

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy w trakcie konsultacji społecznych

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi*)	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga**)	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1	16.02.2026	<p>Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1190/26</p> <p>uzupełnienie uwagi:</p> <p>Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1740/26</p>	020207_5.0008.98, 020207_5.0008.99, 18SO – STREFA OTWARTA	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działek nr 98, 99 w obrębie Przerzeczyn Zdrój pod lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i rybackiego, przy zachowaniu podstawowej funkcji terenu jako rolniczej.</p> <p>Doprecyzowanie uwagi: wyznaczenie małego fragmentu pod RZM obejmujące siedlisko gospodarstwa rolnego wraz z budynkiem mieszkalnym rolnika oraz niezbędna infrastruktura techniczną oraz przeznaczenie pozostałej części działek nr 98 i 99 w strefie produkcji rolniczej SR umożliwiającej realizację obiektów infrastruktury związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Obszar zabudowy ograniczony do minimum ok.0,15-0,25 ha</p> <p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie lokalizacji strefy SR W przyjętej koncepcji planu ogólnego i systemu stref planistycznych funkcja akwakultury i obsługi rybactwa jest dopuszczalna w dwóch typach stref: SZ oraz SR. Strefy te różnią się jednak charakterem dopuszczalnych funkcji. strefa SZ – profil podstawowy obejmuje tereny</p>

akwakultury i obsługi rybnactwa, bez powiązania z wielkotowarową produkcją rolną, co umożliwi rozwój mniej uciążliwych, środowiskowo akceptowalnych form gospodarki wodnej. strefa SR – profil podstawowy przewiduje również akwakulturę i obsługę rybnactwa, ale łącznie z funkcją terenów wielkotowarowej produkcji rolnej, co zakłada możliwość lokalizacji działalności o wyższej intensywności i potencjalnie większej uciążliwości środowiskowej. Obszar działek znajduje się w strefie uzdrowiskowej C, w której z uwagi na charakter ochronny nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mogących powodować uciążliwą produkcję

Uwaga częściowo uwzględniona

Uwzględnia się możliwość prowadzenia działalności rolniczej oraz rybackiej w zakresie odpowiadającym funkcji gospodarstwa rolnego, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalności o charakterze przemysłowym. Dla działki nr 99 i części działki nr 98 dopuszcza się realizację siedliska gospodarstwa rolnego, obejmującego budynek mieszkalny rolnika oraz niezbędne budynki i urządzenia służące prowadzeniu gospodarstwa, w tym związane z produkcją rybacką (akwakulturą), przy ograniczeniu powierzchni obszaru zabudowy. Skala i charakter planowanego zagospodarowania, obejmujące siedlisko gospodarstwa. W związku z powyższym, kierując się zasadą zgodności ustaleń

					<p>planu z przepisami odrębnymi, w tym Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, a także koniecznością uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenu w strefie uzdrowiskowej „C”, dla działki nr 99 i części dz.nr 98 wyznacza się strefę SZ (zabudowy zagrodowej).</p> <p>Przyjęte rozstrzygnięcie zapewnia realizację funkcji wskazanych w uwadze, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z obowiązującymi regulacjami prawnymi, w szczególności w zakresie ochrony środowiska, ochrony uzdrowiskowej oraz ładu przestrzennego.</p>
2	17.02.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1243/26	020207_5.0002.122/5, 020207_5.0002.122/7,0 20207_5.0002.122/9, 40SO – STREFA OTWARTA	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zgodnie z pismem Zarządu Województwa Dolnośląskiego RT.ZPP.5314.5.2026 Projekt Audytu Krajobrazowego zawiera stosowne rekomendacje i wnioski dotyczące lokalizacji w obszarze gminy Niemcza w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Niemczańsko – Strzebińskie oraz obszaru objętego ochroną w ramach sieci Natura 2000 – Wzgórza Niemczańskie PLH020082 wskazane są do uwzględnienia. Dostrzega się zagrożenie wynikające z dopuszczenia w strefie otwartej profilu dodatkowego, gdzie możliwa jest realizacja elektrowni słonecznej dla obszaru oznaczonego symbolem, gdzie jest obszar objęty ochroną w ramach sieci Natura 2000. Wprowadzenie tego typu inwestycji na terenach obecnie niezainwestowanych może wpłynąć na pogorszenie cennych zasobów środowiskowych. Realizacja</p>

					<p>wielkopowierzchniowych farm fotowoltaicznych o powierzchni powyżej 0,5 ha niesie za sobą m.in. ryzyko pogorszenia walorów krajobrazowych. W związku z powyższym, przy lokalizacji inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczych, należy brać pod uwagę ograniczenia wynikające z uwarunkowań krajobrazowych, środowiskowych i społecznych oraz podejmować działania zapobiegające fragmentacji terenu. W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi z powodu bezpośredniej lokalizacji wyznaczonych już terenów pod elektrownię słoneczną.</p>
3	19.02.2026	<p>Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1296/26</p>	<p>020207_5.0005.5, 41SO – STREFA OTWARTA, 020207_5.0005.6, 41SO – STREFA OTWARTA, 33SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ, 020207_5.0005.9/1, 020207_5.0005.7, 020207_5.0005.8/1, 41SO – STREFA OTWARTA</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczy przeznaczenia wskazanych działek pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów</p>

					<p>niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększanie na wskazanych we wniosku terenach nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.</p> <p>Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczania dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.</p> <p>Mając powyższe na uwadze, wniosek o zmianę przeznaczenia wskazanych działek na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową uznano za niezasadny i rozpatrzono negatywnie.</p>
4	20.02.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1334/26	020207_4.0004.83, 40SO – STREFA OTWARTA, 74SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ, 30SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Wniosek dotyczący przeznaczenia wskazanych działek pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększanie na wskazanych we wniosku terenach nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.

Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczania dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczanie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.

Mając powyższe na uwadze, wniosek o zmianę przeznaczenia wskazanej działki na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową uznano za niezasadny i rozpatrzono negatywnie.

Dodatkowo informuje się, iż część działki nr 83 (obręb Jasień) została objęta strefą

					74SJ – strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną na etapie konsultacji społecznych, co jest zgodne z wnioskowaną funkcją.
5	23.02.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1371/26	020207_4.0004.81/5, 40SO – STREFA OTWARTA, 30SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ, 16OUZ – OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia wskazanego obszaru pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększenie na wskazanych we wniosku obszarze nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.</p>

					<p>Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczenia dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.</p> <p>Mając powyższe na uwadze, dalsza część obszaru wskazanego na załączniku graficznym o zmianę przeznaczenia na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona</p> <p>W zakresie zmiany ze strefy wielofunkcyjnej z zabudowy zagrodowej na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zakresie części oznaczonej na załączniku graficznym zawierającej się w konsultowanym projekcie POG podczas konsultacji społecznych.</p>
6	24.02.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1401/26	020207_4.0001.401/1, 20SO – STREFA OTWARTA, 97SN – STREFA ZIELENII I REKREACJI, 71SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia wskazanego obszaru pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i</p>

zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę.

Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększanie na wskazanych we wniosku obszarze nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.

Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczania dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczanie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.

Mając powyższe na uwadze całą działkę nr 401/1 obręb Stare Miasto pod zmianę przeznaczenia na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie.

Uwaga częściowo uwzględniona

					W zakresie częściowej zmiany ze strefy otwartej (20SO) częściowo na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz częściowo na strefę usługową w związku z możliwością potencjalnego dalszego rozwoju funkcjonalnego obszaru.
7	25.02.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1449/26	020207_5.0001.229, 40SO – STREFA OTWARTA	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia wskazanego obszaru pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększenie przez cały obszar działki i wprowadzenie</p>

					<p>możliwości profilu funkcjonalnego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.</p> <p>Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczania dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczanie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.</p> <p>Mając powyższe na uwadze całą działkę nr 229 obręb Gilów pod zmianę przeznaczenia na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie.</p> <p>Po analizie projektu wprowadzono zmiany części strefy otwartej na część strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną</p>
8	10.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1771/26	020207_5.0003.74/6, 56SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA	Uwaga uwzględniona	<p>Uwaga uwzględniona</p> <p>Zweryfikowano i wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m</p>
9	10.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1783/26	020207_5.0004.116, 020207_5.0004.112/1 41SO – STREFA OTWARTA	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działek nr 116 oraz 112/1 w obrębie Wilków Wielki pod strefę usługową został poddany analizie w kontekście istniejących uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Z uwagi na przebieg przez przedmiotowy obszar linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wraz z</p>

					<p>wyznaczonym pasem technologicznym, a także występowanie ponadlokalnego rzeczno korytarza ekologicznego wskazanego w ustaleniach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, możliwości zagospodarowania terenu pod funkcje usługowe są istotnie ograniczone. Wskazane uwarunkowania stanowią istotne bariery dla lokalizacji zabudowy oraz wymagają zachowania odpowiednich stref ochronnych, co wpływa na sposób kształtowania polityki przestrzennej w tym obszarze. W szczególności konieczne jest zachowanie ciągłości korytarza ekologicznych oraz uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących infrastruktury elektroenergetycznej. W związku z powyższym wniosek został uwzględniony jedynie w ograniczonym zakresie.</p>
10	12.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1831/26	020207_4.0002.25, 41SO – STREFA OTWARTA	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 25 w obrębie Stasin pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną został poddany analizie w kontekście istniejących uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Z uwagi na występowanie ponadlokalnego rzeczno korytarza ekologicznego wskazanego w ustaleniach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, występowania obszaru, na którym występuje prawdopodobieństwo zalaniem powodzi oraz szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod</p>

					<p>zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększanie na wskazanych we wniosku obszarze nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.</p>
11	12.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1832/26	020207_4.0002.2/2, 41SO – STREFA OTWARTA	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 2/2 w obrębie Stasin pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną został poddany analizie w kontekście istniejących uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Z uwagi na występowanie ponadlokalnego rzeczno-korytarza ekologicznego wskazanego w ustaleniach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, występowania obszaru, na którym występuje</p>

prawdopodobieństwo zalaniem powodzi szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększenie na wskazanych we wniosku obszarze nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.

W związku z powyższym cała działka nie może zostać uwzględniona pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną, tylko jej część i w tym zakresie została uwaga częściowo uwzględniona.

Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany części strefy otwartej na część strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową

					jednorodzinna.
12	12.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1833/26	020207_5.0007.46, 41SO – STREFA OTWARTA	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia wskazanego obszaru pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub pod strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększanie przez cały obszar działki i wprowadzenie możliwości profilu funkcjonalnego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.</p> <p>Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma</p>

					<p>charakter rozproszony, co wymaga ograniczania dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.</p> <p>Mając powyższe na uwadze całą działkę nr 46 obręb Podlesie pod zmianę przeznaczenia na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub pod strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie.</p>
13	12.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1834/26	020207_4.0005.87/2, 34SO – STREFA OTWARTA	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 87/2 w obrębie Gumin pod strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów</p>

					<p>niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększenie przez cały obszar działki i wprowadzenie możliwości profilu funkcjonalnego pod tereny zabudowy nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.</p> <p>Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczania dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczanie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.</p> <p>Mając powyższe na uwadze całą działkę nr 87/2 obręb Gumin pod zmianę przeznaczenia na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany części strefy otwartej na część strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.</p>
14	12.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1835/26	020207_5.0007.248, 38SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA 39SO – STREFA OTWARTA	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 248 w obrębie Podlesie pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań</p>

przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększanie przez cały obszar działki i wprowadzenie możliwości profilu funkcjonalnego pod tereny zabudowy nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.

Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczania dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.

Mając powyższe na uwadze całą działkę nr 248 obręb Podlesie pod zmianę

					przeznaczenia na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie.
15	13.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1863/26	020207_5.0008.92, 18SO – STREFA OTWARTA	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 92 w obrębie Przerzeczyn Zdrój pod działalność agroturystyczną oraz tereny usług turystycznych. Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany strefy otwartej na strefę zieleni i rekreacji z dodatkowym profilem funkcjonalnym strefy planistycznej: teren usług turystyki.
16	13.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1864/26	020207_5.0008.89/4, 020207_5.0008.89/3, 020207_5.0008.89/2 ,0 20207_5.0008.89/1 2SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ 020207_5.0008.91/1, 020207_5.0008.91/2, 020207_5.0008.91/3, 020207_5.0008.91/4, 020207_5.0008.91/5, 020207_5.0008.91/6, 020207_5.0008.91/7, 020207_5.0008.91/8 1SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona Wniosek dotyczący przeznaczenia działek nr 89/4, 89/3, 89/2, 89/1, 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 91/8 w obrębie Przerzeczyn Zdrój pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z profilem dodatkowym zabudowy letniskowej lub rekreacyjnej (usługi agroturystyczne) oraz pod SI strefę infrastrukturalną: droga wewnętrzna. W zakresie postulowanego przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz funkcje rekreacyjno-letniskowe, w tym agroturystyczne, nie uwzględnia się wniosku w proponowanym zakresie. Przedmiotowy obszar, zgodnie z przyjętą strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz wynikami analiz środowiskowych i planistycznych, predysponowany jest do utrzymania funkcji strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (1SZ oraz 2SZ).

					<p>Funkcja ta zapewnia możliwość kontynuacji użytkowania rolniczego oraz realizacji zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych, w tym budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich. Należy podkreślić, że wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej o charakterze nierolniczym mogłoby prowadzić do niekontrolowanej zmiany charakteru przestrzennego tego obszaru, rozproszenia zabudowy oraz osłabienia funkcji produkcyjnych rolnictwa, które stanowią istotny element struktury funkcjonalnej tej części gminy.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona</p> <p>Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową dopuszczona jest w profilu funkcjonalnym teren komunikacji (np. droga wewnętrzna). W zakresie postulowanej strefy infrastrukturalnej (drogi wewnętrznej) dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów i obsługi komunikacyjnej terenów w ramach przepisów ogólnych oraz ustaleń stref 1SZ oraz 2SZ, bez konieczności wyodrębniania odrębnej strefy planistycznej.</p>
17	13.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1865/26	020207_5.0009.7/2 18SO - STREFA OTWARTA	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 7/2 w obrębie Ligota Mała pod strefę usług, składów i magazynów. Przedmiotowy teren położony jest w granicach strefy planistycznej „C”, dla której ustalenia nie dopuszczają lokalizacji zakładów przemysłowych oraz funkcji związanych z produkcją przemysłową. Jednocześnie strefa „C” dopuszcza realizację funkcji usługowych, które nie</p>

					<p>generują uciążliwości wykraczających poza standardy przyjęte dla tej strefy oraz nie kolidują z jej funkcją podstawową. W związku z powyższym wniosek został uwzględniony wyłącznie w zakresie przeznaczenia terenu pod funkcje usługowe.</p> <p>Nie uwzględnia się natomiast przeznaczenia działki pod składy i magazyny w zakresie mogącym nosić znamiona działalności przemysłowej lub produkcyjnej, z uwagi na ograniczenia wynikające z obowiązującej strefy planistycznej.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona</p> <p>Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej funkcji usługowych.</p>
18	13.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1884/26	<p>020207_5.0002.19/2 40SO - STREFA OTWARTA 34SU - STREFA USŁUGOWA</p> <p>020207_5.0002.113/1, 020207_5.0002.113/2, 020207_5.0002.113/3, 020207_5.0002.113/6, 020207_5.0002.114/1, 020207_5.0002.114/2 40SO - STREFA OTWARTA</p>	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działek nr 113/1, 113/2, 113/3, 113/6, 114/1, 114/2 w obrębie Gola Dzierżoniowska pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę</p>

mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększenie przez cały obszar działki i wprowadzenie możliwości profilu funkcjonalnego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.

Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczania dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczanie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.

Mając powyższe na uwadze przeznaczenia działek nr 113/1, 113/2, 113/3, 113/6, 114/1, 114/2 w obrębie Gola Dzierżoniowska pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie

Uwaga częściowo uwzględniona

Wniosek dotyczący przeznaczenia całej działki nr 19/2 w obrębie Gola Dzierżoniowska pod strefę usług, uwaga została uwzględniona w przedmiotowym zakresie.

19	16.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1896/26	020207_5.0001.419 26SO - STREFA OTWARTA	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia części działki nr 419 w obrębie Gilów pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększanie przez cały obszar działki i wprowadzenie możliwości profilu funkcjonalnego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.</p> <p>Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczania dalszej ekspansji zabudowy w celu</p>
----	------------	---	---	-----------------------	---

					<p>racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.</p> <p>Mając powyższe na uwadze przeznaczenie części działki nr 419 w obrębie Gilów pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie</p>
20	16.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1907/26	020207_5.0006.89/2 34SO - STREFA OTWARTA	Uwaga uwzględniona	<p>Uwaga uwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 89/2 w obrębie Nowa Wieś Niemczańska pod zabudowę usługową został rozpatrzony pozytywnie.</p>
21	17.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 1958/26	020207_5.0001.269 40SO - STREFA OTWARTA	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 269 w obrębie Gilów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów),</p>

					<p>łącna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększenie przez cały obszar działki i wprowadzenie możliwości profilu funkcjonalnego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.</p> <p>Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczania dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczanie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.</p> <p>Mając powyższe na uwadze przeznaczenie działki nr 269 w obrębie Gilów pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie.</p>
22	20.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2044/26	020207_5.0005.8/1, 020207_5.0005.8/2, 020207_5.0005.7 41SO - STREFA OTWARTA	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 8/1, 8/2, 7 w obrębie Chwałęcina pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną wraz z obszarem uzupełnienia zabudowy został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.</p>

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększanie przez cały obszar działek i wprowadzenie możliwości profilu funkcjonalnego pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.

Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczenia dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczanie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.

Mając powyższe na uwadze przeznaczenie całych działek nr 8/1, 8/2, 7 w obrębie Chwałęcín pod strefę wielofunkcyjną z zabudową

					<p>mieszkaniową jednorodzinną uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie. Dodatkowo należy wskazać, iż na gruncie obowiązujących przepisów brak jest podstaw do wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy, z uwagi na brak ujawnienia budynków w ewidencji gruntów i budynków (EGiB). Pomimo że analiza zobrażeń satelitarnych wskazuje na istnienie obiektu budowlanego na działce nr 8/1, okoliczność ta nie znajduje odzwierciedlenia w danych ewidencyjnych, które stanowią podstawę formalnoprawną dla dokonywania ustaleń planistycznych. W konsekwencji, brak ujawnienia przedmiotowego budynku w EGiB uniemożliwia jego uwzględnienie przy wyznaczaniu Obszaru Uzupełnienia Zabudowy.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 8/1, 8/2, 7 w obrębie Chwałęcina pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną został uwzględniony częściowo</p>
23	23.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2050/26	020207_4.0001.401/1 20SO – STREFA OTWARTA, 97SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI, 71SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga uwzględniona w części:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w zakresie wariantu 2 - w zakresie wariantu 1 – nie uwzględniona <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia wskazanego obszaru pod:</p> <p>Wariant 1: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (zmiana strefy SO i SN na SJ)</p> <p>Wariant 2: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w części ok 2 ha oraz strefę usługową (SU) w części</p>

Wniosek w zakresie dotyczącym przeznaczenia wskazanego obszaru pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększanie na wskazanych we wniosku obszarze nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.

Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczenia dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczanie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia

					<p>zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.</p> <p>Mając powyższe na uwadze całą działkę nr 401/1 obręb Stare Miasto pod zmianę przeznaczenia na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona</p> <p>W zakresie częściowej zmiany ze strefy otwartej (20SO) na częściowo strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz częściowo na strefę usługową w związku z możliwością potencjalnego dalszego rozwoju funkcjonalnego obszaru.</p>
24	23.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2051/26	<p>020207_5.0004.151 72SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ 41SO – STREFA OTWARTA, 27SO - STREFA OTWARTA</p> <p>020207_5.0004.186 41SO – STREFA OTWARTA</p>	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działek nr 151, 186 w obrębie Wilków Wielki w strefie SO pod strefę zieleni i rekreacji (SN) z uwzględnieniem profilu podstawowego i dodatkowego.</p> <p>Przy ustalaniu planu ogólnego gmina musi uwzględniać uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w szczególności formy ochrony przyrody oraz inne obszary wymagające szczególnej ochrony. Art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) nakazuje brać pod uwagę m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • formy ochrony przyrody (w tym obszary Natura 2000), • grunty rolne klas I-III, • obszary gruntów zmeliorowanych. <p>W części obszaru już dopuszczono elektrownie</p>

					<p>słoneczne czyli funkcję przewidzianą w profilu dodatkowym strefy SO. Zmiana strefy z SO na SN strefę zieleni i rekreacji powodowałaby wypchnięcie istniejącej/dopuszczonej funkcji elektrowni słonecznych poza profil tej strefy (profil SN nie obejmuje elektrowni słonecznych). Utrzymanie strefy SO z dopuszczeniem OZE jest lepiej skorelowane z wymaganiami ochrony siedlisk i krajobrazu natomiast wprowadzenie strefy SN zwiększa presję rekreacyjną, ruch turystyczny, infrastrukturę rekreacyjną, co w obszarach Natura 2000 może być oceniane jako potencjalnie negatywne dla siedlisk</p> <p>Mając powyższe na uwadze całą działkę nr 151 w obrębie Wilków Wielki w strefie SO pod strefę zieleni i rekreacji (SN) z uwzględnieniem profilu podstawowego i dodatkowego. uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona</p> <p>W zakresie zmiany działki nr 186 w obrębie Wilków Wielki w strefie SO pod strefę zieleni i rekreacji (SN) z uwzględnieniem profilu podstawowego i dodatkowego.</p>
25	23.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2052/26	020207_5.0003.58/3 35SO - STREFA OTWARTA	Uwaga uwzględniona	<p>Uwaga uwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 58/3 w obrębie Kietlin w strefie SO pod strefę zieleni i rekreacji SN z uwzględnieniem profilu podstawowego i dodatkowego.</p>
26	23.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza:	020207_5.0006.75/8 34SO - STREFA OTWARTA 38SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 75/8 w obrębie Nowa Wieś</p>

		2067/26			<p>Niemczańska do strefy produkcji rolnej. Działka nr 75/8 położona jest w obszarze, dla którego w dokumentach polityki przestrzennej gminy Niemcza przyjęto kierunek zagospodarowania związany z parkami oraz zielenią zabytkową. Wyznaczenie na części działki strefy zieleni i rekreacji ma na celu zachowanie i wzmocnienie funkcji przyrodniczo-krajobrazowych oraz ekspozycji zieleni zabytkowej. Na części działki nr 75/8 występują istniejące zadrzewienia, które pełnią istotną funkcję przyrodniczą i krajobrazową. Ustalenia planu ogólnego powinny sprzyjać zachowaniu takich elementów środowiska, w szczególności poprzez przypisanie im stref o charakterze zieleni i rekreacji, a nie intensywnej produkcji rolnej. W związku z powyższym uwaga w części dotyczącej objęcia całej działki nr 75/8 strefą produkcji rolnej (SR) nie została uwzględniona.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona Mając na uwadze wniosek o przeznaczenie działki do strefy produkcji rolnej, uwaga została uwzględniona w części na obszarze dotychczasowej strefy SO – strefy otwartej przypisano strefę SR – strefę produkcji rolnej.</p>
27	23.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2068/26	020207_5.0008.151 18SO - STREFA OTWARTA	Uwaga częściowo nie uwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 151 w obrębie Przerzeczyn Zdrój do strefy SN strefy zieleni i rekreacji (teren usług turystyki), teren wód komunikacji teren usług gastronomii i usług sportu i rekreacji. Prowadzenie działalności agroturystycznej.</p>

					<p>Działka położona jest w części na obszarze zagrożonym zalaniem przy uszkodzeniu wałów, w związku z powyższym w tej części pozostaje strefa otwarta.</p> <p>Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany strefy otwartej na strefę zieleni i rekreacji z dodatkowym profilem funkcjonalnym strefy planistycznej: teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki</p>
28	23.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2069/26	020207_5.0008.24 30SO - STREFA OTWARTA	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 24 w obrębie Przerzeczyn Zdrój do strefy SU strefy usługowej – teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren składów i magazynów. Przedmiotowy teren położony jest w granicach strefy planistycznej „C”, dla której ustalenia nie dopuszczają lokalizacji zakładów przemysłowych oraz funkcji związanych z produkcją przemysłową. Jednocześnie strefa „C” dopuszcza realizację funkcji usługowych, które nie generują uciążliwości wykraczających poza standardy przyjęte dla tej strefy oraz nie kolidują z jej funkcją podstawową. W związku z powyższym wniosek został uwzględniony wyłącznie w zakresie przeznaczenia terenu pod funkcje usługowe. Nie uwzględnia się natomiast przeznaczenia działki pod składy i magazyny w zakresie mogącym nosić znamiona działalności przemysłowej lub produkcyjnej, z uwagi na ograniczenia wynikające z obowiązującej strefy planistycznej.</p> <p>Uwaga częściowo</p>

					uwzględniona Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej funkcji usługowych.
29	24.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2087/26	020207_5.0008.94, 020207_5.0008.95/2, 020207_5.0008.45 18SO - STREFA OTWARTA	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona Wniosek dotyczący przeznaczenia działek nr 94, 95/2, 45 w obrębie Przerzeczyn Zdrój do strefy SN strefy zieleni i rekreacji, strefę zieleni urządzonej.
30	24.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2089/26	020207_5.0008.369 112SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI 18SO - STREFA OTWARTA 020207_5.0008.110, 020207_5.0008.113, 020207_5.0008.114, 020207_5.0008.115, 020207_5.0008.45 020207_5.0008.125, 020207_5.0008.124, 020207_5.0008.123, 020207_5.0008.58 18SO - STREFA OTWARTA 020207_5.0008.175, 020207_5.0008.178, 020207_5.0008.179 39SO - STREFA OTWARTA	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona Wniosek dotyczący przeznaczenia działek nr 369, 110, 113, 114, 115, 45, 175, 178, 179, 125, 124, 123, 58 w obrębie Przerzeczyn Zdrój pod akwakulturę i obsługi rybactwa. Uwagę nieuwzględnia się w części dotyczącej działek nr 175, 178 i 179, które nie mogą zostać przeznaczone pod funkcję akwakultury i obsługi rybactwa gdyż położone są w strefie ochrony uzdrowskiej „B”, w której konieczna jest ochrona warunków hydrogeologicznych Ingerencje w stosunki wodne mogą prowadzić do zakłócenia naturalnych procesów infiltracyjnych, które w strefie „B” są istotnym elementem systemu zasilania złóż wód leczniczych i mineralnych. W konsekwencji funkcja akwakultury nie pozostaje w pełni zgodna z ochronnym charakterem strefy „B”. Ponadto działki nr 175, 178 i 179 położone są w obszarze, który pełni rolę lokalnego korytarza ekologicznego oraz terenu retencji krajobrazowej – naturalnego obniżenia i strefy

infiltracji, istotnej dla bilansu wodnego uzdrowiska i okolicznych ekosystemów. W dokumentach planistycznych i strategicznych szczebla wojewódzkiego podkreśla się konieczność ochrony ciągłości powiązań przyrodniczych oraz retencji naturalnej, w szczególności w dolinach cieków, obniżeniach terenowych oraz na obszarach pełniących funkcje korytarzy ekologicznych.

Uwagę nieuwzględnia się w części dotyczącej działek nr 125, 124, 123, 58 oraz w części dz.nr 45 znajdujące się w strefie SO.

Celem strefy SO jest utrzymanie terenów otwartych i biologicznie czynnych. W tym kontekście funkcje działek związane z „obsługą” akwakultury i rybactwa powinny być rozumiane jako teren infrastruktury technicznej (np. urządzenia wodne, obiekty techniczne niezbędne dla funkcjonowania systemu akwakultury, ewentualnie niewielkie obiekty technologiczne powiązane z systemem wód) przy zachowaniu podstawowego charakteru SO jako strefy otwartej, bez wprowadzania typowej zabudowy usługowej (magazynów, zaplecza o charakterze usługowym, itp.)

Uwagę uwzględnia się w części dotyczącej działek nr 369, 110, 113, 114, 115 oraz cz.działki 45 (istniejący zbiornik wodny), cz.działki nr 125, cz.działki nr 124, cz.działki nr 123 które mogą zostać przeznaczone pod funkcję akwakultury i obsługi rybactwa w zakresie odpowiadającym funkcji gospodarstwa rolnego, z wykluczeniem przedsięwzięć

					<p>mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalności o charakterze przemysłowym. W związku z powyższym, kierując się zasadą zgodności ustaleń planu z przepisami odrębnymi, w tym Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, a także koniecznością uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenu w strefie uzdrowiskowej „C”, dla wnioskowanego obszaru wyznacza się strefę SZ z profilem dodatkowym: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód</p>
31	24.03.2026	<p>Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2095/26</p>	<p>020207_5.0005.88/18 41SO - STREFA OTWARTA 33SZ -STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ</p>	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p>	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 88/18 w obrębie Chwałęcina pod teren o symbolu SN – strefę zieleni i rekreacji. Profil funkcjonalny: teren zieleni urządzonej, teren wód, teren komunikacji, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej.</p> <p>Proponowane parametry dotyczące zabudowy: powierzchnia biologicznie czynna min. 50%, wysokość zabudowy max.8m, maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy -0,3 – obszar żółty na załączniku graficznym. Obszar czerwony – strefa zabudowy zagrodowej wraz z wprowadzeniem strefy OUZ.</p> <p>Ustalenia planu ogólnego</p>

					<p>określa się z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności: form ochrony przyrody. Działka nr 88/18 położona jest częściowo na obszarze objętym formą ochrony przyrody Natura 2000.</p> <p>Uwaga nie została uwzględniona w ww. części z uwagi na wprowadzania form zagospodarowania mogących pogorszyć stan siedlisk lub integralność tego obszaru oraz w zakresie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy ze względu na brak możliwości związanych z przepisami.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona</p> <p>W zakresie wprowadzenia strefy zieleni i rekreacji z profilem funkcjonalnym obejmującym tereny zieleni urządzonej, wód, komunikacji, ogródków działkowych, infrastruktury technicznej oraz usług publicznych i rekreacyjnych, przy parametrach zabudowy ograniczających presję inwestycyjną (PBC min. 50%, wysokość max. 8 m, udział zabudowy max. 40%, intensywność nadziemna max. 0,3) oraz w zakresie wyznaczenia strefy zabudowy zagrodowej na tej części działki, która pozostaje w bezpośrednim związku funkcjonalnym z istniejącą zabudową i nie jest położona na obszarze Natura 2000.</p>
32	24.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2096/26	020207_5.0005.68/5 41SO - STREFA OTWARTA	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 68/5 w obrębie Chwałęcina pod dwa tereny o symbolu SN – strefę zieleni i rekreacji. Profil funkcjonalny: teren zieleni urządzonej, teren wód, teren komunikacji, teren ogródków</p>

					<p>działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej.</p> <p>Proponowane parametry dotyczące zabudowy: powierzchnia biologicznie czynna min. 50%, wysokość zabudowy max.8m, maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy -0,3 – obszar żółty oraz czerwony na załączniku graficznym.</p> <p>Ustalenia planu ogólnego określa się z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności: form ochrony przyrody. Działka nr 68/5 i wnioskowane obszary (żółty i czerwony zaznaczony na załączniku graficznym) położona jest na obszarze objętym formą ochrony przyrody Natura 2000. Uwaga nie została uwzględniona z uwagi na wprowadzania form zagospodarowania mogących pogorszyć stan siedlisk lub integralność tego obszaru.</p>
33	24.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2098/26	020207_4.0003.31/13 020207_4.0003.31/14 41SO - STREFA OTWARTA	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działek nr 31/13 i 31/14 w obrębie Wojsławice pod tereny zieleni urządzonej i rekreacji.</p> <p>Ustalenia planu ogólnego określa się z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności: form ochrony przyrody. Przedmiotowe działka nr położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie –</p>

					<p>formy ochrony przyrody ustanowionej na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszary chronionego krajobrazu podlegają szczególnej ochronie krajobrazowej. Ponadto działki są zadrzewione, co oznacza, że pełnią istotną funkcję przyrodniczą i krajobrazową. Wnioskowane przeznaczenie jako terenów zieleni urządzonej i rekreacji wiązałoby się z możliwością realizacji nowej infrastruktury rekreacyjnej (ciągi piesze, obiekty małej architektury, potencjalnie obiekty usługowe związane z rekreacją), a więc ze zmianą charakteru istniejącej, w przeważającej mierze naturalnej zieleni zadrzewionej na zielen o bardziej „użytkowym” charakterze. W warunkach obszaru chronionego krajobrazu, którego celem jest zachowanie walorów krajobrazowych, ciągłości zadrzewień oraz tradycyjnego charakteru przestrzeni, takie przekształcenie mogłoby pogorszyć stan chronionych wartości krajobrazowych i przyrodniczych – w szczególności, gdyby towarzyszyło mu usuwanie istniejących zadrzewień lub wprowadzanie nowej, rozproszonej infrastruktury rekreacyjnej. W związku z tym uwaga nie została uwzględniona.</p>
34	24.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2099/26	020207_4.0003.31/38 41SO - STREFA OTWARTA 020207_4.0003.31/27 41SO - STREFA OTWARTA 14SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Wniosek dotyczący przeznaczenia części działek nr 31/38, 31/27 w obrębie Wojsławice pod tereny zieleni urządzonej i rekreacji zgodnie z załącznikiem graficznym. Ustalenia planu ogólnego określa się z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, w

szczególności: form ochrony przyrody. Przedmiotowe działka nr położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie – formy ochrony przyrody ustanowionej na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszary chronionego krajobrazu podlegają szczególnej ochronie krajobrazowej.

Wnioskowane przeznaczenie jako terenów zieleni urządzonej i rekreacji wiązałoby się z możliwością realizacji nowej infrastruktury rekreacyjnej (ciągi piesze, obiekty małej architektury, potencjalnie obiekty usługowe związane z rekreacją), a więc ze zmianą charakteru istniejącej, w przeważającej mierze naturalnego krajobrazu na zieleń o bardziej „użytkowym” charakterze. W warunkach obszaru chronionego krajobrazu, którego celem jest zachowanie walorów krajobrazowych oraz tradycyjnego charakteru przestrzeni, takie przekształcenie mogłoby pogorszyć stan chronionych wartości krajobrazowych i przyrodniczych – w szczególności, gdyby towarzyszyło wprowadzanie nowej, rozproszonej infrastruktury rekreacyjnej. W związku z tym uwaga nie została uwzględniona.

Ponadto, biorąc pod uwagę niewielki, punktowy charakter fragmentu działek objętego wnioskiem, należy stwierdzić, że na tak małym obszarze nie ma realnej możliwości funkcjonalnego i przestrzennego rozwinięcia zabudowy rekreacyjnej w formie rozbudowy arboretum lub innego większego założenia parkowo-rekreacyjnego, bez naruszania istniejącej struktury walorów krajobrazowych. W

					praktyce sprowadzałoby się to do wprowadzenia rozproszonej zabudowy lub urządzeń rekreacyjnych oderwanych od większego układu kompozycyjnego.
35	24.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2103/26	w granicach udokumentowanego złoża: 020207_4.0005.816, 020207_4.0005.112/3 020207_4.0005.111/8 020207_4.0005.111/5 020207_4.0005.7/22 (zaznaczony fragment we wniosku) 020207_4.0005.7/20 (zaznaczony fragment we wniosku) 020207_4.0005.7/18 26SO - STREFA OTWARTA	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona Wniosek dotyczący przeznaczenia działek nr 816, 112/3, 111/8, 111/5 w obrębie Gumin pod strefę górnictwa (SG) w granicach udokumentowanego złoża oraz dla działek nr 7/18, 7/22(zaznaczony fragment), 7/20 (zaznaczony fragment) strefę komunikacji (SK). Uwaga nie uwzględniona w zakresie działek nr 7/18, 7/22(zaznaczony fragment), 7/20 (zaznaczony fragment) wnioskowaną pod strefę komunikacji (SK) z uwagi na specjalistyczny charakter tej strefy. Służy ona wydzieleniu ponadlokalnych i głównych korytarzy transportowych (autostrady, drogi ekspresowe, drogi główne, linie kolejowe, drogi wodne, lotniska, obsługa komunikacji) oraz związanej z nimi zabudowy usługowej. Zgodnie z rozporządzeniem strefę komunikacyjną można wyznaczyć tylko dla obiektów istniejących lub planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona liniami rozgraniczającymi – tj. takich, które mają już określoną przebieg i kształt w dokumentach wyższego rzędu lub w procedurach lokalizacyjnych. Wnioskowane wyznaczenie strefy SK na działek nr 7/18, 7/22(zaznaczony fragment), 7/20 (zaznaczony fragment) miałyby służyć obsłudze zakładu górniczego (dojazd do kopalni) i nie wynika z przyjętego w dokumentach strategicznego układu

głównych korytarzy transportowych w gminie. Drogi dojazdowe do zakładu górniczego o charakterze lokalnym mogą być w pełni prawidłowo realizowane w strefie otwartej (SO) jako „teren komunikacji” w profilu podstawowym tej strefy, bez konieczności wyodrębniania odrębnej strefy planistycznej SK dla krótkiego odcinka drogi o funkcji dojazdowej. Przy sporządzaniu planu ogólnego gmina ma obowiązek uwzględnić istniejący i planowany system transportowy, przy czym plan ogólny nie jest samodzielną podstawą lokalizacji poszczególnych inwestycji infrastrukturalnych, ma jedynie zapewnić ramy strefowe dla ich realizacji. Wyznaczanie strefy SK jedynie na potrzeby drogi dojazdowej do zakładu górniczego prowadziłoby do nadmiernej fragmentacji struktury stref planistycznych i byłoby nieadekwatne do rangi takiego odcinka drogi w systemie transportowym gminy. W związku z powyższym uwaga w tej części została nieuwzględniona gdyż obsługa komunikacyjna zakładu górniczego może być realizowana w ramach istniejącej lub projektowanej strefy otwartej (SO) jako „teren komunikacji”, bez konieczności wyznaczenia odrębnej strefy SK, co jest zgodne z profilem funkcjonalnym strefy SO określonym w rozporządzeniu.

Uwaga częściowo uwzględniona

w zakresie wniosku o objęcie działek nr 816, 112/3, 111/8, 111/5 w granicach udokumentowanego złoża (załącznik mapowy do wniosku) strefą górnictwa

					<p>(SG), należy wskazać, że zgodnie z art. 104 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, obszary i tereny górnicze uwzględnia się w planie ogólnym.</p> <p>Udokumentowane złoża kopalin i tereny górnicze są jednym z kluczowych „uwarunkowań odrębnych ustaw”, które muszą być odzwierciedlone w planie ogólnym poprzez odpowiednie strefy planistyczne, w tym strefę górnictwa (SG)</p>
36	25.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2145/26	020207_4.0004.147/1 020207_4.0004.147/2 40SO - STREFA OTWARTA	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 147 w obrębie Jasień pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub/i zagrodową. Maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%, maksymalna wysokość zabudowy 8m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia wskazanego obszaru pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub/i strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę</p>

					<p>mieszkańczą zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększenie przez cały obszar działki i wprowadzenie możliwości profilu funkcjonalnego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.</p> <p>Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczenia dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.</p> <p>Mając powyższe na uwadze uwagę uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie.</p>
37	25.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2148/26	020207_4.0004.81/4 30SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	Uwaga uwzględniona	<p>Uwaga uwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 81/4 w obrębie Jasień ze strefy otwartej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Dla obrębu Jasień działka nr 81/4 została objęta strefą 30SZ – strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, co oznacza, że podstawową funkcją tego obszaru jest zabudowa zagrodowa wraz z powiązаныmi funkcjami</p>

					rolniczymi. Strefa SZ należy do trzech stref wielofunkcyjnych, w których zgodnie z komentarzem do art. 13c u.p.z.p. – dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej, przy czym w strefie SZ jest to zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (zabudowa zagrodowa). Wniosek właściciela dotyczył „zmiany ze strefy otwartej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną”. W świetle aktualnego projektu planu ogólnego teren ten nie znajduje się w strefie otwartej (SO), lecz w strefie 30SZ strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Ponieważ strefa SZ jest strefą wielofunkcyjną z dopuszczalną zabudową mieszkaniową (w formie zabudowy zagrodowej) zmieniona na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
38	25.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2160/26	020207_5.0008.50 18SO - STREFA OTWARTA	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 50 w obrębie Przerzeczyn Zdrój na strefę usługową. Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany strefy otwartej na strefę usług.
39	25.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2161/26	020207_5.0006.38/2 część 34SO - STREFA OTWARTA	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona Wniosek dotyczący przeznaczenia części działki nr 38/2 (14 arów) w obrębie Nowa Wieś Niemczańska pod zabudowę w ciągu komunikacyjnym. Uwaga uwzględniona.
40	25.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2162/26	020207_5.0008.376 30SO - STREFA OTWARTA 7SK - STREFA KOMUNIKACYJNA	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 376 w obrębie Przerzeczyn Zdrój pod strefę usługową.

					<p>Uwaga częściowo nie uwzględniona w zakresie wydzielonego terenu pod strefę 7SK – strefę komunikacyjną ze względu na obowiązek uwzględniać istniejącego i planowanego systemu transportowego.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany strefy otwartej na strefę usługową</p>
41	25.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2163/26	020207_5.0007.46 41SO - STREFA OTWARTA	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 46 w obrębie Podlesie pod budowę domu jednorodzinnego jako zagrodę siedliskową.</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia wskazanego obszaru pod strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową został poddany szczegółowej analizie w kontekście obowiązujących przepisów prawa, uwarunkowań przestrzennych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej musi być poprzedzone analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzona analiza wykazała, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone na poziomie 500 osób (wartość minimalna wynikająca z przepisów), łączna chłonność terenów niezabudowanych w</p>

					<p>wyznaczonych strefach mieszkaniowych mieści się w dopuszczalnym przedziale 70–130%. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy, a ich powiększanie przez cały obszar działki i wprowadzenie możliwości profilu funkcjonalnego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie znajdują uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów.</p> <p>Dodatkowo wskazać należy, że struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co wymaga ograniczania dalszej ekspansji zabudowy w celu racjonalizacji kosztów infrastruktury, wyznaczenie nowych terenów zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy mogłoby prowadzić do pogłębiania zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji.</p> <p>Mając powyższe na uwadze uwagę uznano za niezasadne i rozpatrzono negatywnie.</p>
42	25.03.2026	Numer kancelaryjny nadany przez Urząd Miasta i Gminy Niemcza: 2165/26	020207_5.0005.62 020207_5.0005.61 41SO - STREFA OTWARTA	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona</p> <p>Wniosek dotyczący przeznaczenia działek nr 62 oraz 61 w obrębie Chwałęcina pod strefę wielofunkcyjną z zabudowa mieszkaniową jednorodziną oraz uzupełnienia zabudowy.</p> <p>częściowo nie uwzględniona w zakresie wyznaczenia strefy UOZ oraz występowania obszaru Natura 2000 i istniejących zadrzewień.</p> <p>Przy ustalaniu planu ogólnego gmina musi uwzględniać uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w szczególności formy ochrony</p>

				<p>przyrody oraz inne obszary wymagające szczególnej ochrony. Art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) nakazuje brać pod uwagę m.in.: formy ochrony przyrody (w tym obszary Natura 2000).</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie wyznaczenia części obszaru pod strefę SJ.</p>
--	--	--	--	--

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

BURMISTRZ

Rafał Pawłowski

.....
(*podpis wójta, burmistrza, prezydenta miasta****)

*) Oznaczenie powinno umożliwiać jednoznaczne powiązanie z uwagą stanowiącą załącznik do wykazu.

**) Należy podać informację pozwalającą na identyfikację obszaru, którego dotyczy uwaga, w szczególności adres, numer ewidencyjny działki, nazwę ulicy, nazwę obrębu ewidencyjnego, nazwę miejscowości.

***) Niepotrzebne skreślić.

