż kubatury nowych obiektów mieszkaniowych, usługowych, kultury itp. Nie mogą wpływać negatywnie na ekspozycję historycznej zabudowy, zaburzać historycznych osi widokowych i stanowić elementów dominujących, wymienione powyżej parametry winny wynikać wprost z historycznego sposobu zagospodarowania i zabudowy poszczególnych nieruchomości.

Nie dopuszcza się wprowadzenia obiektów handlowych wielkokubaturowych w obrębie zabytkowych układów ruralistycznych, podobnie jak nowego budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Należy dążyć do adaptacji starej zabudowy do nowych odpowiednich funkcji, a nowe inwestycje powinny stanowić jej właściwe uzupełnienie.

Należy chronić historyczną zielen parków, cmentarzy, placów i nasadzenia uliczne.

Na obszarach objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej.

Formułując ustalenia planu ogólnego należy uwzględnić audyt krajobrazowy oraz krajobraz priorytetowy do którego należą przede wszystkim zabytkowe układy ruralistyczne i urbanistyczne, jako materiał wyjściowy do wyznaczenia stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych (jaki i obszarów uzupełnienia zabudowy i zabudowy śródmiejskiej) uwzględniając zasady ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz zasady ochrony środowiska kulturowego należy wykorzystać publikacje historyczno-architektoniczne, materiały archiwalne oraz dokumentację dotyczącą Gminy, także tą dostępną w archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu.

Dla zabytków wpisanych do rejestru zabytków złożono wniosek :

Określając strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne należy uwzględnić:

Określenie strefy planistycznej dla obszaru na którym usytuowany jest obiekt zabytkowy lub zespół zabudowy powinno być dostosowane do walorów tegoż zabytku, dopuszczona funkcja powinna być właściwie dobrana – dostosowana do obiektu, w tym jego układu funkcjonalno – przestrzennego.

Należy wykluczyć wprowadzenie stref niezgodnych z pierwotnym przeznaczeniem zabytku, tak aby jego ewentualna adaptacja przeprowadzona została w poszanowaniu pierwotnego układu funkcjonalno – przestrzennego, formy i autentycznej substancji, np. należy wykluczyć strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy handlu wielkopowierzchniowego, strefy gospodarcze w przypadku zespołów rezydencjonalnych.

Należy maksymalnie ograniczyć możliwość zabudowy parków pałacowych i dworskich, poprzez dopuszczenie możliwości wykorzystania pod zabudowę tylko tych miejsc, w których wcześniej istniały historyczne obiekty oraz biorąc pod uwagę, że w historycznych założeniach ogrodowych ochronie podlega rozplanowanie z istniejącą siecią dróg, alei, cieków wodnych, osi i powiązań widokowych oraz starodrzew i zielen parkowa (zespoły roślinne, ich rodzaje, rozmiary, wody ruchome i stojące), rzeźba terenu, dominanty kompozycyjne i architektoniczne.

Zabytkowe parki należy objąć strefą zieleni i rekreacji.

Zabytkowe zespoły zabudowy folwarcznej należy zachować jako ważne elementy w przestrzeni historycznej miejscowości z możliwością wprowadzenia nowych funkcji np. usługowej.

Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych, a także osi widokowych na te obiekty i zespoły, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy, oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego, ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, elektrownie słoneczne, stacje bazowe telefonii komórkowej, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.

Określając poszczególne wskaźniki – wartości gminnego katalogu stref planistycznych należy pamiętać, że wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wpisanych do rejestru, w tym na terenach zespołów pałacowo – parkowych, folwarcznych powinny służyć zachowaniu, utrwalaniu oraz utrzymaniu w jak najlepszym stanie zabytków architektury oraz zieleni w łączności z zachowaniem walorów przyrodniczych zespołu.

Dla zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków należy:

Określić strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne uwzględniając:

Konieczność zachowania historycznych form i brył budynków, w tym wysokości zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Konieczność dostosowania nowej zabudowy na terenach zabytkowych układów ruralistycznych/ urbanistycznych do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie skali i formy bryły, w tym wysokości gzymsów i kalenic oraz nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków określając strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne należy uwzględnić:

Na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków oraz posiadających własną formę krajobrazową (wały, grodziska, kurhany) zakazuje się działalność inwestycyjnej lub budowlanej nie związanej bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu. Obiekty o zachowanej formie krajobrazowej wyłączone są z jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej mogącej naruszyć ich specyficzną formę.

Na terenie jak i w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru należy ustalić zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji silnie ingerujących w krajobraz kulturowy mogących przyczynić się do jego pogorszenia oraz inwestycji, których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego z szczególnym uwzględnieniem funkcji typu: elektrownie wiatrowe, elektrownie słoneczne, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.

Wyklucza się zabudowanie terenów grodzisk i terenów przyległych (bufor 50m) oraz prowadzenie działalności ogrodowych i rolniczych.

Obszary stanowisk archeologicznych oraz obszary miejscowości o metryce średniowiecznej, ujęte w gminnej ewidencji zabytków i w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Dla obszarów stanowisk archeologicznych o zachowanej formie krajobrazowej należy wprowadzić strefę SN (strefa zieleni i rekreacji).

Dla terenów cmentarzy średniowiecznych i nowożytnych przykościelnych należy wprowadzić strefę Sc (strefa cmentarzy).

7.10 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze nie występują obszary pomników zagłady, w związku z czym nie określa się zasad ochrony.

7.11 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z pismem Ministra Obrony Narodowej z dnia 05.08.2024r. (znak sprawy: DI-WZN.272.115.2024) w granicach administracyjnych gminy Niemcza nie występują tereny zamknięte resortu obrony narodowej ujęte w decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz.Urz.Min. Obr.Nar. z 2024r. poz. 115).

Należy zauważyć, że stosownie do treści art. 13a ust.1 u.p.z.p. rada gminy, dla obszaru gminy, uchwała plan ogólny gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra do spraw transportu.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024r. poz. 1151 ze zm.), przez tereny zamknięte rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Zgodnie z art. 4 ust. 2a ww. ustawy: tereny zamknięte są ustalone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. W decyzji tej określane są również granice terenu zamkniętego. Dokumentacja geodezyjna określająca przebieg granic i powierzchnię terenu zamkniętego przekazywana jest przez organy wydające decyzje o zamknięciu terenu właściwym terytorialnie starostom w trybie art.22.

Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe zostały ujęte w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz.M poz. 38 z późn.zm.). Należy wskazać, iż przez teren gminy Niemcza przebiega linia kolejowa nr 137 Katowice – Legnica, która jest linią kolejową o znaczeniu państwowym, zgodnie z wykazem linii kolejowych o znaczeniu państwowym, znajdującym się w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz.U. z 2019r. poz. 552, z późn.zm.).



Rysunek 5 Tereny zamknięte w Gminie Niemcza, źródło: opracowanie własne

Zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI poz.38, z późn.zm) poniżej przedstawia się wykaz terenów objętych ww. decyzją:

Tabela 7 Ustalenie terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, źródło: Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r.

99	dzierżoniowski	Niemcza	Gilów	524	2,9400	020207_5.0001.524
300	dzierżoniowski	Niemcza	Kietlin	71/2	0,7922	020207_5.0003.71/2
301	dzierżoniowski	Niemcza	Nowa Wieś Niemczańska	47/6	2,9197	020207_5.0006.47/6
302	dzierżoniowski	Niemcza	Przerzeczyn Zdrój	31	5,4456	020207_5.0008.31
303	dzierżoniowski	Niemcza	Przerzeczyn Zdrój	216	2,4785	020207_5.0008.216
304	dzierżoniowski	Niemcza	Wilków Wielki	44/1	0,9805	020207_5.0004.44/1
305	dzierżoniowski	Niemcza	Wilków Wielki	44/2	0,1474	020207_5.0004.44/2
306	(skreślona)					
306 ¹	dzierżoniowski	Niemcza	Wilków Wielki	44/10	0,1816	020207_5.0004.44/10
306 ²	dzierżoniowski	Niemcza	Wilków Wielki	44/11	0,0201	020207_5.0004.44/11
306 ³	dzierżoniowski	Niemcza	Wilków Wielki	44/12	2,4218	020207_5.0004.44/12
307	dzierżoniowski	Niemcza M.	Jasień	27/1	1,3821	020207_4.0004.27/1
308	dzierżoniowski	Niemcza M.	Jasień	27/2	0,1503	020207_4.0004.27/2
309	dzierżoniowski	Niemcza M.	Jasień	27/3	0,0345	020207_4.0004.27/3
310	dzierżoniowski	Niemcza M.	Jasień	28	0,0492	020207_4.0004.28
311	dzierżoniowski	Niemcza M.	Stare Miasto	33/8	0,1591	020207_4.0001.33/8

312	dzierżoniowski	Niemcza M.	Stare Miasto	33/13	0,2285	020207_4.0001.33/13
313	dzierżoniowski	Niemcza M.	Stare Miasto	33/15	0,8664	020207_4.0001.33/15
314	dzierżoniowski	Niemcza M.	Stare Miasto	33/18	1,9714	020207_4.0001.33/18
315	dzierżoniowski	Niemcza M.	Stare Miasto	251/1	0,3630	020207_4.0001.251/1
316	dzierżoniowski	Niemcza M.	Stare Miasto	251/2	0,8211	020207_4.0001.251/2
317	dzierżoniowski	Niemcza M.	Stare Miasto	251/3	0,5891	020207_4.0001.251/3
318	dzierżoniowski	Niemcza M.	Stare Miasto	251/4	0,8100	020207_4.0001.251/4
319	dzierżoniowski	Niemcza M.	Stare Miasto	282	0,3293	020207_4.0001.282

7.12 Obszary ograniczonego użytkowania

Gmina Niemcza, dzięki swojej różnorodności przyrodniczej, geologicznej i kulturowej, charakteryzuje się licznymi obszarami o szczególnych wymaganiach użytkowych. Obszary te podlegają różnym formom ochrony prawnej, mając na celu zapewnienie zrównoważonego zarządzania przestrzenią oraz ochronę zasobów naturalnych, krajobrazowych i kulturowych.

Obszary przyrodnicze ograniczonego użytkowania

- Obszar NATURA 2000 – Wzgórza Niemczańskie (PLH020082):
- Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie
- rzeczny korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym rzeki Ślęzy

Pozostawienie wzdłuż rzek, mniejszych cieków i urządzeń melioracji podstawowych pasów terenów zielonych, wolnych od zabudowy, stanowi podstawowy warunek utrzymania równowagi przyrodniczej oraz bezpieczeństwa powodziowego. W związku z tym ustala się kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, a także wytyczne umożliwiające:

- lokalizowanie zbiorników małej retencji w bezpośrednim sąsiedztwie cieków oraz w lokalnych obniżeniach terenowych, co przyczyni się do poprawy bilansu wodnego oraz ograniczy skutki suszy i powodzi,
- stosowanie rozwiązań renaturalizacyjnych koryt cieków i ich brzegów, w tym przywracanie naturalnych zakoli i meandrów, sprzyjających zwiększeniu retencji oraz różnorodności biologicznej,
- utrzymanie w użytkowaniu rolniczym terenów podmokłych, pełniących funkcję naturalnych buforów wodnych oraz istotnych siedlisk przyrodniczych,
- odtwarzanie starorzeczy i obszarów bagiennych jako naturalnych terenów retencyjnych, zwiększających odporność krajobrazu na ekstremalne zjawiska klimatyczne,
- ograniczanie i kontrolowanie spływu powierzchniowego (retencja skokowa) poprzez przeznaczanie terenów o spadkach powyżej 15% na sukcesywne zalesianie, co przyczyni się do stabilizacji stoków, przeciwdziałania erozji gleb i poprawi mikroklimat,
- zachowanie ciągłości ekologicznej korytarzy wodnych oraz ich powiązania z obszarami leśnymi i łąkowymi, w celu utrzymania wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego,

- ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie dolin rzecznych i cieków, w szczególności na terenach zagrożonych podtopieniami, co pozwoli na minimalizowanie ryzyka powodziowego i strat materialnych.

Powyższe kierunki i wytyczne mają charakter kompleksowy i wpisują się w założenia zrównoważonego gospodarowania przestrzenią gminy Niemcza, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zasobów wodnych, krajobrazowych i przyrodniczych, a także zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców i jakości życia przyszłych pokoleń.

Obszary zagrożenia powodziowego

Na terenie gminy wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% i obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary zagrożenia powodzią tj. obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego i obszary na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi

Na terenie gminy występują zarówno osuwiska aktywne okresowo, jak i osuwiska nieaktywne, zlokalizowane m.in. w miejscowościach Chwałęcín, Wilków Wielki, Jasień i Podlesie. Działalność budowlana w tych obszarach wymaga szczegółowych badań geologicznych i stosowania odpowiednich technologii budowlanych w celu minimalizacji ryzyka.

Obszary górnicze i zasoby kopalin

- Tereny górnicze i obszary górnicze: Zlokalizowane w miejscowościach Gumin, Nowa Wieś Niemczańska oraz Przerzeczn-Zdrój.
- Złoże kopalin

Obszary uzdrowiskowe

- Strefy ochrony uzdrowiskowej (A, B, C):

Obszary ochrony uzdrowiskowej w gminie Niemcza, obejmujące południowy fragment gminy zostały podzielone na strefy „A”, „B” i „C”, zgodnie z art. 38 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym. Podział ten służy zapewnieniu harmonijnego rozwoju lecznictwa uzdrowiskowego, ochrony walorów przyrodniczych i klimatycznych oraz zachowania wysokiej jakości środowiska naturalnego.

Strefa „A” – ścisłej ochrony uzdrowiskowej obejmuje tereny kluczowe dla funkcjonowania uzdrowiska, w tym obiekty lecznictwa uzdrowiskowego, park zdrojowy oraz ich najbliższe otoczenie funkcjonalne. Minimalny udział terenów zieleni: 65% w granicach strefy, zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym. Ustalenia planu ogólnego nie mogą prowadzić do naruszenia wymogu zachowania minimalnego udziału terenów zieleni w strefie „A”.

Strefa „B” – otoczenie strefy „A” pełni funkcję bufora ochronnego dla strefy „A”. Minimalny udział terenów zieleni: 50% w granicach strefy, zgodnie z art. 38 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym..

Strefa „C” – otoczenie strefy „B” stanowi zewnętrzny „kołnierz ochronny”, chroniący walory krajobrazowe, klimatyczne oraz naturalne surowce lecznicze. Minimalny udział terenów biologicznie czynnej : 45% w granicach strefy. Zabudowa w strefie „C” powinna uwzględniać ochronę krajobrazu i mikroklimatu oraz nie utrudniać funkcjonowania stref „A” i „B”.

Strefy ochrony konserwatorskiej

- Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej: Dotyczy zabytków i ich otoczenia, gdzie obowiązują restrykcyjne przepisy ochrony dziedzictwa.
- Strefa „B” – ochrony konserwatorskiej: Obejmuje historyczne układy ruralistyczne.
- Strefa „OW” – obserwacji archeologicznej: Wymaga szczególnej ostrożności przy prowadzeniu prac ziemnych.
- Strefa „K” – ochrony krajobrazu: Dotyczy zachowania walorów widokowych.
- Strefa „E” – ochrony ekspozycji: Chroni kluczowe obiekty zabytkowe i ich ekspozycję w krajobrazie.

Infrastruktura techniczna

- Pasy technologiczne linii elektroenergetycznych: Dla linii 110kV obowiązują strefy kontrolowane ograniczające zagospodarowanie terenu.
- Gazociągi wysokiego ciśnienia DN150 i DN300:
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza: Wyznaczono obszar ograniczonego użytkowania wokół cmentarza w celu ochrony wód gruntowych.

Cmentarze

Dla terenów czynnych cmentarza występujących w granicach administracyjnych gminy obowiązuje wokół odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

7.13 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Z uwagi na swoje zróżnicowanie środowiskowe, historyczne oraz gospodarcze, Gmina Niemcza mogłaby podjąć działania zmierzające do przywrócenia równowagi ekologicznej, poprawę jakości środowiska oraz przygotowania terenów do nowych funkcji użytkowych, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju np. dla obszarów:

- rewaloryzacja parku zdrojowego, zabytkowej zieleni oraz zespołu urbanistycznego obejmującego najstarsze obiekty zabytkowe i ulice Zdrojową w obszarze wsi Przerzeczyn-Zdrój,
- obszary po eksploatacji powierzchniowej.

7.14 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Niemcza nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, które zostały wyznaczone w aktualnych dokumentach.

Na obszarze opracowania obowiązywały: zaktualizowany Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Niemcza na lata 2010-2013 oraz uchwała Rady Miejskiej w Niemczy w sprawie uchwalenia Programu Rewitalizacji Ziemi Dzierżeniowskiej na lata 2014 – 2020, który został opracowany w ramach projektu partnerskiego pn. „Partnerstwo JST Ziemi Dzierżoniowskiej – wspólnie w stronę zrównoważonego rozwoju”. W skład partnerstwa wchodzi m.in. gmina Niemcza.

Gmina Niemcza, jako region o bogatym dziedzictwie kulturowym i zróżnicowanym krajobrazie, podejmuje działania mające na celu eliminację procesów degradacji przestrzeni oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Pomimo braku zarejestrowanych szkód w środowisku lub historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, gmina identyfikuje i adresuje potrzeby związane z rewitalizacją obszarów zdegradowanych oraz miejsc wymagających przekształceń w celu zrównoważonego rozwoju.

Obszary zdegradowane

Wyrobyiska pokopalniane

Wyrobyiska związane z eksploatacją kruszyw naturalnych, w tym kamienia naturalnego, wymagają działań rekultywacyjnych, które obejmują:

- Kierunek główny rekultywacji: wodny lub leśny, co przyczynia się do przywrócenia naturalnego krajobrazu i wspiera lokalną bioróżnorodność.
- Kierunek dopuszczalny rekultywacji: turystyczno-rekreacyjny, np. adaptacja na obszary wspinaczkowe lub miejsca rekreacji przyrodniczej.
- Ograniczenia rekultywacyjne: z uwagi na ochronę walorów krajobrazowych i lokalizację w strefie ochrony uzdrowiskowej (Przerzeczyn-Zdrój), składowanie odpadów w takich miejscach jest wykluczone.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Intensywna produkcja rolna w gminie Niemcza wskazuje na potrzebę restrukturyzacji, która obejmuje:

- Wspieranie rodzinnych gospodarstw rolnych oraz lokalnego przetwórstwa rolno-spożywczego.
- Rozwój agroturystyki jako alternatywnego źródła dochodów.
- Wprowadzenie nowoczesnych praktyk agrotechnicznych i form organizacyjnych.

Obszary rewitalizacji

Historyczny układ urbanistyczny miasta Niemcza

Historyczna starówka w Niemczy została wskazana jako kluczowy obszar rewitalizacji, mając na celu:

- Odnowę zdekapitalizowanych zasobów mieszkaniowych.
- Poprawę wizerunku miasta poprzez renowację budynków i zagospodarowanie przestrzeni publicznych.

- Podniesienie atrakcyjności turystycznej i inwestycyjnej, m.in. przez stworzenie rezerwatu kulturowego zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego.

Cele rewitalizacji

- Sfera ekologiczno-przestrzenna:
 - Wzrost poziomu i odnowa zasobów mieszkaniowych.
 - Tworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych, takich jak parki, place zabaw, siłownie zewnętrzne.
 - Poprawa estetyki przestrzeni miejskiej.
- Sfera społeczna:
 - Zapobieganie marginalizacji oraz wykluczeniu społecznemu.
 - Poprawa bezpieczeństwa oraz standardu życia mieszkańców.
- Sfera gospodarcza:
 - Podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej i turystycznej miasta.
 - Promocja zrównoważonego rozwoju lokalnego.

Programy strategiczne wspierające rewitalizację:

- Strategia rozwoju Ziemi Dzierżoniowskiej na lata 2014-2020:
Cel operacyjny: zakłada poprawę ładu przestrzennego oraz rewitalizację przestrzeni zdegradowanych w ramach współpracy ze społecznością lokalną.
- Program Rewitalizacji Ziemi Dzierżoniowskiej:
Podkreśla potrzebę renowacji zabytków oraz tworzenia miejsc atrakcyjnych zarówno dla mieszkańców, jak i turystów.
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Niemcza 2010-2013:
Zainicjował działania rewitalizacyjne na obszarze starówki, wskazując na konieczność dalszych działań w tym kierunku.

7.15 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

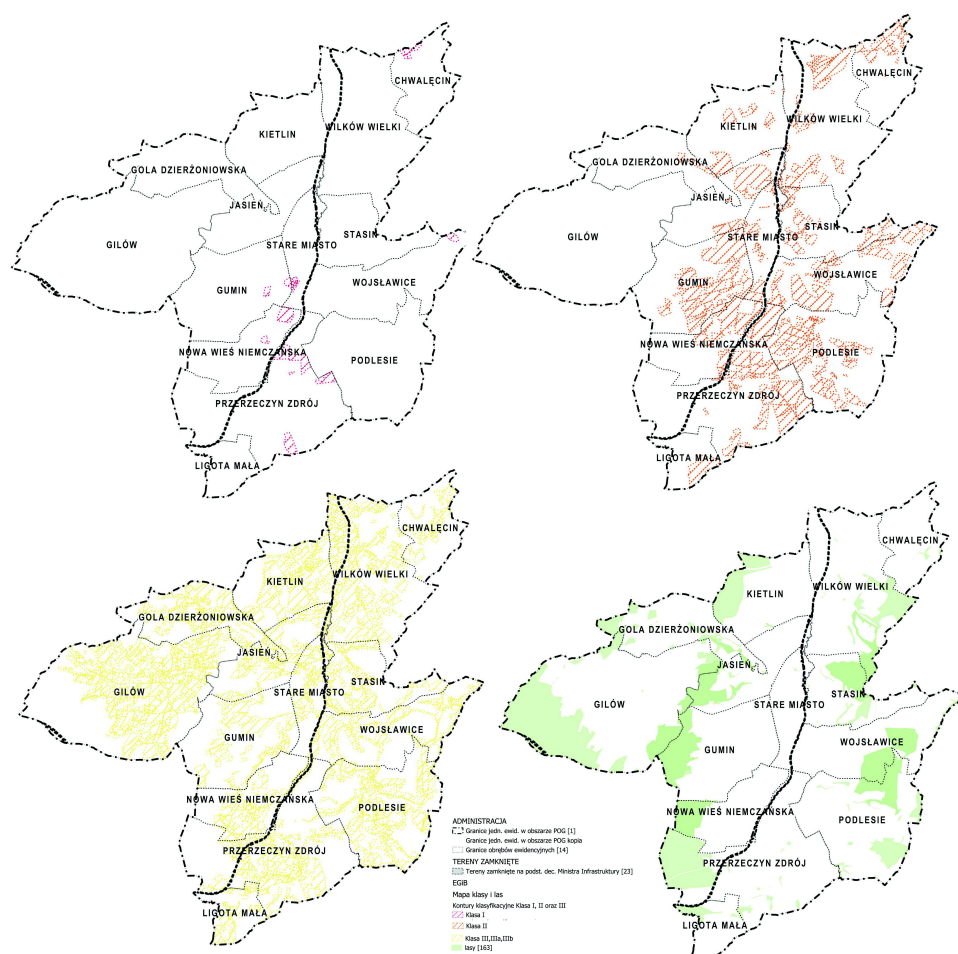
Rada Powiatu nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym gminy Niemcza obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

7.16 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia Miasta i Gminy Niemcza wynosi ogółem 7 207 ha.

W roku 2018 dominują użytki rolne zajmujące 5 318 ha, czyli około 73,8 % ogólnej powierzchni, wliczając łąki i pastwiska oraz złożone systemy upraw i działek. Gmina charakteryzuje się glebami żyznymi w klasach bonitacyjnych I-IV, stanowią one około 96% powierzchni użytków rolnych.

Powierzchnia lasów ogółem zajmuje w Gminie 1 483,9 ha, w tym w większości są to lasy publiczne 1 436,6 ha. Powierzchnia lasów będąca własnością Gminy wynosi 12,4 ha. Lesistość Gminy w roku 2020 wyniosła 20,6%.



Rysunek 6 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne na terenie gminy Niemcza, źródło: opracowanie własne

Grunty rolne – użytki klasy I-III

Gmina Niemcza charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą gruntów rolnych, wśród których szczególnie istotną rolę odgrywają użytki rolne o wysokiej bonitacji gleb, czyli klasy I-III. Na podstawie załączonej mapy można stwierdzić, że grunty te są rozproszone na terenie całej gminy, jednakże ich rozmieszczenie wykazuje pewne prawidłowości przestrzenne.

Klasa I i II – najwyższej jakości gleby, przeznaczone głównie pod uprawy intensywne, zlokalizowane są głównie w centralnej i południowo-zachodniej części gminy. Obszary te wyróżniają się żyznością, co umożliwia prowadzenie rolnictwa o dużej wydajności.

Klasa III – gleby tej klasy zajmują znaczną część obszarów rolnych, w szczególności w rejonach miejscowości Kietlin, Wilków Wielki, Nowa Wieś Niemczańska oraz Przerzeczyn-Zdrój. Grunty te, choć nieco mniej żyzne niż klasy I i II, wciąż stanowią wartościowe tereny użytkowe, dedykowane zarówno uprawom, jak i działalności sadowniczej.

Grunty klasy I-III w gminie Niemcza są wysoce podatne na procesy degradacyjne, takie jak erozja wodna i wietrzna, co wynika z ukształtowania terenu oraz intensyfikacji użytkowania. Ochrona tych gleb powinna stanowić priorytet w polityce przestrzennej gminy, aby przeciwdziałać ich utracie i zachować ich potencjał produkcyjny dla przyszłych pokoleń.

Grunty leśne

Na terenie gminy Niemcza grunty leśne pełnią kluczową rolę zarówno pod względem ekologicznym, jak i krajobrazowym. Z analizy mapy wynika, że obszary leśne są rozlokowane w sposób nierównomierny, z największym skupieniem w północno-zachodniej oraz wschodniej części gminy, w okolicach miejscowości Gola Dzierżoniowska, Gilów, Stasin oraz Wilków Wielki.

Charakterystyka lasów: Dominują tutaj drzewostany mieszane, z przewagą gatunków liściastych oraz iglastych, które tworzą zróżnicowane ekosystemy o dużej bioróżnorodności. Lasy stanowią kluczowy element retencji wodnej i ochrony przed erozją glebową.

7.17 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z przepisami ustawy *Prawo ochrony środowiska* oraz w oparciu o dane Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska (GIOŚ), poważna awaria przemysłowa to zdarzenie o charakterze niekontrolowanym, powstałe podczas procesów przemysłowych, magazynowania lub transportu substancji niebezpiecznych, które może powodować zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi oraz środowiska naturalnego.

Gmina Niemcza, na podstawie stanu z 31 grudnia 2021 roku, nie posiada na swoim terenie zakładów kwalifikowanych jako stwarzające zwiększone lub duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Chociaż na terenie gminy nie zidentyfikowano zakładów stwarzających ryzyko w świetle ustawy, istnieją inne możliwe źródła zagrożeń, wynikające z infrastruktury i działalności gospodarczej:

Ciągi komunikacyjne: Przebiegające przez gminę drogi stanowią potencjalne ryzyko wypadków drogowych z udziałem pojazdów transportujących substancje niebezpieczne, takie jak paliwa, środki chemiczne czy odpady niebezpieczne. W efekcie wypadków może dojść do wycieków substancji chemicznych, które mogą stanowić zagrożenie dla środowiska i lokalnych społeczności.

Oczyszczalnie ścieków: Na terenie gminy znajdują się oczyszczalnie ścieków, które przy niewłaściwej eksploatacji mogą generować zagrożenie w postaci wycieku niebezpiecznych substancji lub niekontrolowanego uwolnienia gazów.

7.18 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Niemcza nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

8. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM

Zgodnie z zapisami i wnioskami zawartymi w Strategii Rozwoju Gminy Niemcza na lata 2021 – 2030 (uchwała Nr XXXIX/235/21 Rady Miejskiej w Niemczycy z dnia 29

października 2021 roku) na terenie gminy Niemcza jest brak dużej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, niedostateczny dostęp do infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz ograniczenia w dostępności budynków użyteczności publicznej dla osób z niepełnosprawnościami. W obszarze gospodarczym kluczowym problemem jest brak infrastruktury elektromobilności, natomiast w sferze przestrzennej – brak rozwiniętej infrastruktury rekreacyjno-transportowej, w tym tras rowerowych, oraz niska jakość infrastruktury społecznej na terenach wiejskich.

8.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Obiekty infrastruktury społecznej to wszystkie budynki, obiekty oraz miejsca służące zaspokajaniu potrzeb społecznych mieszkańców oraz wspierające ich rozwój w różnych obszarach życia. Pełnią kluczową rolę w tworzeniu warunków dla edukacji, ochrony zdrowia, kultury, rekreacji oraz integracji społecznej. Tego typu infrastruktura jest niezbędnym elementem każdej gminy, miasta czy osiedla, ponieważ poprawia jakość życia i dostępność usług publicznych

Oświata

Na terenie Gminy funkcjonują 2 publiczne placówki edukacyjne (obie zlokalizowane są w stolicy gminy):

Szkoła Podstawowa im.B.Chrobrego w Niemczy ul.B.Chrobrego

Przedszkole publiczne „Zaczarowany Ogród” w Niemczy ul.B.Chrobrego. W ramach placówki w Niemczy funkcjonują 4 oddziały przedszkolne. Przynależą również 2 oddziały w Gilowie i Przerzecznym Zdroju.

Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Przerzecznym Zdroju

Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Gilowie

Ochrona zdrowia

Na terenie Gminy funkcjonują:

Przychodnia, która jest filią PRO FAMILIA Sp. z o.o.filia w Niemczy

Opieka społeczna: Niemcza ul.Orodowa 1

Świetlica środowiskowa: Jest placówką wsparcia dziennego działającą od dnia 1 lutego 2020 r. przy Ośrodku Pomocy Społecznej w Niemczy. Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 31.01.2020 r. nr XVII/101/20. zostały utworzone dwie świetlice środowiskowe :

1) w budynku Szkoły Podstawowej w Przerzecznym Zdroju

2) w budynku Szkoły Podstawowej w Wilkowie Wielkim.

Gminna Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych powołana została Zarządzeniem Nr 4/VIII/2020 Miasta i Gminy Niemcza z dnia 02.01.2020 r

Bezpieczeństwo publiczne:

Na terenie Gminy funkcjonują:

Ochotnicza Straż Pożarna w Przerzecznym-Zdroju na ulicy Batalionów Chłopskich 2

Ochotnicza Straż Pożarna w Gilowie

Posterunek Policji w Niemczy funkcjonuje w ramach struktur organizacyjnych KPP w Dzierżoniowie i podlega pod Komendanta Powiatowego Policji w Dzierżoniowie.

Polskie Gniazdo Centrum Spotkań ul. Przedszkolna 5, 58-230 Niemcza - Na terenie Gminy Niemcza w roku 2023 pozostał jeden obiekt zbiorowego zakwaterowania uchodźców z Ukrainy.

Kultura

Wśród instytucji kultury działalność prowadzi Niemczański Ośrodek Kultury (NOK), który koncentruje działania w obszarze upowszechniania oraz ochrony dóbr kultury, a swoim zasięgiem obejmuje obszar miejski i wiejski Gminy.

Wśród pozostałych instytucji kultury na terenie Gminy wymienić należy świetlicę środowiskową w Wilkowie Wielkim, Niemczy oraz Przerzeczyne – Zdroju.

W Gminie Niemcza działają również 4 biblioteki:

Miejska i Gminna Biblioteka Publiczna w Niemczy,

Filia biblioteki w Gilowie,

Filia biblioteki w Wilkowie Wielkim,

Filia biblioteki w Przerzeczyne – Zdroju.

Rekreacja

Na terenie Gminy funkcjonują:

Starówka w Niemczy,

Piernikarnia Śląska – małe muzeum dot. historii Niemczy

Zamek w Niemczy

Kościół św. Wojciecha w Niemczy

Neogotycki Ratusz w Niemczy

Kościół pw. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny w Niemczy

Fragment murów obronnych w Niemczy

Barokowe Mauzoleum Prittwitzów w Niemczy

Gotycki kościół z XIV w. p.w. NMP Królowej Polski wraz z plebanią w Przerzeczyne-Zdroju

Pałac renesansowy w Wilkowie Wielkim

Grodzisko w Gilowie

Arboretum Wojsławice – na terenie arboretum organizowane są liczne wydarzenia kulturalne – warsztaty, wystawy, koncerty i kiermasze.

Na terenie gminy funkcjonują 3 hotele oraz 1 pensjonat.

Integracja społeczna

Na terenie Gminy funkcjonują:

Organizacje społeczne:

-2 kluby sportowe : Klub Sportowy Niemczanka w Niemczy oraz Ludowy Klub Sportowy w Gilowie

- 2 grupy artystyczne posiadające 30 członków

Ponadto w Gminie, w 2019 roku istniało niemal 40 organizacji pozarządowych, w tym 4 fundacje oraz 32 stowarzyszenia. Dodatkowo funkcjonowały 2 koła gospodyń wiejskich, 4 rady parafialne, 5 grup odnowy wsi i 9 grup nieformalnych. Na terenie gminy w budynku OSP działa również klub seniora.

Ponadto Gmina Niemcza jest członkiem różnorodnych stowarzyszeń jednostek samorządu terytorialnego: Związek Gmin Powiatu Dzierżoniowskiego, Stowarzyszenie Bezpieczna Gmina – Bezpieczny Powiat, Stowarzyszenie Gmin Polskich Euroregionu Glacensis, Stowarzyszenie „Ślężanie Lokalna Grupa Działania”, Stowarzyszenie „Ziemia Dzierżoniowska”.

Gmina Niemcza posiada również zawarte trzy partnerstwa: Gladenbach (Niemcy), Monteux (Francja), Letohrad (Czechy).

8.2 Infrastruktura transportowa

Gmina Niemcza, ze względu na swoje strategiczne położenie, dysponuje dobrze rozwiniętą infrastrukturą drogową, która zapewnia sprawną komunikację lokalną, regionalną i międzynarodową. System dróg na jej terenie odgrywa kluczową rolę w integracji społeczno-gospodarczej oraz wspieraniu rozwoju turystyki i przedsiębiorczości.

Droga krajowa nr 8 – Korytarz europejski E67

Najważniejszym elementem infrastruktury transportowej gminy jest droga krajowa nr 8, będąca częścią europejskiego korytarza transportowego E67 (znanego również jako "Via Baltica"), który łączy Finlandię, Estonię, Łotwę, Litwę, Polskę oraz Czechy. Droga ta pełni funkcję głównej osi komunikacyjnej, zapewniając:

- Połączenia międzynarodowe i międzyregionalne, kluczowe dla przepływu towarów i osób.
- Wysoką dostępność gminy dla inwestorów i turystów.

W Planie ogólnym m.in. doprowadzono do zgodności ustaleń projektu planu ogólnego w zakresie wyznaczonej strefy komunikacyjnej „8SK” z faktycznym stanem prawnym pasa drogowego drogi krajowej nr 8 oraz odstąpiono od wyznania strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w części obszaru dotychczas niezainwestowanego i nie przeznaczonego w obowiązującym planie miejscowym dla zabudowy mieszkaniowej a wskazanego na etapie DUŚ jako obszar oddziaływania inwestycji (w tym w zakresie hałasu).

Drogi powiatowe

Na terenie Gminy Niemcza znajduje się rozbudowana sieć dróg powiatowych, które łączą poszczególne miejscowości gminy z jej stolicą oraz z sąsiednimi gminami. Kluczowe odcinki dróg powiatowych to:

- Ul. Chrobrego i ul. Strzebińska w Niemczy – główne arterie komunikacyjne miejscowości, zapewniające sprawne połączenie centrum z innymi częściami gminy.
- Droga Wilków Wielki – Chwałęcín, stanowiąca istotny szlak komunikacyjny dla południowo-wschodniej części gminy.
- Droga Gilów – Kietlin, łącząca Gilów z terenami wiejskimi i powiatem dzierzoniowskim.
- Droga Niemcza – Podlesie, umożliwiająca połączenie z północnymi obszarami gminy.
- Droga Przerzeczyn-Zdrój – Ligota Mała i Przerzeczyn-Zdrój – Ciepłowody, zapewniające dostęp do miejscowości o charakterze uzdrowiskowym oraz rozwój lokalnej turystyki.
- Droga Podlesie – Ruszkowice, będąca kluczowym szlakiem dla transportu rolniczego i obsługi mieszkańców terenów wiejskich.

Linie kolejowe

W granicach gminy Niemcza przebiega linia kolejowa nr 137 Katowice – Legnica, odcinek Kamieniec Ząbkowicki – Świdnica Miasto oraz Linia kolejowa nr 310 relacji Kobjeryce – Piława Górna.

Zintegrowane węzły przesiadkowe komunikacji zbiorowej znajdują się na dworcach kolejowych w Przerzecznym Zdroju i w Niemczy.

W Planie ogólnym uwzględniono przepisy odrębne związane z zagospodarowaniem terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane do realizacji w ich sąsiedztwie, w tym z: ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Ponadto dla działki 020207_5.0003.72 dodano profile dodatkowe teren usług oraz teren produkcji, dla działki 020207_4.0004.29 zmieniona strefa na SI z profilami usług i produkcji, 020207_4.0001.33/16 oraz działka 33/14 dołączono do strefy SK, 020207_4.0001.33/19 na tej działce wyznaczono strefę SW, zgodnie z niowkiem KNWr1.6521.27.2024.WM/17.

Drogi gminne

Sieć dróg gminnych w Niemczy pełni funkcję uzupełniającą wobec dróg krajowych i powiatowych, umożliwiając dostęp do posesji, terenów rolniczych oraz miejsc o walorach turystycznych. Gmina regularnie inwestuje w poprawę stanu technicznego dróg gminnych poprzez:

- Modernizację nawierzchni, szczególnie w miejscowościach wiejskich.
- Budowę nowych odcinków w miejscach dotychczas wyłączonych komunikacyjnie.
- Poprawę infrastruktury towarzyszącej, takiej jak chodniki, oświetlenie uliczne i zatoki przystankowe.

Drogi gminne odgrywają kluczową rolę w integracji społecznej mieszkańców i umożliwiają swobodny przepływ towarów, szczególnie w obszarach o dominacji rolnictwa.

Węzły przesiadkowe komunikacji zbiorowej zintegrowane ze szlakami turystycznymi

Jako węzły zintegrowane węzły przesiadkowe komunikacji zbiorowej zidentyfikowane dwa dworce kolejowe. Jeden w Przerzecznym Zdroju – ustalono dla niego strefę usługową oraz komunikacyjną. Dla dworca kolejowego w Niemczy (020207_4.0001.33/19) zgodnie z pismem PKP (KNWr1.6521.27.2024.WM/17 z dnia 5 sierpnia 2025 r.) została ustalona strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną. W sąsiedztwie dworca znajdują się także strefy usługowe oraz komunikacyjne.

8.3 Infrastruktura techniczna

Infrastruktura techniczna gminy Niemcza charakteryzuje się różnorodnością systemów technicznych wspierających zaopatrzenie w wodę, odbiór ścieków, zarządzanie odpadami,

dostarczanie energii oraz gospodarkę ciepłą. Zarządzanie i rozwój tych systemów odbywa się w sposób skoordynowany, uwzględniając zróżnicowane potrzeby mieszkańców terenów miejskich i wiejskich.

Zaopatrzenie w gaz

Cała gmina posiada dostęp do sieci gazowej dzięki przebiegającemu przez gminę gazociągowi wysokiego ciśnienia (gazociąg przesyłowy w/c relacji Ołtaszyn – Kudowa – Jeleniów o średnicy DN300 i ciśnieniu PN 6.3 MPa. Dostępność gazu pozwala na wykorzystanie tego paliwa w gospodarstwach domowych oraz w zakładach usługowych. Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są dwie stacje redukcyjno – pomiarowe gazu I⁰ Niemcza Chrobrego i Przerzeczyn Zdrój znajdujące się w Niemczy oraz w miejscowości Kietlin.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie gminy w energię elektryczną odbywa się za pośrednictwem rozbudowanej sieci energetycznej niskiego i średniego napięcia:

- Sieć średniego napięcia 20 kV zasilająca stacje transformatorowe jest w wykonaniu napowietrznym oraz kablowym.
- Przez teren gminy przebiega jednotorowa linia wysokiego napięcia 110 kV (S-207 Ząbkowice Śląskie – Strzelin)
- Poszczególne obiekty mieszkalne i usługowe posiadają dostęp do sieci niskiego napięcia, która jest realizowana w formie kablowej lub napowietrznej:
- Linie napowietrzne niskiego napięcia nN 0,4 kV (obwody skojarzone z obwodami oświetlenia ulicznego),
- Linie kablowe niskiego napięcia nN 0,4 kV (w tym kablowe obwody oświetlenia ulicznego)
- Stacje transformatorowe SN/nN 20/0,4 kV.

Dopuszcza się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających teren dróg.

Zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie dostaw energii elektrycznej należy uznać za wystarczające, jednak rozwój terenów mieszkaniowych wymagać będzie rozbudowy istniejącej infrastruktury energetycznej.

Zgodnie z pismem Tauron Dystrybucja S.A. z dnia 22.08.2024r. (znak sprawy: TDZ4-08-0171801-03) należy zachować lokalizację istniejących linii elektroenergetycznych, a przy planowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić wzdłuż istniejących oraz projektowanych linii zachowanie pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) o szerokościach nie mniejszych niż:

- Dla linii napowietrznych WN 110kV – 22m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii)
- Dla linii napowietrznych SN 20kV – 14m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii)
- Dla linii kablowych SN 20kV – 1,4m (po 0,7m po każdej ze stron od osi linii)
- Dla linii napowietrznych nN 0,4 kV – 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii)
- Dla linii kablowej nN 0,4 kV – 1,4m (po 0,7m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może jedynie wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych i usuwania awarii.

Usunięcie ewentualnych przyszłych kolizji wynikających ze zmian zagospodarowania przestrzennego z infrastrukturą elektroenergetyczną jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci, kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu ta infrastruktura koliduje.

Przeznaczenie terenu dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia ich do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Gospodarka ściekowa i sieć kanalizacyjna

System kanalizacyjny gminy obejmuje zarówno obszary miejskie, jak i część terenów wiejskich. Długość sieci kanalizacyjnej w gminie wynosi 39,1 km, w tym:

- 24,7 km sieci kanalizacyjnej na obszarze aglomeracji Niemcza (obejmującej miasto Niemcza oraz Nową Wieś Niemczańską),
 - w tym 5,8 km kanalizacji sanitarnej oraz 18,9 km kanalizacji ogólnospławnej,
- 14,6 km sieci kanalizacyjnej na terenach wiejskich.

Wskaźnik skanalizowania na terenach wiejskich wynosi 33,85%. Większość obszarów miejskich, w tym Niemcza, Nowa Wieś Niemczańska, Kietlin oraz częściowo Przerzeczyn-Zdrój, posiada dostęp do systemu kanalizacyjnego. Z kolei w miejscowościach takich jak Ruszkowice, Podlesie, Ligota Mała, Gilów, Gola Dzierżoniowska, Wilków Wielki oraz Chwałęcín, nieczystości ciekłe są gromadzone w zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczane w przydomowych oczyszczalniach ścieków.

Na terenie gminy funkcjonują także trzy oczyszczalnie ścieków (m. Kietlin, Wilków Wielki oraz Przerzeczyn Zdrój), w tym jedna biologiczna, które zapewniają podwyższone usuwanie biogenów. Dalsze inwestycje planowane w ramach nowej perspektywy finansowej mają na celu rozwój systemu kanalizacyjnego, zmniejszenie eksfiltracji ścieków do gruntu oraz ochronę wód gruntowych.

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami w gminie Niemcza jest prowadzona przez lokalne przedsiębiorstwo komunalne, które zajmuje się selektywną zbiórką odpadów oraz ich transportem na składowiska.

- Główne składowisko odpadów zlokalizowane jest w Gilowie-Byszowie, natomiast część odpadów trafia do kompostowni w Bielawie.
- System selektywnej zbiórki obejmuje odpady stałe oraz biodegradowalne, co pozwala na efektywniejsze zarządzanie odpadami oraz ochronę środowiska.

Pszok zlokalizowany jest w m. Niemcza.

Zaopatrzenie w wodę i sieć wodociągowa

Gmina Niemcza dysponuje dobrze rozwiniętą siecią wodociągową o łącznej długości 43,1 km, która zaopatruje większość mieszkańców w wodę pitną. Zarządzaniem systemu zajmują się:

- Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. w Dzierżoniowie, oraz
- Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. w Niemczy.

Na terenach wiejskich znajduje się 26,2 km sieci wodociągowej, co przekłada się na wskaźnik zwodociągowania wynoszący 67,53%. Jednakże nie wszystkie miejscowości gminy mają dostęp do sieci wodociągowej. Miejscowości takie jak Ruszkowice, Podlesie, Ligota Mała oraz Chwałęcín są zaopatrywane w wodę głównie z lokalnych źródeł. Planowane inwestycje w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich 2014–2020 pozwolą na zwiększenie wskaźnika zwodociągowania oraz poprawę dostępności wody pitnej w tych miejscowościach.

Zaopatrzenie w energię ciepłą

Systemy ciepłownicze w gminie Niemcza opierają się na dwóch poziomach:

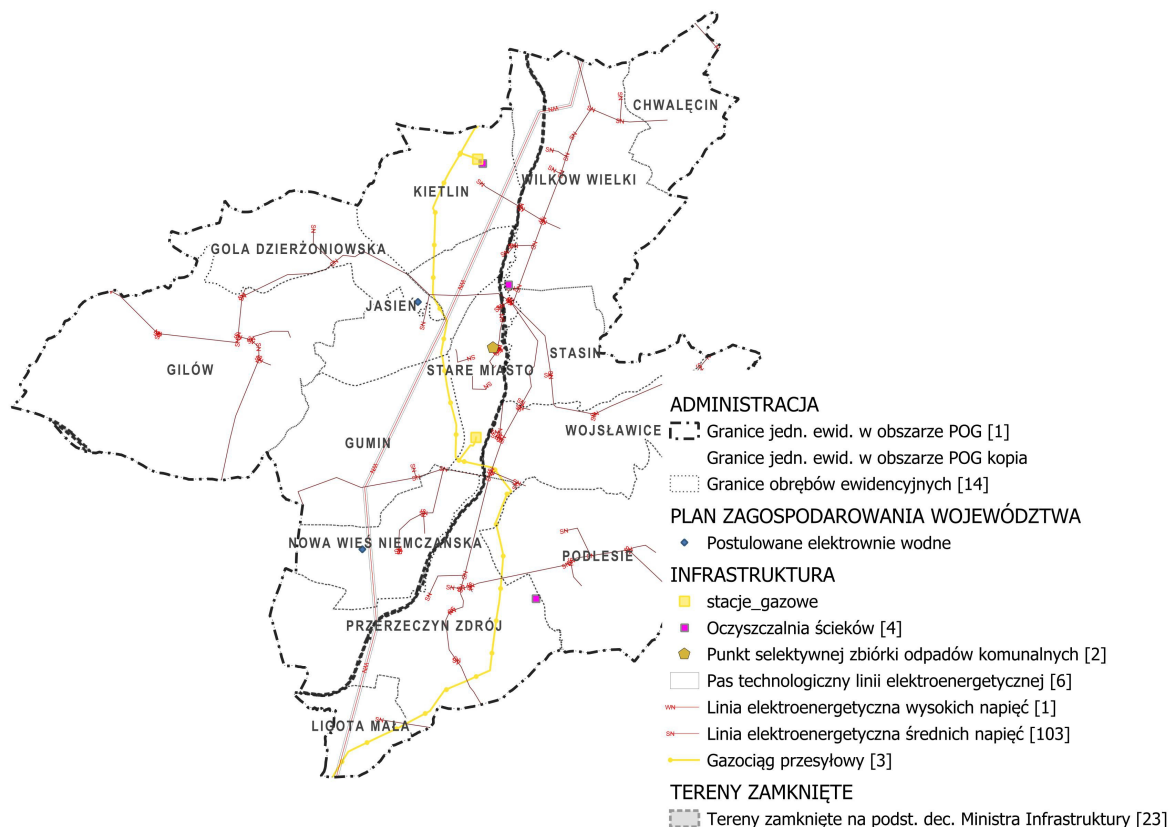
1. Kotłownie lokalne, zaopatrujące mieszkańców wybranych obszarów w ciepło.
2. Indywidualne źródła ciepła, wykorzystujące paliwa gazowe i stałe.

Ze względu na brak scentralizowanego systemu ciepłowniczego, duża część mieszkańców korzysta z instalacji opartych o piece gazowe lub kotły na paliwa stałe.

Postulowane elektrownie wodne

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa, na obszarze gminy Niemcza zidentyfikowano potencjalne lokalizacje dla budowy elektrowni wodnych. Jest to element strategii rozwoju odnawialnych źródeł energii, mający na celu zwiększenie lokalnej samowystarczalności energetycznej oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów wodnych.

Główne lokalizacje elektrowni wskazane w planie wojewódzkim znajdują się wzdłuż istniejących cieków wodnych przecinających obszar gminy. Na mapie zaznaczono ich potencjalne lokalizacje za pomocą odpowiednich oznaczeń. Budowa elektrowni może obejmować modernizację i renaturyzację istniejących cieków wodnych, co pozytywnie wpłynie na zarządzanie gospodarką wodną w gminie oraz ograniczenie zagrożenia powodziowego w wyniku budowy zbiorników retencyjnych lub systemów regulacyjnych przy elektrowniach.



Rysunek 7 Infrastruktura techniczna , źródło: opracowanie własne

9. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Dolnośląskiego przystąpił do sporządzania Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego (Uchwała nr 1077/VI/19 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania projektu audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego.). Ze względu na trwające prace (aktualnie projekt jest na etapach projektowych po udostępnieniu projektu do opinii o projekcie Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego, przyjęty Uchwałą nr 432/VII/24 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 06.08.2024 r. w sprawie przyjęcia projektu Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego, w celu zasięgnięcia opinii podmiotów wymienionych w ustawie), nie wskazuje się wniosków z Audytu do projektu planu ogólnego gminy.

10. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFIK W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART.72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2023, poz. 697 ze zm.):

1. Określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1. ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;*
- 2. uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;*
- 3. zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;*
- 4. uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;*
- 5. zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;*
5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 6. uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.*

2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

3. W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – sposób zagospodarowania tych obszarów.”

W kontekście Gminy Niemcza, opracowanie ekofizjograficzne stanowi fundament dla sporządzenia planu ogólnego, umożliwiając wdrożenie wymagań wynikających z powyższego przepisu. W celu realizacji obowiązków wynikających z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, plan ogólny gminy Niemcza zostanie opracowany z uwzględnieniem następujących zasad i rozwiązań:

1. Zachowanie równowagi przyrodniczej i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska

Plan ogólny wskazuje tereny o szczególnych walorach przyrodniczych, w tym obszary Natura 2000 „Wzgórza Niemczańskie”, Obszar Chronionego Krajobrazu oraz lokalne pomniki przyrody. Na tych terenach ustala się ograniczenia w zakresie zabudowy i działalności inwestycyjnej, które zapewnią ochronę siedlisk i gatunków chronionych oraz walorów krajobrazowych.

2. Programy racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi

Plan przewiduje wyraźne przeznaczenie terenów pod funkcje zgodne z ich walorami środowiskowymi i gospodarczymi, m.in. ochronę zasobów glebowych i eksploatację złóż kopalin, z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz minimalizacji negatywnych skutków środowiskowych.

3. Kompleksowe rozwiązania infrastrukturalne

Plan określa rozwiązania w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, systemów transportowych, gospodarki odpadami oraz zieleni urządzonej, które pozwalają na minimalizowanie negatywnego wpływu na środowisko i poprawę jakości życia mieszkańców.

4. Ochrona wód, gleby i powietrza

W planie ujęte zostaną strefy ochronne i korytarze ekologiczne, które umożliwią ochronę zasobów wodnych i glebowych przed zanieczyszczeniami, a także działania ograniczające emisję hałasu i zanieczyszczeń powietrza.

5. Zapobieganie ruchom masowym ziemi i przeciwdziałanie degradacji środowiska

Plan uwzględni identyfikację obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz zdegradowanych terenów, wskazując zasady ich zabezpieczenia oraz kierunki rewitalizacji, w tym adaptację do zmieniających się warunków klimatycznych.

6. Współpraca z dokumentami strategicznymi i ochrony środowiska

Plan ogólny będzie koherentny z polityką środowiskową gminy, województwa oraz krajowymi kierunkami rozwoju, uwzględniając także aktualne opracowania ekofizjograficzne i prognozy oddziaływania na środowisko.

Podsumowując, opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy Niemcza jest niezbędnym narzędziem zapewniającym harmonijną integrację wymagań środowiskowych z celami rozwojowymi, co przekłada się na skuteczną realizację polityki zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska w planowaniu przestrzennym gminy Niemcza.

11. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu* oraz wydawania z niego wypisów i wrysów zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach *planistycznych*, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą", wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

Dla Wariant 1:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań obecnie na jednego mieszkańca 29,7

P_{-10} - powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane 24,6

$$P_{20} = (3 \times 29,7) - (2 \times 24,6) = 39,9$$

Zgodnie z § 3. ust.8 ww. rozporządzeniem w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca

Dla Wariant 2:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań obecnie na jednego mieszkańca 29,7

P_{-20} - powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane 22

$$P_{20} = (2 \times 29,7) - 22 = 37,4$$

Zgodnie z § 3. ust.8 ww. rozporządzeniem w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca.

Zgodnie z § 3. ust.8 ww. rozporządzeniem w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca. Tak to zrobiono w poniższej tabeli.

Zgodnie z par. 3 ust. 9 ww. rozporządzenia: W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- 1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500; (wg danych statystycznych obecna liczba mieszkańców wynosi 4931), zatem przyjmujemy wskaźnik P_{20} w tabeli=40.
- 3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Tabela 8 Zapotrzebowanie na zabudowę wg wzory z Rozporządzenia

Gmina	M20	M20+5%	PUM0				P20 wariant 1	P20 wariant 1	Wybór P20	ZAPOTRZEBOWANIE		Zapotrzebowanie zgodnie z pkt.9 ust.2
	obecna liczba ludności	GUS- 2044	prognozowana liczba mieszkańców 2044	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie 2023	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie 2013	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie 2003				IE	%	
NIEMCZA	4931	3348	3515	149035	142868	135613	39,9	37,4	40	-377,875	-8	500

$$ZAP = M20+5\% - PUM0 / P20$$

~~ZAP = -377,875 (z wariantu 1, gdzie P20 wynosi 39,9)~~

Są dwa warianty do wyznaczenia P20:

- Wariant 1: P20 = 39,9
- Wariant 2: P20 = 37,4

Ale oba są $< 40 \text{ m}^2$, więc nie możemy używać żadnego z nich bezpośrednio. W takim przypadku:

Trzeba zignorować wynik liczbowy (czy to 39,9 czy 37,4)
I zamiast tego obowiązkowo przyjąć $P20 = 40 \text{ m}^2$, zgodnie z przepisem.

Dane z tabeli dla wariantu Wybór P20 = 40:

$ZAP = M20 + 5\% - PUM0 / P20$

- **M20 + 5%:** 3515
- **PUM0** (łączna powierzchnia użytkowa mieszkań obecnie): 149035 m^2
- **P20** (przyjęta powierzchnia użytkowa na mieszkańca): 40 m^2
(zgodnie z §3 ust.8 rozporządzenia, bo wynik obliczeń $< 40 \text{ m}^2$)

$ZAP = 3515 - 149035/40$

$ZAP = 3515 - 3725,875$

$ZAP = -210,875$ – zatem 500

Obliczenia wskazują, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi -210, co oznacza, że powierzchnia użytkowa mieszkań obecnie przewyższa potrzeby wynikające z prognoz liczby ludności i wskaźnika powierzchni użytkowej na mieszkańca. Wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie jest zakazana w strefach innych niż, dla obszarów w których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Jednak ujemny wynik nie może być przyjęty jako wartość ostateczna, ponieważ rozporządzenie wprowadza minimalne poziomy zapotrzebowania dla gmin. Rozporządzenie narzuca minimalne wartości i należy je przyjąć obowiązkowo. Gdy obliczone zapotrzebowanie wynosi mniej niż:

- 1000 $\rightarrow$ gmina ≥ 5000 mieszkańców
- 500 $\rightarrow$ gmina 2000–4999 mieszkańców
- 300 $\rightarrow$ gmina < 2000 mieszkańców

dopuszcza się przyjęcie, że zapotrzebowanie wynosi odpowiednio 1000 / 500 / 300.

W przypadku gminy Niemczy minimalna wartość zapotrzebowania = 500. To oznacza, że każdy wynik mniejszy niż 500 – nawet ujemny musi zostać „podciągnięty” do wartości 500. Minimalne wartości mają zapewnić zachowanie ciągłości procesów inwestycyjnych, możliwość uzupełniania struktury zabudowy, rezerwy urbanistyczne na potrzeby społeczne i rozwojowe, zabezpieczenie rynku mieszkaniowego przed stagnacją.

Analiza uwzględnia jedynie dane statystyczne dotyczące liczby mieszkańców i powierzchni mieszkań w przeszłości oraz prognoz demograficznych. Zaleca się uwzględnienie dodatkowych czynników, takich jak potencjalne migracje, wymiana zasobów mieszkaniowych oraz potrzeby rynku nieruchomości. Dopuszcza się odstępstwo (zwiększenie wskaźnika ZAP) na podstawie rekomendacji zawartych w Strategii Rozwoju, Strategii Rozwoju Ponadlokalnego czy w Strategii rozwoju Obszaru Otoczenia CPK.

12. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Na terenie Miasta i Gminy Niemcza obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. UCHWAŁA Nr XXXV/232/2002 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 25 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. B. Chrobrego w Niemczy. (publik. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 235, poz. 3287 z 12 listopada 2002 r.)
2. UCHWAŁA NR XII/70/ 07 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu Miasta Niemcza (publik. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 58 poz.743 z dnia 03 marca 2008 r.)
3. UCHWAŁA NR XII/71/07 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu Miasta Niemcza – część obrębu Jasień (publik. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 22 poz.372 z dnia 01 lutego 2008 r.)
4. UCHWAŁA NR XXIX/176/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Gola Dzierżoniowska (publik. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 120 poz.2496 z dnia 22 lipca 2009 r.)
5. UCHWAŁA NR XXXI/188/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 24 lipca 2009 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gilów (publik. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 160 poz.2983 z dnia 25 września 2009 r.)
6. UCHWAŁA NR XXXVI/212/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 13 grudnia 2009 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. B. Chrobrego w Niemczy (publik. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 35 poz.481 z dnia 23 lutego 2010 r.)
7. UCHWAŁA Nr XXXVIII/225/10 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Podlesie (publik. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 82 poz.1252 z dnia 30 kwietnia 2010 r.)
8. UCHWAŁA NR XXIII/123/12 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 26 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przerzeczyn – Zdrój (publik. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 07 stycznia 2013 poz. 74)
9. UCHWAŁA NR XII/55/15 Rady Miejskiej w Niemczy w sprawie zmiany Uchwały nr XII/71/07 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu miasta Niemcza- część obrębu Jasień (publik. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 23 września 2015 r. poz. 3858)
10. UCHWAŁA NR XXXIX/236/2021 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29 października 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Przerzeczyn - Zdrój (Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa z dnia 30 listopada 2021 r. poz. 5562)
11. UCHWAŁA NR LX/369/23 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. B. Chrobrego w Niemczy

12. 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

13. UCHWAŁA NR IV/19/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn - Zdrój w gminie Niemcza, w granicach działki ewidencyjnej nr 26

14. UCHWAŁA NR IV/20/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn - Zdrój w gminie Niemcza.

15. UCHWAŁA NR X/72/2025 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 24 stycznia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla cmentarza komunalnego w Niemczy, zlokalizowanego w obrębie Wojsławice, miasto Niemcza.

Dla terenów nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz po spełnieniu przesłanek zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

ADMINISTRACJA

-  Granice jedn. ewid. w obszarze POG [1]
-  Granice jedn. ewid. w obszarze POG kopia
-  Granice obrębów ewidencyjnych [14]

PLANOWANIE

Tereny MPZP - funkcje

-  mieszkaniowe
-  Mieszkaniowe wielorodzinne
-  usługi
-  rolnictwo
-  zieleni
-  cmentarz
-  wody
-  infrastruktura techniczna
-  Komunikacja
-  Kolej

Decyzje lokalizacyjne

Obszary objęte decyzjami o warunkach zabudowy 2024 [21]

 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna [13]

Obszary objęte decyzjami o warunkach zabudowy 2018-2023 [123]

 PE - teren produkcji energii, PP - teren produkcji przemysłowej, PS - teren składów i magazynów [17]

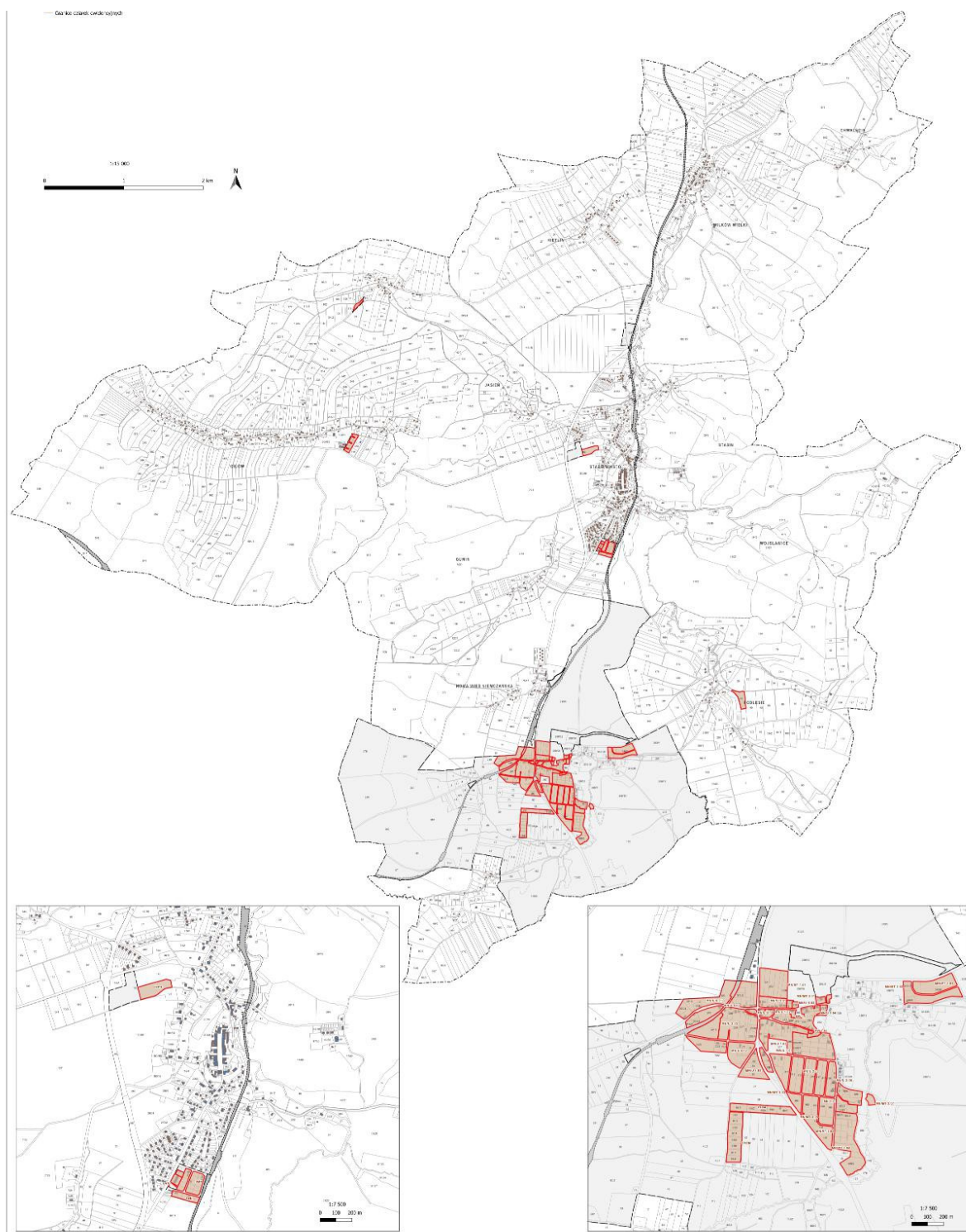
Obszary objęte decyzjami o lokalizacji inwestycji celu publicznego 2018-2023 [76]

 IT - telekomunikacja, IW - wodociągi, IE - energetyka, IG - gazownictwo, IK - kanalizacja [73]

TERENY ZAMKNIĘTE

 Tereny zamknięte na podst. dec. Ministra Infrastruktury [23]

4. UCHWAŁA NR XXXI/188/09 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 24 lipca 2009 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gilów (publik. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 160 poz.2983 z dnia 25 września 2009 r.)
- MN – teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
5. UCHWAŁA Nr XXXVIII/225/10 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Podlesie (publik. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 82 poz.1252 z dnia 30 kwietnia 2010 r.)
- RM – zabudowa zagrodowa
6. UCHWAŁA NR XXIII/123/12 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 26 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przerzeczyn – Zdrój (publik. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 07 stycznia 2013 poz. 74)
-MN – mieszkalnictwo jednorodzinne
-MN/MT– mieszkalnictwo jednorodzinne oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego
- MN/U – mieszkalnictwo jednorodzinne oraz usługi komercyjne
- MW – mieszkalnictwo wielorodzinne
- MW/U – mieszkalnictwo wielorodzinne oraz usługi komercyjne
7. UCHWAŁA NR LX/369/23 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. B. Chrobrego w Niemczy
-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
8. UCHWAŁA NR IV/20/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przerzeczyn - Zdrój w gminie Niemcza.
- RZM – zabudowa zagrodowa w obrębie działki budowlanej



Rysunek 9 Mapa terenów ,na których można realizować zabudowę mieszkaniową na podstawie aktualnych planów miejscowych, źródło: opracowanie własne

Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie 883,56 ha co stanowi około 12,3% pokrycia całego obszaru gminy.

Z analizy wynika, że w obowiązujących planach powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 65,3 ha (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w połączeniu z zabudową usługową lub letniskową) oraz 6,73 ha pod zabudowę zagrodową.

Tabela 9 Powierzchnia terenów MN i RZ wg aktualnych planów miejscowych, źródło: opracowanie własne

Powierzchnie terenów		
mSYMBOL	pow[m2]	ha
M/U	398,83	0,04
MN	53695,64	5,37
MN/MT	194787,03	19,48
MN/U	337252,96	33,73
MW	11381,63	1,14
MW-U	1483,73	0,15
MW/U	36901,87	3,69
RM	19437,55	1,94
RZM	47879,81	4,79
U/MN	14902,68	1,49

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

13. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny gminy Niemcza jest opracowywany w odpowiedzi na zmiany wprowadzone nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., przyjętą przez Sejm RP w dniu 7 lipca 2023 r. Większość przepisów tej nowelizacji weszła w życie 24 września 2023 r., stanowiąc pierwszy etap kompleksowej reformy systemu planowania przestrzennego w Polsce. Celem tej reformy jest zapewnienie ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz usprawnienie procesów inwestycyjnych poprzez wprowadzenie nowych narzędzi planistycznych.

Plan ogólny, jako obligatoryjny dokument planistyczny na poziomie gminy, zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Gdy Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stracą moc, a gmina nie sporządzi planu ogólnego, to uniemożliwi się prowadzenie jakichkolwiek nowych prac planistycznych na terenie gminy. Dlatego niezbędne jest terminowe opracowanie tego dokumentu, który będzie stanowić podstawę do przyszłych decyzji planistycznych i inwestycyjnych, a także zapewni zgodność z nadrzędnymi strategiami rozwoju przestrzennego. W przeciwieństwie do swojego poprzednika, plan ogólny posiada rangę aktu prawa miejscowego, co oznacza, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na terenach wskazanych w planie ogólnym jako obszary uzupełniania zabudowy, co zapewni większą kontrolę nad procesami urbanizacyjnymi i ograniczy niekontrolowane rozlewanie się zabudowy.

Nowe przepisy mają na celu m.in.:

- zapobieganie chaotycznej suburbanizacji i degradacji przestrzeni,
- racjonalizację procesów gospodarowania przestrzenią,
- optymalizację wydatków publicznych na infrastrukturę.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. określa szczegółowe zasady dotyczące sporządzania projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania wypisów i wyrysów z tego planu. Wprowadzenie tych regulacji pozwoli na uporządkowanie przestrzeni gminy Niemcza oraz skuteczne zarządzanie jej rozwojem w sposób spójny z polityką przestrzenną państwa i regionu.

Plan ogólny będzie podstawą do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co zapewni łatwiejsze procedowanie decyzji planistycznych i inwestycyjnych. Ponadto, zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Strefy te, zgodnie z art. 13c ustawy, definiują profil funkcjonalny terenów oraz ich parametry zagospodarowania, takie jak intensywność zabudowy, maksymalna wysokość budynków, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszczalne formy zagospodarowania.

Elementem planu ogólnego gminy Niemcza są gminne standardy urbanistyczne, które określają zasady zagospodarowania przestrzeni oraz minimalne wymagania dotyczące jakości środowiska zurbanizowanego. Ich celem jest zapewnienie spójności przestrzennej i funkcjonalnej zabudowy oraz dostosowanie parametrów urbanistycznych do lokalnych uwarunkowań.

Jednym z kluczowych narzędzi w ramach tych standardów jest gminny katalog stref planistycznych, który umożliwi precyzyjne określenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz ich parametrów urbanistycznych. W katalogu tym wyróżnia się różne strefy planistyczne, dla których ustala się m.in.:

- profil funkcjonalny,
- intensywność zabudowy,
- maksymalną wysokość budynków,
- maksymalny udział powierzchni zabudowanej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Dodatkowo, w katalogu można doprecyzować wymagania dla terenów specyficznych, takich jak np. obszary intensywnej zabudowy śródmiejskiej czy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Dzięki wprowadzeniu tych standardów możliwe jest skuteczniejsze zarządzanie przestrzenią gminy, eliminowanie konfliktów funkcjonalnych oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju lokalnego.

W ramach planu ogólnego można określić:

- obszary uzupełnienia zabudowy, które pozwalają na realizację nowych inwestycji w już istniejących strukturach zurbanizowanych,
- obszary zabudowy śródmiejskiej, przez które należy rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
- gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, ich celem jest zapewnienie mieszkańcom odpowiedniego dostępu do kluczowych obiektów użyteczności publicznej, takich jak szkoły podstawowe oraz tereny zieleni publicznej.

Dzięki tym standardom możliwe jest lepsze planowanie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastrukturalnych, co przekłada się na poprawę komfortu życia mieszkańców i zrównoważony rozwój przestrzenny gminy.

14. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny gminy Niemcza zawiera wyłącznie ustalenia określone w art. 13a ustawy, które stanowią podstawę kształtowania polityki przestrzennej. Natomiast wszelkie uwarunkowania, takie jak obszary objęte ochroną przyrody, tereny zagrożone powodzią czy zabytki, zostaną przedstawione w uzasadnieniu. Część ta pełnić będzie funkcję informacyjną, wspierającą proces podejmowania decyzji planistycznych, ale nie będzie stanowił bezpośrednich ustaleń aktu prawa miejscowego. Takie rozwiązanie pozwoli na czytelne rozgraniczenie obowiązujących przepisów od kontekstu przestrzennego gminy.

Projekt planu ogólnego gminy, zwanego dalej "planem ogólnym", sporządza się w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy, tworzonych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b ustawy.

W planie ogólnym dla gminy Niemcza określono strefy planistyczne (opisane w rozdziale 13) i gminne standardy urbanistyczne (opisane w rozdziale 14), dodatkowo obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej (opisane w rozdziale 17).

Ustalenia zawarte w planie ogólnym zostały opracowane z uwzględnieniem specyficznych uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Niemcza zgodnie z art. 13b oraz opisanych w rozdziałach od 5-9 niniejszego dokumentu.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, plan ogólny dla Gminy Niemcza określa maksymalne wysokości zabudowy oraz dopuszczalne intensywności zabudowy nadziemnej w poszczególnych strefach, uwzględniając istniejący krajobraz oraz charakterystyczne cechy przestrzenne gminy na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej. Te ustalenia mają na celu zapewnienie harmonijnego wkomponowania nowych inwestycji w otoczenie oraz zachowanie spójności wizualnej z lokalnym krajobrazem

Projekt planu zawiera również zapisy dotyczące minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co stanowi istotny element w kontekście zachowania odpowiedniego poziomu zieleni w obszarach zabudowanych na podstawie m.in. uzyskanych informacji z map satelitarnych (google maps), aktualnych planów miejscowych i wydanych decyzjach o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę. Przestrzeganie tych zasad jest kluczowe dla utrzymania równowagi ekologicznej w gminie oraz zabezpieczenia trwałości procesów biologicznych, a także utrzymania powiązań przyrodniczych, które są niezbędne dla zachowania bioróżnorodności.

Wszystkie powyższe czynniki muszą zostać uwzględnione w planie ogólnym, aby zapewnić zrównoważony rozwój Gminy Niemcza, który będzie w zgodzie z ochroną przyrody, potrzebami mieszkańców oraz wymogami przestrzennymi i ekologicznymi.

Dzięki takim zapisom możliwe jest połączenie celów urbanistycznych z wymaganiami ochrony środowiska, co umożliwia harmonijne wkomponowanie zabudowy w naturalne i chronione obszary gminy oraz okolicznych terenów objętych ochroną. Zintegrowanie tych elementów zapewnia zrównoważony rozwój gminy, uwzględniając zarówno potrzeby mieszkańców, jak i konieczność ochrony zasobów naturalnych.

Projekt planu uwzględnia także istniejącą infrastrukturę komunikacyjną, obejmującą zarówno sieć drogową (drogi wojewódzkie, powiatowe), jak i kolejową. Przewidywana obsługa komunikacyjna ma na celu zapewnienie płynności ruchu i dostępu do kluczowych terenów, w tym tych zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Te elementy infrastrukturalne

są niezbędne dla sprawnego funkcjonowania gminy oraz zapewnienia jej mieszkańcom odpowiednich warunków komunikacyjnych.

15. PODZIAŁ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM OGÓLNYM GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE

Obszar objęty planem ogólnym został podzielony w sposób rozłączny na strefy planistyczne. W wyniku podziału, dopuszczono wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

Wyznaczanie stref wielofunkcyjnych z dominującą funkcją mieszkaniową lub zagrodową odbywa się w sposób systemowy, uwzględniając zarówno istniejące uwarunkowania przestrzenne, jak i planistyczne cele zrównoważonego rozwoju. Proces ten opiera się na zasadzie kontynuacji oraz uzupełnienia struktury osadniczej, zapewniając spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz integrację nowych obszarów z istniejącą tkanką zabudowy.

W pierwszej kolejności strefy te wyznacza się na terenach, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Obejmuje to zarówno tereny zarezerwowane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, jak i zagrodową, a także obszary przewidziane pod funkcje mieszane, w których dominująca rola zabudowy mieszkaniowej uzupełniana jest funkcjami usługowymi lub produkcji rolnej.

Dodatkowo uwzględnia się obszary stanowiące uzupełnienie zabudowy w ramach już istniejącej struktury osadniczej. Priorytetowo traktowane są tereny zurbanizowane, które charakteryzują się odpowiednią dostępnością infrastrukturalną, w tym dostępem do dróg publicznych, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej.

W celu zapewnienia równowagi pomiędzy podażą terenów pod zabudowę a rzeczywistymi potrzebami osadniczymi, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, konieczne jest zachowanie odpowiednich parametrów chłonności terenów niezabudowanych. Wskaźnik ten, obejmujący zarówno nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, jak i luki w istniejącej strukturze urbanistycznej, powinien mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Takie podejście pozwala na elastyczne dostosowanie struktury przestrzennej do zmieniających się warunków demograficznych i gospodarczych, jednocześnie ograniczając niekontrolowaną suburbanizację i zapewniając optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury.

Podejście to pozwala na efektywne wykorzystanie terenów już przekształconych, ograniczając presję na obszary nieurbanizowane oraz zapewniając łagodne włączanie nowych jednostek osadniczych w strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. W rezultacie wyznaczenie stref wielofunkcyjnych wspiera harmonijny rozwój przestrzeni, optymalizuje koszty infrastrukturalne i przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców.

Ponadto należy zaznaczyć, iż w gminie Niemczy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dlatego moznabyło dopuścić wyznaczenie stref 1-3 na pozostałych obszarach gminy.

16.1 Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;

Wyznaczenie stref planistycznych w granicach określonych w Planie ogólnym gminy Niemcza zostało przeprowadzone na podstawie szczegółowej analizy uwarunkowań terenowych, obowiązujących dokumentów planistycznych, wniosków zgłaszanych w trakcie procedury planistycznej, które zostały poddane analizie pod kątem zgodności z polityką przestrzenną gminy oraz ich wpływu na funkcjonowanie całej struktury osadniczej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową. Podstawowe założenia przyjęte przy sporządzaniu projektu Planu ogólnego uwzględniają założenia wyznaczone w Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod warunkiem spełnienia wytycznych określonych aktualnymi przepisami dotyczącymi chłonności terenu i ich bilansu, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, jak również ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Każda strefa planistyczna została określona poprzez wskazanie jej nazwy, profilu funkcjonalnego. Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, chyba że aktualny plan miejscowy, który obowiązywał na danym terenie brzmiał inaczej. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 8-10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 11-13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Wartości te wynikają z przeprowadzonych analiz przestrzennych, zapewniając racjonalne gospodarowanie dostępnymi terenami.

Wyznaczenie stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym zostało dokonane zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie przeprowadzonych analiz przestrzennych i statystycznych. W szczególności, dla stref wskazanych w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), określono chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie, co umożliwiło spełnienie wymogów art. 13d ust. 1 lub 3.

Analiza chłonności terenów została przeprowadzona na podstawie dostępnych danych przestrzennych i statystycznych z 2024 roku. W celu uzyskania rzetelnych wyników, wykorzystano następujące wskaźniki:

- Średni maksymalny procent zabudowy (ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kompetencje specjalistyczne),
- Średnia intensywność zabudowy dla wyznaczonych w Planie Ogólnym Stref SW, SJ oraz SZ,
- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania dla Gminy Niemcza (dane GUS),
- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (przyjęta została wartość 40m² zgodnie z obliczeniami dot. zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie.
- Średnia arytmetyczna działki budowlanej (oparte o analizy przestrzenne danych EGIB)

Wymienione wyżej dane wygenerowane zostały na podstawie Ewidencji Gruntów i Budynków, ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pozyskane z udostępnianych przez GUS w ramach Banku Danych Lokalnych dla Gminy Niemcza danych statystycznych.

W celu określenia chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę, przeprowadzono szczegółowe obliczenia, które podzielono na cztery etapy. Proces ten został osobno wykonany z podziałem na strefy SW, SJ oraz SZ dla niżej wymienionych kategorii:

- Terenów niezabudowanych w granicach OUZ
- Terenów niezabudowanych w granicach obowiązujących MPZP
- Terenów niezabudowanych nie objętych MPZP i poza granicami OUZ
- Średnia arytmetyczna działki budowlanej z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy (oparte o analizy przestrzenne danych EGIB).
- Średni maksymalny procent zabudowy określony odrębnie dla terenów niezabudowanych w obrębie poszczególnych stref mieszkaniowych (ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kompetencje specjalistyczne). Wartości te odzwierciedlają charakter danej formy zagospodarowania. Średni maksymalny procent zabudowy kształtuje się na poziomie: STREFA SJ: 0,44, STREFA SW:0,50, STREFA SZ:0,42.

Dla Obszaru Uzupełnienia Zabudowy dla strefy SJ:0,44, dla strefy SW:0,5.

- Średnia intensywność zabudowy określony odrębnie dla terenów w obrębie poszczególnych stref mieszkaniowych (ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dane EGIB). Wartości te odzwierciedlają charakter danej formy zagospodarowania. Średnia intensywność zabudowy kształtuje

się na poziomie: STREFA SJ: 0,45, STREFA SW:1,14, STREFA SZ: 0,6. Dla Obszaru Uzupełnienia Zabudowy dla strefy SJ:0,45, dla strefy SW:1,14.

- Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (72,4 m² – dane GUS),
- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (40 m² - dane GUS),
- Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie (2,4 - dane GUS),
- Średnia arytmetyczna działki budowlanej zabudowy kształtuje się na poziomie: STREFA SJ: 1500m², STREFA SW:1500m², STREFA SZ:3414m². (oparte o analizy przestrzenne danych EGIB),
- Średnia arytmetyczna działki budowlanej z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy osobno dla zabudowy kształtuje się na poziomie: STREFA SJ: 660m², STREFA SW:750m², STREFA SZ:1434m². (oparte o analizy przestrzenne danych EGIB),
- Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodna ze średnim maksymalnym procentem zabudowy wyliczony osobno dla zabudowy występującej na terenie MPZP i osobno ze względu na jej rodzaj i kształtuje się na poziomie: STREFA SJ: 162626,640 m², STREFA SW:14387,00m², STREFA SZ:16636,620m². (opracowany na podstawie analiz przestrzennych danych EgiB), został wyznaczony jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych wyznaczonych w MPZP oraz średniego maksymalnego procentu zabudowy w tych planach. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy określa, jaka część terenów niezabudowanych w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może zostać faktycznie zabudowana przy zachowaniu ustalonego średniego maksymalnego procentu zabudowy. Analogicznie dla zabudowy występującej poza MPZP: STREFA SJ: 207772,840 m², STREFA SW:452,00m², STREFA SZ: 34765,920m².
- Powierzchnia użytkowa mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy na terenach objętych MPZP dla strefy SJ (opracowany na podstawie analiz przestrzennych danych EgiB) kształtującego się na poziomie 8028 m², i została wyznaczona według następującej reguły: maksymalną powierzchnię zabudowy zgodną ze średnim maksymalnym procentem zabudowy (162626,640 m²) podzielono przez średnią arytmetyczną powierzchnię działki budowlanej z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy (660 m²), uzyskany wynik pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową jednego mieszkania (72,4 m²), a następnie przez średnią intensywność zabudowy (0,45). Wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy określa, jaką całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań można potencjalnie zrealizować na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przy uwzględnieniu maksymalnej powierzchni zabudowy, przeciętnej powierzchni mieszkań oraz dopuszczalnej intensywności zabudowy. W praktyce wskaźnik ten pozwala oszacować realną możliwość zagospodarowania terenów mieszkaniowych w granicach przyjętych parametrów planistycznych, zapewniając równocześnie zgodność z obowiązującymi ograniczeniami dotyczącymi intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Analogicznie wyliczono go dla strefy SW:1583m² oraz dla strefy SZ:504m², dla OUZ strefy SJ: 722m², dla OUZ strefy SW:43m², dla OUZ strefy SZ:10m².
- Powierzchnia użytkowa mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy na terenach położonych poza MPZP dla strefy SJ (opracowany na podstawie analiz

przestrzennych danych EgiB, analogicznie jw.) kształtującego się na poziomie
SJ:10256m², SW:50m², SZ:1053m²,

W celu określenia chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę, przeprowadzono szczegółowe obliczenia, które podzielono na cztery etapy. Proces ten został osobno wykonany z podziałem na strefy SW, SJ oraz SZ dla niżej wymienionych kategorii:

- Terenów niezabudowanych w granicach OUZ
- Terenów niezabudowanych w granicach obowiązujących MPZP
- Terenów niezabudowanych nie objętych MPZP i poza granicami OUZ

CHŁONNOŚĆ W MPZP			
STREFA SJ			
Strefy mieszkalne	Powierzchnia niezabudowana [m2]	Średni maksymalny procent zabudowy	Średnia intensywność zabudowy
Powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach terenów MN wyznaczonych w ramach MPZP	369606	0,44	0,45
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	Dane GUS z BDL za rok 2024
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	72,4	m2	
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	40	m2	
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,4	osoby	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu	660	m2	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej dla	1500	m2	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	
Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodna ze średnim maksymalnym procentem zabudowy	162626,640	m2	
Powierzchnia użytkowa mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy	8028	m2	
Obliczenie chłonności z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy oraz średniej intensywności dla terenów M w MPZP		200,70	osoby
STREFA SW			
Strefy mieszkalne	Powierzchnia niezabudowana [m2]	Średni maksymalny procent zabudowy	Średnia intensywność zabudowy
Powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach terenów MN wyznaczonych w ramach MPZP	28774	0,5	1,14
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	Dane GUS z BDL za rok 2024
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	72,4	m2	
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	40	m2	
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,4	osoby	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu	750	m2	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej dla	1500	m2	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	
Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodna ze średnim maksymalnym procentem zabudowy	14387,000	m2	
Powierzchnia użytkowa mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy	1583	m2	
Obliczenie chłonności z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy oraz średniej intensywności dla terenów M w MPZP		39,58	osoby
STREFA SZ			
Strefy mieszkalne	Powierzchnia niezabudowana [m2]	Średni maksymalny procent zabudowy	Średnia intensywność zabudowy
Powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach terenów MN wyznaczonych w ramach MPZP	39611	0,42	0,6
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	Dane GUS z BDL za rok 2024
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	72,4	m2	
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	40	m2	
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,4	osoby	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu	1434	m2	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej dla	3414	m2	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	
Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodna ze średnim maksymalnym procentem zabudowy	16636,620	m2	
Powierzchnia użytkowa mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy	504	m2	

CHŁONNOŚĆ W OUIZ			
STREFA SJ			
Strefy mieszkalne	Powierzchnia niezabudowana [m2]	Średni maksymalny procent zabudowy	Średnia intensywność zabudowy
Powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach terenów MN wyznaczonych w ramach MPZP	83257	0,44	0,45
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	Dane GUS z BDL za rok 2024
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	72,4	m2	
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	40	m2	
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,4	osoby	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy	660	m2	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej dla	1500	m2	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	
Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodna ze średnim maksymalnym procentem zabudowy	14633,080	m2	
Powierzchnia użytkowa mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy	722	m2	
Obliczenie chłonności z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy oraz średniej intensywności dla terenów M w MPZP	18,06	osoby	
STREFA SW			
Strefy mieszkalne	Powierzchnia niezabudowana [m2]	Średni maksymalny procent zabudowy	Średnia intensywność zabudowy
Powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach terenów MN wyznaczonych w ramach MPZP	788	0,5	1,14
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	Dane GUS z BDL za rok 2024
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	72,4	m2	
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	40	m2	
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,4	osoby	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy	750	m2	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej dla	1500	m2	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	
Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodna ze średnim maksymalnym procentem zabudowy	394,000	m2	
Powierzchnia użytkowa mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy	43	m2	
Obliczenie chłonności z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy oraz średniej intensywności dla terenów M w MPZP	1,08	osoby	
STREFA SZ			
Strefy mieszkalne	Powierzchnia niezabudowana [m2]	Średni maksymalny procent zabudowy	Średnia intensywność zabudowy
Powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach terenów MN wyznaczonych w ramach MPZP	795	0,42	0,6
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	Dane GUS z BDL za rok 2024
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	72,4	m2	
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	40	m2	
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,4	osoby	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy	1434	m2	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej dla	3414	m2	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	
Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodna ze średnim maksymalnym procentem zabudowy	335,900	m2	
Powierzchnia użytkowa mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy	10	m2	
Obliczenie chłonności z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy oraz średniej intensywności dla terenów M w MPZP	0,25	osoby	

CHŁONNOŚĆ POZA MPZP			
STREFA SJ			
Strefy mieszkalne	Powierzchnia niezabudowana [m2]	Powierzchnia z analizy przestrzennej[m2]	Powierzchnia pod nową zabudowę wnioskowana z gminy [m2]
obszarze.....	472211	472211	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	Dane GUS z BDL za rok 2024
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	72,4	m2	
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	40	m2	
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,4	osoby	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy	660	m2	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej dla	1500	m2	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	
Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodna ze średnim maksymalnym procentem zabudowy	20772,840	m2	
Powierzchnia użytkowa mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy	10236	m2	
Obliczenie chłonności z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy oraz średniej intensywności dla stref M wyznaczonych w ramach POG	256,41	osoby	
STREFA SW			
Strefy mieszkalne	Powierzchnia niezabudowana [m2]	Powierzchnia z analizy przestrzennej[m2]	Powierzchnia pod nową zabudowę wnioskowana z gminy [m2]
obszarze.....	904	904	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	Dane GUS z BDL za rok 2024
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	72,4	m2	
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	40	m2	
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,4	osoby	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy	750	m2	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej dla	1500	m2	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	
Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodna ze średnim maksymalnym procentem zabudowy	452,000	m2	
Powierzchnia użytkowa mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy	50	m2	
Obliczenie chłonności z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy oraz średniej intensywności dla stref M wyznaczonych w ramach POG	1,24	osoby	
STREFA SZ			
Strefy mieszkalne	Powierzchnia niezabudowana [m2]	Powierzchnia niezabudowana z analizy przestrzennej [m2]	Powierzchnia pod nową zabudowę wnioskowana z gminy [m2]
Powierzchnia terenów niezabudowanych w strefach M wyznaczonych w ramach POG na obszarze gminy	82776	82776	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	Dane GUS z BDL za rok 2024
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	72,4	m2	
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	40	m2	
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,4	osoby	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy	1454	m2	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej dla obszaru gminy	3414	m2	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	
Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodna ze średnim maksymalnym procentem zabudowy	34765,920	m2	
Powierzchnia użytkowa mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy	1053	m2	
Obliczenie chłonności z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy oraz średniej intensywności dla stref M wyznaczonych w ramach POG	26,33	osoby	

- Chłonność terenów niezabudowanych w strefach mieszkaniowych :

Nazwa strefy	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach MPZP [osoby]	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ [osoby]	Chłonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ [osoby]	Łączna chłonność terenów niezabudowanych [osoby]
SJ – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	201	18	256	475
SW – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	40	1	1	42
SZ – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową	13	0	26	39
RAZEM	253	19	284	556

Tabela 10: Chłonność terenów niezabudowanych w strefa SW, SJ, SZ w POG wyrażona w osobach.

- Chłonności z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy oraz średniej intensywności dla terenów M w MPZP z podziałem na rodzaj zabudowy kształtuje się na poziomie: STREFA SJ: 200,70 osoby (201osób), STREFA SW: 39,58 osoby (40 osób), STREFA SZ:12,60 osoby (13 osób) w UOZ: STREFA SJ: 18,0 osoby (18 osób), w UOZ: STREFA SW: 1,0 osoby (1 osoba), w UOZ: STREFA SZ: 0,2 osoby (0 osób). Chłonność określa liczbę osób, którą mogą pomieścić wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową przy zachowaniu obowiązujących parametrów planistycznych. Została wyznaczona według następującej reguły: całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy (np. dla SJ:5887 m², analogicznie dla reszty stref) podzielono przez przeciętną powierzchnię użytkową jednego mieszkania na jedną osobę (30,2 m²). Wskaźnik ten pozwala określić rzeczywistą zdolność terenów mieszkaniowych do przyjęcia mieszkańców, uwzględniając zarówno ograniczenia powierzchni zabudowy, jak i dopuszczalną intensywność zabudowy w ramach MPZP.
- Chłonności z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy oraz średniej intensywności dla terenów poza MPZP z podziałem na rodzaj zabudowy kształtuje się na poziomie: STREFA SJ: 256,41 osoby (256 osób), STREFA SW: 1,24 osoby (1 osób), STREFA SZ:26,330 osoby (26 osób)
- Chłonności z uwzględnieniem średniego maksymalnego procentu zabudowy oraz średniej intensywności dla terenów M wyznaczonych w ramach POG poza MPZP z podziałem na rodzaj zabudowy kształtuje się na poziomie: STREFA SJ: 249,05 osoby (250 osób), STREFA SW:1,65 osoby (2 osoby), STREFA SZ:34,88 osoby (35 osób).

Wymienione wyżej dane wygenerowane zostały na podstawie Ewidencji Gruntów i Budynków, spisane z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pozyskane z udostępnianych przez GUS w ramach Banku Danych Lokalnych dla Gminy Niemcza danych statystycznych.

W tym miejscu warto wymienić kilka lokalnych uwarunkowań mających duży wpływ na chłonność w analizowanej jednostce:

- Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczone w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są w pełni zagospodarowane.
- Na obszarze gminy intensywność zabudowy mieszkalnej (SJ) kształtowała się na poziomie 0,51.
- Struktura osadnicza gminy cechuje się dużym rozproszeniem oraz zróżnicowaną dostępnością infrastruktury technicznej.
- Część terenów planistycznie przeznaczonych pod zabudowę pozostaje trwale nieaktywna inwestycyjnie z uwagi na: rozdrobnienie własności, brak dostępu do sieci uzbrojenia i dróg, niewłaściwą lokalizację względem ośrodków usługowych.
- Powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w strefach mieszkaniowych POG kształtowała się na poziomie 925497 ha.
- Powierzchnia użytkowa mieszkań w obrębie luk w zabudowie z uwzględnieniem lokalnej intensywności 19387 ha.
- Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach stref M wyznaczonych w ramach POG z uwzględnieniem chłonności terenów M z obowiązujących MPZP wynosi 556 osób.
- Prognozowane zapotrzebowanie (wynikające z rozporządzenia) dla wynosi: 500 osób.
- Maksymalne dopuszczalne zapotrzebowanie (130%) zgodnie z ustawą wynosi: 650 osób.
- Procent zapotrzebowania jest na poziomie 111%. Powierzchnia w hektarach, o którą można jeszcze poszerzyć strefy M w POG, wynosi: 16 ha.

W celu określenia chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę, przeprowadzono szczegółowe obliczenia, które podzielono na cztery etapy. Proces ten został osobno wykonany z podziałem na strefy SW, SJ oraz SZ dla niżej wymienionych kategorii:

- Terenów niezabudowanych w granicach OUZ
- Terenów niezabudowanych w granicach obowiązujących MPZP

Terenów niezabudowanych nie objętych MPZP i poza granicami OUZ

Etap 1: Identyfikacja działek ewidencyjnych pod strefami SW, SJ oraz SZ.

Wskazanie działek ewidencyjnych objętych strefami SW, SJ oraz SZ, z wyeliminowaniem działek zainwestowanych.

Etap 2: Weryfikacja terenów pod kątem możliwości zabudowy

Zidentyfikowane obszary poddano dalszej analizie, w wyniku której wyłączono działki drogowe oraz inne tereny, które ze względów obiektywnych (np. występowanie wód powierzchniowych, obszarów podmokłych) nie nadają się do zagospodarowania

budowlanego. Pozostałą powierzchnię przystosowaną do zabudowy pomnożono przez średni maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, który dla całej gminy wynosi 32%. W efekcie uzyskano maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych.

Etap 3: Obliczenie potencjalnej powierzchni użytkowej

Następnym krokiem było określenie możliwej do uzyskania powierzchni użytkowej, uwzględniającej intensywność zabudowy.

W tym celu wykorzystano następujące parametry:

- maksymalną powierzchnię zabudowy dla każdej ze stref POG,
- średnią maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki,
- przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce osadniczej,
- średnią intensywność zabudowy dla poszczególnych rodzajów stref POG.

Uzyskaną w poprzednim etapie maksymalną powierzchnię zabudowy podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy przypadającą na jedną działkę, co pozwoliło na określenie liczby potencjalnych działek budowlanych. Następnie wynik ten pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania. W końcowym etapie obliczeń uwzględniono intensywność zabudowy, co pozwoliło na dostosowanie uzyskanej powierzchni użytkowej do rzeczywistych warunków zabudowy analizowanego obszaru.

Etap 4: Konwersja powierzchni użytkowej na wskaźnik demograficzny

Ostatni etap polegał na uzyskaniu parametru chłonności przeliczając uzyskaną powierzchnię użytkową (m^2) na liczbę osób. W tym celu powierzchnię użytkową z uwzględnieniem intensywności zabudowy podzielono przez przeciętną powierzchnię użytkową przypadającą na jedną osobę (w przypadku Niemczy zgodnie z wyliczeniami zapotrzebowania przewiduje się $40m^2$ / osobę).

Po zsumowaniu wyników dla kategorii terenów niezabudowanych ustalono łączną chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w ramach stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 na obszarze gminy Niemcza na poziomie 556 osób. Oznacza to, że wskaźnik chłonności wynosi 111% względem obliczonego zgodnie z obowiązującymi przepisami zapotrzebowania na poziomie 650 osób (ZAP = 650).

Z wyliczeń wynika, że po uwzględnieniu potrzeb rozwojowych gminy oraz obowiązujących norm zagospodarowania przestrzennego, pozostaje dodatkowa rezerwa terenowa o powierzchni 16 ha. Ta powierzchnia stanowi zabezpieczenie przestrzenne pozwalające na elastyczne reagowanie na przyszłe potrzeby rozwojowe i zmiany demograficzne, a także uwzględnia margines bezpieczeństwa w realizacji celów planistycznych. Powyższe ustalenia potwierdzają spełnienie warunków określonych w art. 13d ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co stanowi podstawę do przyjęcia obecnego zakresu i granic stref planistycznych w planie ogólnym gminy Niemcza.

17.GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE , GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych, w którym określono: profil funkcjonalny stref planistycznych. Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ww. ustawy.

17. 1.Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminne standardy urbanistyczne stanowią normatywną część planu ogólnego i określają nieprzekraczalne parametry oraz wskaźniki urbanistyczne dla planowanych inwestycji na terenie gminy. Standardy te mają kluczowe znaczenie dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy (art. 13a ust. 5).

W przypadku, gdy granica planu ogólnego, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej pokrywa się z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej, jej przebieg wyznaczony został z wykorzystaniem geometrii tych obiektów. Dotyczy to w szczególności danych pochodzących z baz określonych w ustawie – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz zbiorów zgłoszonych do ewidencji danych przestrzennych. Takie podejście w niniejszym dokumencie zapewniło precyzyjne odwzorowanie granic planistycznych w zgodzie z aktualnymi bazami danych przestrzennych, zwiększając spójność dokumentacji urbanistycznej i eliminując ewentualne rozbieżności interpretacyjne i działając zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

Profil funkcjonalny stref planistycznych oraz gminne standardy urbanistyczne zostały określone na podstawie istniejącego zagospodarowania, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennych oraz weryfikacji dotychczasowej polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w strategii rozwoju. Istotnym elementem kształtującym profil funkcjonalny stref planistycznych były także decyzje administracyjne.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne (wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej) określono na podstawie aktualnego zagospodarowania terenu, a także zasad zagospodarowania określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został określony przeważnie na poziomie wynikającym z rozporządzenia, a w przypadku terenów, dla których obowiązujący plan przewidywał inny, niższy wskaźnik to określono niższy wskaźnik według ustaleń tego planu, jednak nie mniejszy niż najwyższy na danym terenie.

W gminie Niemcza wydzielono 494 stref planistycznych, wyszczególnionych w załączonej tabeli nr 10 pt.: Gminne standardy urbanistyczne i profile funkcjonalne, które zostały zamieszczone w końcowej części niniejszego dokumentu.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².)

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².)

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Profil podstawowy:

teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².)

Strefa usługowa (SU)

Profil podstawowy:

teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².)

Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Profil podstawowy:

teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².)

Strefa gospodarcza (SP)

Profil podstawowy:

teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².)

Strefa produkcji rolniczej (SR)

Profil podstawowy:

teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Strefa infrastrukturalna (SI)

Profil podstawowy:

teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Z uwagi na możliwość lokalizacji określonych obiektów budowlanych na tych terenach, wprowadzono dodatkowe parametry dotyczące zabudowy, co znajduje odzwierciedlenie w tabeli.

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Profil podstawowy:

teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².)

Z uwagi na możliwość lokalizacji określonych obiektów budowlanych na tych terenach, wprowadzono dodatkowe parametry dotyczące zabudowy, co znajduje odzwierciedlenie w poniższej tabeli.

Strefa cmentarzy (SC)

Profil podstawowy:

teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².)

Z uwagi na możliwość lokalizacji określonych obiektów budowlanych na tych terenach, wprowadzono dodatkowe parametry dotyczące zabudowy, co znajduje odzwierciedlenie w poniższej tabeli.

Strefa górnictwa (SG)

Profil podstawowy:

teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².)

Strefa otwarta (SO)

Profil podstawowy:

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Z uwagi na możliwość lokalizacji określonych obiektów budowlanych na tych terenach, wprowadzono dodatkowe parametry dotyczące zabudowy, co znajduje odzwierciedlenie w poniższej tabeli.

Strefa komunikacyjna (SK)

Strefę komunikacyjną wyznaczono dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0 %

Profil podstawowy:

teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

--	--

Tabela 10: Gminne standardy urbanistyczne i profile funkcjonalne

Zestaw gminnych standardów urbanistycznych oraz profili funkcjonalnych został zamieszczony w końcowej części niniejszego dokumentu

18. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Standardy te precyzują maksymalne dopuszczalne odległości działek budowlanych od tych obiektów, liczone jako droga dojścia dostępną trasą pieszą. W przypadku szkół

podstawowych wynoszą one 1500 metrów w miastach i 3000 metrów na terenach wiejskich. Podobne regulacje dotyczą dostępu do zieleni publicznej – każda działka powinna znajdować się w zasięgu 1500 metrów od terenu zieleni o powierzchni co najmniej 3 hektarów lub 3000 metrów od obszaru o powierzchni co najmniej 20 hektarów.

W ramach standardów dopuszcza się elastyczne dostosowanie parametrów dostępności infrastruktury społecznej do lokalnych uwarunkowań urbanistycznych i przestrzennych:

- Odległości od obiektów infrastruktury – możliwość ustalenia innych wartości niż określone w ogólnych regulacjach, dostosowanych do struktury osadniczej.
- Powierzchnia terenów zieleni publicznej – możliwość modyfikacji wskaźników w zależności od potrzeb rekreacyjnych i warunków środowiskowych.
- Dostęp do kluczowych obiektów infrastruktury – określenie zasad zapewnienia dostępu do m.in. przedszkoli, żłobków, ambulatoriów, bibliotek, domów kultury, terenów sportowych, przystanków transportu publicznego, aptek i posterunków służb publicznych.
- Zróżnicowanie regulacji przestrzennych – dostosowanie standardów do różnych obszarów gminy z jednoznacznym określeniem ich granic.
- Wyłączenie terenów zabudowy zagrodowej – możliwość zwolnienia tych obszarów z obowiązku zapewnienia dostępu do określonych obiektów infrastruktury społecznej.

Na terenie gminy Niemcza powyższe standardy nie zostały wyznaczone ze względu na specyfikę przestrzenno-funkcjonalną gminy, obejmującą rozproszoną strukturę osadniczą, ograniczone zasoby terenowe oraz uwarunkowania demograficzne. Ponadto, istniejąca infrastruktura społeczna oraz lokalne dokumenty planistyczne uznano za wystarczające do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców bez konieczności wdrażania dodatkowych regulacji.

19. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznacza się zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. Dotyczą one w szczególności ograniczenia przestrzennego wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz możliwości zwolnienia z obowiązku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia użytków rolnych klasy I-III na cele nierolnicze. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym nie jest obligatoryjnym jego elementem, ale wyznaczając strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną lub zagrodową oprócz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się również obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. UOZ pozwala wskazać tereny, na których może zostać wydana decyzja o warunkach zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (art. 61 ust. 1 pkt 1a; nie stosuje się przepisu jedynie do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego, w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie).

20.1 Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy jest uzasadnione koniecznością zapewnienia spójności i efektywnego zagospodarowania przestrzennego obszarów zurbanizowanych. Celem tych działań jest racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury oraz kształtowanie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Jednym z kluczowych powodów wyznaczenia tych obszarów jest możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obszary te są brane pod uwagę w pierwszej kolejności przy wyznaczaniu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową, co sprzyja zintegrowanemu rozwojowi przestrzennemu. Dodatkowo, na terenach tych nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III na cele nierolnicze, co ułatwia proces inwestycyjny.

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej nie odbywa się dowolnie, lecz zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu dotyczącym sposobu ich wyznaczania w planie ogólnym gminy.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, w planie ogólnym gminy Niemcza, i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy, posłużono się Ewidencją Gruntów i Budynków udostępnioną przez Starostwo Powiatowe w Dzierżoniowie. Z przekazanej bazy uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 104 – budynki magazynowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia (Pu), tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 438,4396 ha. Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia (Pb) kształtuje się na poziomie 193,3616 ha.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 w/w Rozporządzenia (Pp), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb oraz Pu, tj.:

$$Pp = 25\% * (438,4396 - 193,3616) = 61,27 \text{ [ha]}$$

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Przykłady przesłanek takiego ograniczenia obejmują:

- położenie w obszarach zagrożonych powodzią,
- położenie w strefach ochrony wałów przeciwpowodziowych
- obszary zmeliorowane
- tereny zagrożone występowaniem ruchów masowych (osuwiska nie występowały w OUZ)
- grunty klas I-III
- występowanie przyrodniczych obszarów chronionych,

- obecność udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

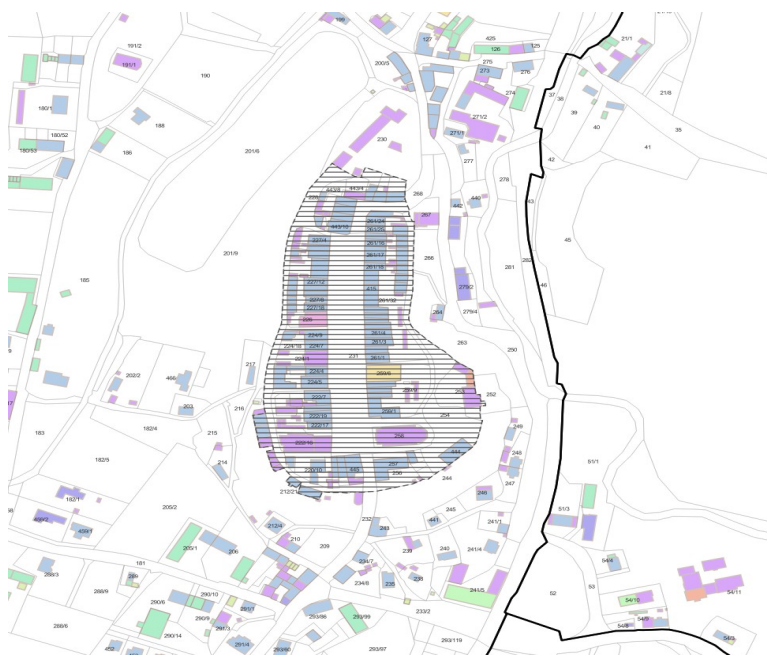
Następnie manualnie wyeliminowano tereny wyłączone z możliwości zabudowy – usunięto obszary obejmujące główne ciągi komunikacyjne oraz fragmenty działek o niewystarczającej powierzchni lub niekorzystnym kształcie. Dodatkowo dostosowano granice OUZ do układu działek ewidencyjnych – zapewnienie zgodności z wyznaczonymi granicami określonymi w §1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia oraz z wykluczeniem stref SK, SO, SN.

Ostateczny kształt tych obszarów jest wynikiem analizy przestrzennej i polityki zagospodarowania gminy, a ich wyznaczenie służy zapewnieniu ładu przestrzennego oraz zorganizowanemu rozwojowi terenów zurbanizowanych.

Po wyznaczeniu Obszaru Uzupełnienia Zabudowy zgodnie z rozporządzeniem (załącznik nr 8) oraz przy uwzględnieniu lokalnej polityki przestrzennej i ww. analiz powierzchnia obszaru kształtuje się na poziomie 76,95 ha z czego 5,122 ha stanowią tereny pod zabudowę.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym nie jest obligatoryjne, jednak może stanowić istotny element kształtowania ładu przestrzennego w mieście. Definicja ta znajduje odzwierciedlenie w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W myśl tego, zabudowa śródmiejska oznacza intensywną zabudowę na obszarze śródmieścia. Zwarta zabudowa odnosi się do struktur gęsto zabudowanych, o układzie pierzejowym lub obrzeżnej zabudowie kwartałowej. W aspekcie wskaźników urbanistycznych intensywność zabudowy określana jest jako wysoki stosunek powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni działki. Poziom intensywności zabudowy jest uzależniony od liczby kondygnacji budynków, powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę oraz jej funkcji. Typowym przykładem intensywnej zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, szczególnie w układzie obrzeżnej zabudowy kwartałowej, lokalizowana na stosunkowo niewielkich działkach. W procesie wyznaczania obszaru zabudowy śródmiejskiej istotnym kryterium jest współwystępowanie budynków mieszkaniowych i usługowych. Tereny takie mogą być włączane do stref o profilu wielofunkcyjnym, obejmującym zabudowę wielorodzinną i jednorodzinną. Przyjęcie takiej klasyfikacji, która pozwala na lepsze zarządzanie przestrzenią miejską oraz ułatwia proces planistyczny w zakresie kształtowania rozwoju funkcjonalnego obszaru miejskiego.

Ze względu na przyjętą definicję prawną obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz historycznym ukształtowaniem układu urbanistycznego w Niemczy wyznacza się obszar zabudowy śródmiejskiej jak zostało przedstawione poniżej.



Rysunek 10: Mapa z wyznaczonym obszarem zabudowy śródmiejskiej w m. Niemcza - opracowanie własne

21. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

W kontekście art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Niemcza opiera się na analizie czynników przyrodniczych, gospodarczych, demograficznych oraz infrastrukturalnych, które determinują kształtowanie polityki przestrzennej w następujący sposób uwzględniając:

1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, zapewniając spójność działań z regionalnymi i krajowymi celami rozwoju, promując zrównoważony rozwój oraz ochronę zasobów naturalnych i kulturowych.
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, które wskazują na konieczność realizacji celów regionalnych w zakresie ochrony środowiska, rozwoju infrastruktury oraz poprawy jakości życia mieszkańców.
3. Znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny – wymagające szczególnego uwzględnienia w procesie planowania przestrzennego;
 - b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału – wymagające szczególnego uwzględnienia w procesie planowania przestrzennego;
 - c) Obszary gruntów zmeliorowanych – wymagające uwzględnienia w planowaniu przestrzennym;

- d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy – Obszary, gdzie występuje zagrożenie ruchami masowymi ziemi (osuwiskami), które powinny zostać wyłączone z zabudowy lub wymagają szczególnych działań zabezpieczających wymagające uwzględnienia w planowaniu przestrzennym;
- e) Strefy ochronne ujęć wody – Tereny wokół ujęć wody, które wymagają ochrony, aby zapewnić jakość wód pitnych.
- f) Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – Obszary wymagające ochrony zbiorników wodnych w celu zachowania jakości wód i ochrony środowiska wodnego.
- g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – Tereny górnicze i ich filary ochronne, które muszą być uwzględnione w planowaniu przestrzennym, aby zapewnić bezpieczeństwo górnicze i ochronę środowiska.
- h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – Złoża kopalin oraz miejsca podziemnego składowania dwutlenku węgla i magazyny substancji wymagają szczególnej ochrony, aby zapobiec ich szkodliwemu wpływowi na środowisko.
- i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – Obszary uzdrowiskowe, które powinny być chronione przed nadmierną urbanizacją w celu zachowania ich funkcji zdrowotnych.
- j) Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Tereny z zabytkami objętymi formami ochrony prawnej, które wymagają zachowania i ochrony zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- k) Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie dotyczy;
- l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne – Tereny o statusie zamkniętym oraz ich strefy ochronne, które nie mogą być wykorzystywane do zabudowy bez uwzględnienia odpowiednich regulacji;
- m) Obszary ograniczonego użytkowania – Obszary, w których występują ograniczenia użytkowania ;
- n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji -nie dotyczy;
- o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – Tereny, które wymagają rewitalizacji, w celu poprawy jakości życia mieszkańców oraz przywrócenia funkcji publicznych i gospodarczych;
- p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie dotyczy;
- q) Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne – Tereny rolnicze i leśne, które należy chronić przed zabudową, szczególnie te o wysokiej wartości produkcyjnej (grunty klas I-III).
- r) Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – nie dotyczy.
- s) Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – nie dotyczy.

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, z uwzględnieniem obowiązujących dla nich ograniczeń w zagospodarowaniu, zapewniających rozwój przestrzenny gminy przy jednoczesnej ochronie interesów społecznych i środowiskowych.
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe – nie dotyczy;
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, które uwzględnia zasady ochrony środowiska, zachowanie bioróżnorodności oraz zrównoważonego rozwoju w kontekście planowania przestrzennego.
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, które wynika z analiz demograficznych i prognoz rozwoju społecznego, uwzględniając potrzeby mieszkaniowe mieszkańców oraz zapewniając odpowiednią ilość terenów pod zabudowę w zgodzie z lokalnymi warunkami i możliwościami infrastrukturalnymi.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską Niemcza uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Niemcza jest uzasadnione.

ZAŁĄCZNIKI:

- 1. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Uwarunkowania Środowiskowe**
- 2. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Uwarunkowania komunikacyjno infrastrukturalne**
- 3. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Uwarunkowania kulturowe**
- 4. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Uwarunkowania glebowe oraz użytkowanie gruntów**
- 5. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Obszary ograniczonego użytkowania**
- 6. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Tereny mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**
- 7. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Planowanie przestrzenne**
- 8. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Obszar Uzupełnienia Zabudowy**
- 9. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Wizualizacja stref planistycznych POG arkusz 1**
- 10. PLAN OGÓLNY GMINY NIEMCZA Część graficzna uzasadnienia: Wizualizacja stref planistycznych POG arkusz 2**

Rysunek 1 Mapa gminy Niemcza , źródło : opracowanie własne.....	10
Rysunek 2 Formy Ochrony na tle gminy Niemcza, źródło: opracowanie własne.....	24
Rysunek 3 Obszary gruntów zmeliorowanych na tle Gminy Niemcza, źródło: opracowanie własne.....	37

Rysunek 4 Lokalizacja zabytków wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy Niemcza, źródło: opracowanie własne.....	70
Rysunek 5 Tereny zamknięte w Gminie Niemcza, źródło: opracowanie własne.....	77
Rysunek 6 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne na terenie gminy Niemcza, źródło: opracowanie własne.....	83
Rysunek 7 Infrastruktura techniczna , źródło: opracowanie własne.....	92
Rysunek 8 Mapa obowiązujących planów miejscowych oraz dwz i celu publicznego, źródło: opracowanie własne na podstawie danych z urzędu gminy Niemcza.....	99
Rysunek 9 Mapa terenów ,na których można realizować zabudowę mieszkaniową na podstawie aktualnych planów miejscowych, źródło: opracowanie własne.....	101
Rysunek 10: Mapa z wyznaczonym obszarem zabudowy średmiejskiej w m.Niemcza - opracowanie własne.....	120
Tabela 1 Pomniki przyrody. Opracowane własne.....	22
Tabela 2 Zabytki wpisane do rejestru, źródło: BIP Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu.....	43
Tabela 3 Spis obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, źródło: BIP Urząd Gminy i Miasta Niemczy.....	46
Tabela 4 Wykaz obszarów zabytkowych na terenie Miasta i Gminy Niemcza, źródło: BIP Urzędu Miasta i Gminy Niemcza.....	53
Tabela 5 Spis stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, źródło : BIP Urząd Miasta i Gminy Niemcza.....	54
Tabela 6 Obszary ochrony archeologicznej, źródło: BIP Urząd Miasta i Gminy Niemcza.....	66
Tabela 7 Ustalenie terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, źródło: Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r.....	74
Tabela 8 Zapotrzebowanie na zabudowę wg wzory z Rozporządzenia.....	89
Tabela 9 Powierzchnia terenów MN i RZ wg aktualnych planów miejscowych, źródło: opracowanie własne.....	95
Tabela 10: Gminne standardy urbanistyczne i profile funkcjonalne.....	104