



Plan Ogólny Gminy Niemcza

Niniejsza prezentacja przedstawia plan ogólny gminy Niemcza, dokument o kluczowym znaczeniu dla przyszłego rozwoju przestrzennego gminy.

DK

**KONSULTACJE
SPOŁECZNE**



OGŁOSZENIE BURMISTRZA MIASTA I GMINY NIEMCZA O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY NIEMCZA ORAZ O PRZYSTĄPIENIU DO PRZEPROWADZENIA STRATEGICZNEJ OCENY ODDZIAŁYWANIA JEGO USTALEŃ NA ŚRODOWISKO.

BRL.670.5.2024
BRL.KW-000836/24

Niemcza, dnia 08.08.2024 r.

OGŁOSZENIE BURMISTRZA MIASTA I GMINY NIEMCZA

o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Niemcza oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

Na podstawie art.13i ust.3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 r., poz. 1130) art. 39 ust. 1 w związku z art. 46 ust. 1 pkt 1 i art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112), zawiadamiam o podjęciu przez Radę Miejską w Niemczy uchwały nr IV/22/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Niemcza.

Jednocześnie na podstawie art. 39 ust.1 w związku z art. 46 pkt.1 i art. 51 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. 2024 r., poz. 1112) zawiadamiam się, że wszczęto postępowanie w sprawie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, dla potrzeb planu ogólnego gminy Niemcza.

Z niezbędną dokumentacją sprawy można zapoznać się w godzinach pracy tutejszego Urzędu w pokoju nr 12.

Zainteresowani mogą składać wnioski do projektu planu ogólnego w terminie **od 12 sierpnia 2024 r. do 12 września 2024 r. (włącznie)**.

Zgodnie z art. 8g ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski do projektu planu ogólnego składa się na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego w Urzędzie Miasta i Gminy Niemcza lub pocztą na adres Urzędu Miasta i Gminy Niemcza, Rynek 10, 58-230 Niemcza, na adres: akorman@um.niemcza.pl lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej ePUAP.

Wnioski do projektu planu ogólnego składa się na formularzu, którego wzór został określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (t. j. Dz. U. z dnia 20 listopada 2023 r. poz. 2509). Wzór ww. formularza jest dostępny na stronie: <https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2023/2509>, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Niemcza pod adresem: <https://bip.um.niemcza.pl/bipkod/34907204>, jak również w jego siedzibie.

Składający wniosek podaje swoje imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby oraz adres poczty elektronicznej, o ile taki posiada, a także wskazuje, czy jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą, oraz może podać dodatkowe dane do kontaktu takie jak adres do korespondencji lub numer telefonu.

Zgodnie z art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. 2024 r., poz. 1112) wnioski do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko należy składać w formie pisemnej w Urzędzie Miasta i Gminy Niemcza lub pocztą na adres Urzędu Miasta i Gminy Niemcza, Rynek 10, 58-230 Niemcza, ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Gminy, Rynek 10, 58-230 Niemcza, w pokoju nr 12 lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym na adres e-mail: akorman@um.niemcza.pl.

Termin na składanie wniosków do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustala się **od dnia 12 sierpnia 2024 r. do 12 września 2024 r. (włącznie)**.

Organem właściwym do rozpatrzenia wniosków jest Burmistrz Miasta i Gminy Niemcza.

DNIA 08.08.2024 R. ZAWIADOMIONO USTAWOWE ORGANY OPINIUJĄCE I UZGADNIAJĄCE PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY O PODJĘCIU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY NR IV/22/2024 Z DNIA 28 CZERWCA 2024 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY NIEMCZA

Otrzymują:

1. Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna przy Burmistrzu Miasta Bielawa Plac Wolności 1, 58-260 Bielawa
2. Burmistrz Miasta i Gminy Ząbkowic Śląskich, Urząd Miejski w Ząbkowicach Śląskich ul. 1 Maja 15, 57-200 Ząbkowice Śląskie
3. Wójt Gminy Ciepłowody, Urząd Gminy Ciepłowody ul. Kolejowa 3, 57-211 Ciepłowody
4. Wójt Gminy Kondratowice, Urząd Gminy Kondratowice ul. Nowa 1, 57-150 Prusy
5. Wójt Gminy Łagiewniki, Urząd Gminy Łagiewniki ul. Jedności Narodowej 21, 58-210 Łagiewniki
6. Burmistrz Miasta Dzierżoniowa, Urząd Miasta w Dzierżoniowie, Rynek 1, 58-200 Dzierżoniów
7. Burmistrz Piławy Górnej, Urząd Miasta w Piławie Górnej, ul. Piastowska 69, 58-240 Piława Górna
8. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, ul. Jana Długosza 68, 51-162 Wrocław
9. Minister Klimatu i Środowiska, ul. Wawelska 52/54, 00-922 Warszawa
10. Główny Geolog Kraju Ministerstwo Środowiska, ul. Wawelska 52/54, 00-922 Warszawa
11. Geolog Wojewódzki, Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego, Departament Mienia Wojewódzkiego i Zasobów Naturalnych Wydział Geologii, Wybrzeże J. Słowackiego 12-14, 50-411 Wrocław
12. Geolog Powiatowy, Starosta Powiatu Dzierżoniowskiego, Rynek 27 58-200 Dzierżoniów
13. Prezes Państwowej Agencji Atomistyki, ul. Nowy Świat 6/12, 00-400 Warszawa
14. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Dzierżoniowie, ul. Piłsudskiego 26, 58-200 Dzierżoniów
15. Komenda Powiatowa Policji w Dzierżoniowie ul. Ząbkowicka 57, 58-200 Dzierżoniów
16. Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska, ul. Chełmońskiego 14, 51-630 Wrocław
17. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, ul. Marii Curie-Skłodowskiej 73/77, 50-950 Wrocław
18. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Dzierżoniowie. ul. Ignacego Krasickiego 36, 58-200 Dzierżoniów
19. Dyrektor Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Dzierżoniowie, ul. Ignacego Krasickiego 36, 58-200 Dzierżoniów,
20. Starosta Powiatu Dzierżoniowskiego, Wydział Ochrony Środowiska, Rynek 27, 58-200 Dzierżoniów
21. EnergiaPro S.A. Oddział w Wałbrzychu, ul. P. Wysockiego 11, 58-300 Wałbrzych
22. Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu, ul. Piotra Wysockiego 11, 58-300 Wałbrzych
23. Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA Oddział w Poznaniu, ul. Marcelińska 71, 60-354 Poznań
24. Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz System S.A. ul. Gazowa 3, 50-513 Wrocław
25. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Zarządu Przedsiębiorstwa, ul. Ziębicka

24. Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz System S.A. ul. Gazowa 3, 50-513 Wrocław
25. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Zarządu Przedsiębiorstwa, ul. Ziębicka 44, 50-507 Wrocław,
26. Polska Spółka Gazownictwa w Wałbrzychu ul. Wrocławska 2, 58-309 Wałbrzych,
27. Dolnośląska Spółka Gazownictwa Oddział Wałbrzych, Rejon Dystrybucji Gazu Dzierżoniów ul. Sowiogórska 1, 58-200 Dzierżoniów
28. Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo, Biuro Obsługi Klienta Dzierżoniów, ul. Jana Kilińskiego 18, 58-200 Dzierżoniów
29. G.EN. GAZ ENERGIA Sp. z o. o. , ul. Domaniewska 37, 02-672 Warszawa
30. Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa
31. Nadleśnictwo Świdnica, ul. Sikorskiego 11, 58-100 Świdnica
32. Nadleśnictwo Henryków, ul. Polna 5, 57-200 Henryków
33. Wojewoda Dolnośląski, Dolnośląski Urząd Wojewódzki, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław
34. Zarząd Województwa Dolnośląskiego, Wybrzeże J. Słowackiego 12-14, 50-411 Wrocław
35. Zarząd Powiatu Dzierżoniowskiego, Rynek 27, 58-200 Dzierżoniów
36. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego, ul. M. Flisa 2, 02-247 Warszawa
37. Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji, ul. Stefana Batorego 5, 02-591 Warszawa
38. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, ul. C.K. Norwida 34, 50-950 Wrocław
39. Nadzór Wodny w Dzierżoniowie, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Ząbkowicka 26, 58-200 Dzierżoniów
40. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław
41. Dolnośląska Służba Dróg i Kolei, ul. Krakowska 28, 50-425 Wrocław
42. Zarząd Dróg Powiatowych, ul. Garbarska 2, 58-200 Dzierżoniów
43. Starostwo Powiatu Dzierżoniowskiego, Rynek 27, 58-200 Dzierżoniów
44. Urząd Transportu Kolejowego, Aleje Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa
45. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych we Wrocławiu ul. Joannitów 13, 50-525 Wrocław
46. Dolnośląski Urząd Wojewódzki we Wrocławiu, Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław,
47. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek zamiejscowy we Wrocławiu, ul. Obornicka 130, 50-984 Wrocław
48. Nadodrzański Oddział Straży Granicznej, ul. Poprzeczna 1, 66-600 Krosno Odrzańskie
49. Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Poznaniu, ul. Rolna 53, 61-487 Poznań
50. Agencja Wywiadu ul. Miłobędzka 55, 02-634 Warszawa
51. Okręgowy Urząd Górniczy ul. Kotlarska 41, 50-151 Wrocław
52. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków Delegatura w Wałbrzychu, ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych
53. Centralny Port Komunikacyjny, Aleje Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa
54. PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu, ul. Joannitów 13, 50-525 Wrocław

55. Ministerstwo Zdrowia ul. Miodowa 15, 00-952 Warszawa

56. Komisja Uzdrowiskowa w.m.

57. Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. ul. Wrocławska 3a/3b, 58-230 Niemcza

PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY NIEMCZA DO UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA 27-03-2025

**Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w
prognozie oddziaływania na środowisko**

09-04-2025

**PROJEKT PLANU OGÓLNEGO WRAZ Z UZASADNIENIEM I PROGNOZĄ
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO – OPINIOWANIE I UZGADNIANIE**

15-07-2025

**PROJEKT PLANU OGÓLNEGO WRAZ Z UZASADNIENIEM I PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA
NA ŚRODOWISKO – PONOWNE OPINIOWANIE I UZGADNIANIE**

18-09-202

**PROJEKT PLANU OGÓLNEGO WRAZ Z UZASADNIENIEM I PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA
NA ŚRODOWISKO – PONOWNE OPINIOWANIE I UZGADNIANIE**

10-12-2025

WYKAZ OPINII I UZGODNIEŃ DO PROJEKU PLANU OGÓLNEGO

10-02-2026

1	2	3	4	5
1	<p>Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przy Burmistrzu Miasta Bielawa, Plan Wolności 1, 58-260 Bielawa</p> <p>GP.671.1.2024.MKUA.3</p>	08-04-2025	<p>12-05-2025</p> <p>Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>	<p>Zastrzeżenia zgłoszone przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną przy Burmistrzu Miasta Bielawa :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dokonać analizy zasadności wyznaczania rozległych terenów SR w otwartej przestrzeni rolniczej, 2. rozważyć optymalizację granic obszaru uzupełniania zabudowy OUZ z uwzględnieniem granic nieruchomości (działek), 3. w ramach ciągłości polityki przestrzennej w gminie rozważyć możliwość implementacji do planu ogólnego POG wybranych obszarów OZE wyznaczonych wcześniej przez radę gminy w studium uwarunkowań. <p>Odpowiedź:</p> <p>ad.1. Obszary zostały zoptymalizowane zgodnie z polityką przestrzenną gminy</p> <p>ad.2. Granie OUZ zostały dopasowane w miarę możliwości prawnych i technicznych do przebiegu granic działek ewidencyjnych.</p> <p>ad.3. Uwzględniono politykę przestrzenną gminy w kontekście lokalizacji obszarów pod OZE.</p>

9	Geolog Wojewódzki, Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego, Departament Mienia Wojewódzkiego i Zasobów Naturalnych Wydział Geologii, Wybrzeże J. Słowackiego 12-14, 50-411 Wrocław	16-07-2025 19-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 06-10-2025 Opinia negatywna	Opinia negatywna W obszarze objętym projektem planu ogólnego, zlokalizowane jest m.in. złoża sjenitu „Przerzeczyn Zdrój” (kod w systemie MiDAS KD 702). Wojewoda Wałbrzyski decyzją nr 23/81, znak: GT.IV-8513-65-502/81 z dnia 08.12.1981r. Zatwierdził Kartę rejestracyjną złoża sjenitu „Przerzeczyn Zdrój”. Zgodnie z Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2024r. , bilansowe zasoby geologiczne złoża wynoszą 320 tys. ton. Zgodnie z projektem planu ogólnego Gminy Niemcza, dla obszaru złoża „Przerzeczyn Zdrój”, kierunek zagospodarowania określono jako 62SU – Strefa usługowa o profilu funkcjonalnym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren lasu, teren składów i magazynów, teren wód. Maksymalny udział powierzchni zabudowy określono jako 40%. Z uwagi na planowany sposób zagospodarowania terenu leżącego w granicach udokumentowanego złoża, po przeanalizowaniu materiału dowodowego, w tym karty informacyjnej złoża kopaliny stałej uzyskanej z Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych (MiDAS), karty rejestracyjnej złoża, Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce, uznać należy, że złoża „Przerzeczyn Zdrój” może być trwale niedostępne do eksploatacji. Teren, na którym znajdują się złoża kopalin, podlega ochronie uregulowanej w ustawie Pgg w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.
---	---	------------------------------	---	--

18	<p>TAURON Dystrybucja S.A Oddział w Wałbrzychu ul. Piotra Wysokiego 11, 58- 300 Wałbrzych</p> <p>TD25-07-0315942-03</p> <p>TD25-09-0379785-03</p>	<p>18-07-2025</p> <p>22-09-2025</p>	<p>31.07.2025 (data wpływu do urzędu: 05-08-2025)</p> <p>07.20.2025 (data wpływu do urzędu: 10.10.2025)</p>	<p>W piśmie TD25-07-0315942-03 zawarto uwagi w stosunku do zawartych informacji dot. zagospodarowania przestrzeni w pobliżu pasów technologicznych wzdłuż linii energetycznych oraz przyszłej rozbudowy infrastruktury energetycznej, w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Skorygowanie zapisów w punkcie 8.3 o następującej treści: sieć średniego napięcia 20 kV zasilająca stacje transformatorowe jest w wykonaniu napowietrznym oraz kablowym.</p> <p>Usunięcie z projektu zdublowany zapis w punkcie 8.3. dot. Linii kablowych niskiego napięcia nN 0,4 kV.</p> <p>Dodanie zapisu: Dopuszcza się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających teren dróg.</p> <p>Ww. kwestie uwzględniono.</p> <p>W piśmie TD25-09-0379785-03 zaopiniowano bez uwag</p>
----	---	-------------------------------------	---	--

27	Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa DNI.tr.660.172.2025 DNI.tr.660.172.2025	16-07-2025 18-09-2025	11-08-2025 07-10-2025	<p>Niektóre uwagi z nw opinii zostały nieuwzględnione w związku z tym podtrzymuje swoje stanowisko.</p> <p>Opiniuje:</p> <p>Zastrzeżenie 1: lokalizacja stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), stref usługowych (SU), stref zieleni i rekreacji (SN) oraz stref otwartych (SO) na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej.</p> <p>Ad.1 Zastrzeżenie nie uwzględnione. Lokalizacja stref SJ, SU, SN i SO na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej nie jest przypadkowa, lecz wynika z wniosków gospodarowania przestrzenią. Zmiany te umożliwiają mieszkańcom zachowanie więzi z rodzinną ziemią przy jednoczesnym dostosowaniu funkcji terenów do współczesnych realiów społeczno-gospodarczych. Podczas prac nad projektem planu ogólnego przeprowadzono szerokie konsultacje społeczne, w tym analizę wniosków mieszkańców i sołectw. Zgłaszane postulaty jednoznacznie wskazują, że znaczna część właścicieli gruntów dotychczas rolnych nie zamierza kontynuować działalności rolniczej, natomiast dąży do utrzymania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej na swoich rodzinnych ziemiach. Zmiana funkcji terenów rolnych na funkcje mieszkaniowe, usługowe i rekreacyjne została wskazana jako kierunek rozwoju przestrzennego gminy Niemcza już w poprzednich dokumentach planistycznych (m.in. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego). Przyjęte wcześniej strategie zakładały dywersyfikację funkcji terenów wiejskich poprzez rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej w oparciu o istniejące osadnictwo, aby powstrzymać proces wyludniania się wsi i zapewnić zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy gminy. Lokalizacja nowych funkcji na terenach zabudowy zagrodowej pozwala optymalnie wykorzystać</p>
				<p>istniejącą infrastrukturę drogową, siecią i społeczną. Zamiast rozpraszania zabudowy na nowych terenach, zmiany funkcji są projektowane w obszarach już zainwestowanych, co jest zgodne z polityką ograniczania rozlewania się zabudowy i wspiera efektywne zarządzanie przestrzenią gminy. Wyznaczenie stref SU i SN w rejonach dotychczas rolnych sprzyja rozwojowi lokalnej przedsiębiorczości i tworzeniu miejsc pracy, a także zwiększa atrakcyjność gminy jako miejsca zamieszkania i wypoczynku. Kierunek ten został wielokrotnie podkreślony w dokumentach strategicznych województwa dolnośląskiego i jest zgodny z trendami demograficznymi – mieszkańcy wsi coraz częściej utrzymują się z działalności pozarolniczej, a funkcje rekreacyjne i turystyczne stają się istotnym czynnikiem rozwoju.</p>

Zastrzeżenie nr 2. Nieuzasadnione jest planowanie stref SJ,SU,SP w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym na gruntach klas I-III, co ma miejsce m.in. w strefach: 20SJ, 53SJ, 68SJ, 78SJ, 82SJ, 88SJ, 89SJ, 90SJ,92SJ,22SU,38SU,39SU,47SU,5SP,10SP oraz części stref 56SJ (w części użytków rolnych) i 86SJ (w granicach działek ewidencyjnych nr 101/1, 228/7, 228/10, 228/11, 228/12, 80/2, 80/4) Taka lokalizacji zabudowy nierolniczej, w otoczeniu stref o charakterze rolniczym, może wywołać konflikty społeczne, które w znaczny sposób mogą utrudnić lub uniemożliwić prawidłowe działanie istniejących na tych terenach gospodarstw rolnych. Zasadne jest aby strefy były wyznaczane w otoczeniu istniejących już obszarów o zbliżonych cechach zagospodarowania terenu, tworząc ze sobą tym samym funkcjonalne i przestrzenne powiązania.

Ad: 2: częściowo uwzględniono: 20SJ zamieniono na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. Zastrzeżenie nr 3: częściowo uwzględniono: 20SJ zamieniono na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. Natomiast do terenu 39SU podjęto decyzję o utrzymaniu ich, kierując się następującymi przesłankami: Potrzeba dywersyfikacji gospodarczej gminy: rozwój usług (w tym sprzedaży, składowania i magazynowania) jest konieczny, aby stworzyć alternatywę dla malejącej aktywności rolniczej i przeciwdziałać odpływowi mieszkańców. Brak możliwości dalszego powiększania stref mieszkaniowych: zgodnie z analizą chłonności, tereny mieszkaniowe niezabudowane w gminie już obecnie wynoszą 123% zapotrzebowania. Z tego względu nie było możliwe przypisanie kolejnych obszarów pod zabudowę mieszkaniową (SJ czy SJR). Stąd wybrano kierunek rozwoju usługowego i produkcyjnego, aby równoważyć strukturę funkcjonalną gminy. Analiza urbanistyczna wykazała, że na wielu wskazanych obszarach istniejące zabudowania zlokalizowane są wzdłuż dróg publicznych, zachowując odpowiednie odległości od pasa drogowego. Ten układ przestrzenny umożliwia naturalne poszerzenie i rozwój stref bez nadmiernej ingerencji w tereny rolnicze oraz minimalizuje koszty infrastrukturalne. W zakresie terenu: 53SJ: SJ został wyznaczony jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co jest w pełni uzasadnione lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi i społecznymi. Na wskazanym terenie znajduje się istniejące, zdegradowane budynki o charakterze historycznym (ruiny), które nie pełnią obecnie żadnej funkcji gospodarczej ani mieszkalnej. Przeznaczenie obszaru na cele mieszkaniowe pozwoli na jego odrestaurowanie, rewitalizację i przywrócenie funkcji użytkowych. Analiza zagospodarowania przestrzennego wykazała, że teren nie jest obecnie wykorzystywany rolniczo. Grunty wokół budynku są nieuprawiane i nie spełniają funkcji produkcyjnej, co eliminuje potencjalny konflikt między funkcją mieszkaniową a rolniczą. Obiekty na działkach mają znaczenie historyczne i krajobrazowe, stanowiące element tradycyjnego krajobrazu kulturowego gminy

Niemcza. Ich rewitalizacja w ramach planowanej zabudowy mieszkaniowej przyczyni się do zachowania tożsamości przestrzennej gminy i podniesie atrakcyjność okolicy. W zakresie terenu 68SJ (dz. nr 28/4, obręb Wojślawice, gmina Niemcza) podjęto decyzję o uwzględnieniu wniosku osoby fizycznej dotyczącego zmiany przeznaczenia na: Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). Zmiana przeznaczenia wynika bezpośrednio z wniosku właściciela nieruchomości, który wskazywał na brak planów prowadzenia działalności rolniczej oraz chęć rozwoju funkcji mieszkaniowej na swojej rodzinnej ziemi. Jest to uwzględnienie potrzeb mieszkańców i wniosku właściciela terenu. Analiza wykazała, że działka nr 28/4 nie pełni funkcji produkcyjnej – brak jest upraw, a teren od wielu lat nie jest użytkowany rolniczo. Przeznaczenie go pod zabudowę mieszkaniową nie generuje zatem konfliktów z działalnością gospodarstw rolnych. W zakresie terenu 78SJ, który został wyznaczony jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), co jest w pełni uzasadnione analizą lokalnych uwarunkowań przestrzennych: Analiza ewidencji gruntów wykazała, że działki w obrębie 78SJ są ewidentnie podzielone pod zabudowę jednorodzinną, co wskazuje na wcześniejsze zamiary inwestycyjne i naturalny potencjał terenu pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Ponadto wyznaczenie strefy SJ zostało dokonane bezpośrednio w oparciu o zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Niemcza, które wskazywało ten obszar jako teren predysponowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W zakresie 82SJ zostało zmienione na strefę SZ oraz 90 SJ: wszystkie decyzje lokalizacyjne uwzględniają przepisy ochrony środowiska oraz wymogi wynikające z obszarów Natura 2000. Zgodnie z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w dniu 8 sierpnia 2025 r., nr WPN.610.107.2025.DŚ, str. 6, wyznaczone strefy nie ingerują w siedliska przyrodnicze ani siedliska gatunków chronionych, które stanowią przedmiot ochrony w ramach obszaru Natura 2000 „Wzgórza Niemczańskie” (PLH020082). RDOS ustalił, że projekt planu ogólnego dla terenów 82SJ i 90SJ nie będzie generować oddziaływań o charakterze znacząco negatywnym na środowisko, co oznacza, że planowana zabudowa mieszkaniowa jest zgodna z wymaganiami ochrony przyrody i nie zagraża wartościowym ekosystemom. Umieszczenie stref 82SJ i 90SJ jest zgodne z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemcza, zapewniając rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy jednoczesnym zachowaniu wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Ponadto strefa 90SJ została wyznaczona w oparciu o wniosek nr 17465/24, zgłoszony przez właściciela działki, który wskazał potrzebę przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową. Kolejna część obszaru 90SJ wynika z istniejących decyzji o warunkach zabudowy, które formalnie dopuszczały realizację zabudowy mieszkaniowej. W zakresie strefy 88 SJ: Umieszczenie strefy 88SJ jest spójne z kierunkami polityki przestrzennej gminy (Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Niemcza), która zakłada rozsądne wykorzystanie terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową, przy zachowaniu harmonii z istniejącymi funkcjami terenów sąsiednich. W zakresie 89SJ: Teren oznaczony jako 89SJ został wyznaczony jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) na podstawie wniosku do Planu Ogólnego (POG) nr 4823/24, zgłoszonego przez właściciela nieruchomości. Uwzględniono potrzeby i postulaty lokalnej społeczności, która w konsultacjach wskazywała na potrzebę możliwości zamieszkania na swoich gruntach rodzinnych, bez konieczności prowadzenia działalności rolniczej. W zakresie strefy 92SJ - częściowo uwzględniono (nie uwzględniamy strefy SZ, likwiduje się strefę SJ): Regionalny

Dyrektor Ochrony Środowiska (RDOS) w postanowieniu o odmowie uzgodnienia projektu planu nr WPN.610.107.2025.DŚ z dnia 8 sierpnia 2025 r. wskazał, że część działki nr 68/5 w obrębie Chwałęcina należy doprowadzić do zgodności z zapisami art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody. Zabudowa znajduje się w granicach płatu siedliska przyrodniczego 6510 – niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*) oraz siedliska gatunku motyla 1060 – czerwonończyka nieparka, może znacząco negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 „Wzgórza Niemczańskie” (PLH020082). W zakresie terenów: 22SU, 5SP, 10SP, 86SJ : nie uwzględniamy zastrzeżeniem, iż strefy są spójne z kierunkami rozwoju gminy (Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Niemcza). W zakresie strefy 38SU: zastrzeżenie nieuwzględnione: Wyznaczenie strefy SU jest bezpośrednią odpowiedzią na potrzebę właściciela działki i umożliwia rozwój działalności związanej z odnawialnymi źródłami energii, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Teren nadaje się do lokalizacji instalacji fotowoltaicznej ze względu na odpowiednie warunki nasłonecznienia. W zakresie terenu 47SU: zastrzeżenie nieuwzględnione gdyż strefa 47SU została wyznaczona w sposób częściowo wynikający ze studium i analizy chłonności terenów mieszkaniowych, a częściowo z uwagi na lokalizację przy głównych szlakach komunikacyjnych. Rozwiązanie to umożliwia racjonalny rozwój funkcji usługowych, nie generuje konfliktów społecznych ani nadmiernego obciążenia infrastruktury, i jest zgodne z polityką przestrzenną gminy. W zakresie strefy 56 SJ nie uwzględniono zastrzeżenia. Teren oznaczony jako 56SJ został wyznaczony jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową i zagrodową o niskiej intensywności, w zgodzie z polityką przestrzenną gminy i zmianą wprowadzoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Zmiana w Studium została dokonana specjalnie dla tego obszaru, aby umożliwić lokalizację: zabudowy rezydencjonalnej, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej o niskiej intensywności, zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności. Jest to kontynuacja przyjętej polityki przestrzennej gminy, która zakłada harmonijny rozwój terenów mieszkaniowych przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności krajobrazowej. Teren znajduje się przy trasie DK8, co zapewnia doskonałą dostępność komunikacyjną. W pobliżu znajdują się: budynek dawnej stacji PKP, hurtownia techniczna Roller, oraz na obszarze znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Brak prowadzonej działalności rolniczej eliminuje potencjalne konflikty funkcjonalne. Na terenie już funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co ułatwia integrację nowych funkcji mieszkaniowych i zagrodowych. Lokalizacja przy infrastrukturze transportowej i usługowej zwiększa atrakcyjność osiedlania się i rozwój strefy w sposób przewidywalny i uporządkowany.

Zastrzeżenie nr 4: objęcie w części otwartej 41 SO (w granicach działek nr 47,14,15,234,16,17/1,232 obręb Podlesie) strefę produkcji rolniczej (SR) ze względu na występowanie stawów.

Ad.4Zastrzeżenie uwzględnione. W ramach strefy 41SO na działkach 47, 14, 15, 234, 16, 17/1, 232 w Podlesiu wydzielono strefę SR. Rozwiązanie to chroni istniejące zbiorniki wodne, umożliwia rozwój funkcji rekreacyjnej i jest zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz potrzebami lokalnej społeczności.

Zastrzeżenie nr 5: nieuzasadnione ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy stref SZ i SR nie mniejszej niż 15m i na zróżnicowanym poziomie.

Zastrzeżenie uwzględniono częściowo. Nie wprowadzono zróżnicowania wysokości, gdyż plan ogólny nie reguluje szczegółowej geometrii poszczególnych obiektów, a jedynie wyznacza maksymalny dopuszczalny wskaźnik wysokości dla całej strefy. Analiza funkcjonalna i gospodarcza terenów wykazała, że dla większości obiektów zabudowy w strefach SZ i SR wystarczająca jest wysokość poniżej 15 m, natomiast dla niektórych kluczowych obiektów produkcyjnych lub magazynowych (np. silosów, zbiorników technologicznych) dopuszczalna wysokość może sięgać do 18 m.

<p>19-08-2025 regio 15-10-2025</p>	<p>PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. jako zarządca narodowej sieci linii kolejowych przekazuje poniżej informacje i uwagi z prośbą o uwzględnienie ich w przedmiotowym projekcie planu ogólnego gminy Niemcza.</p> <p>W południowo-zachodniej części gminy Niemcza przebiega linia kolejowa nr 137 Katowice -Legnica, odcinek Kamieniec Ząbkowicki - Świdnica Miasto, o średniodobowym natężeniu ruchu 31 pociągów, w tym 9 pociągów towarowych (dane z 2024 r).</p> <p>W granicach gminy przebiega także linia kolejowa nr 310, która znajduje się w zarządzie Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu. W dokumencie pn. „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. - zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 -2030 z perspektywą do 2040 roku” udostępnionym na stronie internetowej PLK S.A. pod adresem https://www.plk-sa.pl/informacje/rozwoj/zamierzenia-inwestycyjne-dla-linii-kolejowej-nr-137 został wskazany projekt pn. „Prace na linii kolejowej nr 137 na odcinku Kędzierzyn Koźle - Kamieniec Ząbkowicki - Legnica wraz z elektryfikacją. W przypadku realizacji inwestycji natężenie ruchu pociągów może ulec zwiększeniu.</p> <p>Po przeanalizowaniu przedstawionej dokumentacji, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. nie zgłasza uwag do przedmiotowego projektu planu ogólnego gminy Niemcza.</p> <p>Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane do realizacji w ich sąsiedztwie winny być zgodne z przepisami odrębnymi 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</p>
	<p>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.</p> <p>Podtrzymuje swoje stanowisko w nw piśmie.</p>

31	<p>Polskie Koleje Państwowe S.A. Centrala Al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa</p> <p>KNWr1.6521.27.2024.WM /17</p> <p>KNWr1.6521.27.2024.WM /19</p>	<p>16-07-2025</p> <p>18-09-2025</p>	<p>05.08.2025 (data wpływu do urzędu: 08-08-2025)</p> <p>06.10.2025 (data wpływu do urzędu: 08-10-2025)</p>	<p>PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu opiniuje pozytywnie przedmiotowy projekt planu ogólnego pod warunkiem wprowadzenia następujących zmian:</p> <p>dla działki 020207_5.0003.72 (w opiniowanym projekcie planu ogólnego Strefa 9SI) - dodano profile dodatkowe teren usług oraz teren produkcji</p> <p>dla działki 020207_4.0004.29 (w opiniowanym projekcie planu ogólnego Fragment strefy 4SK) - zmieniona strefa na SI z profilami usług i produkcji</p> <p>020207_4.0001.33/16 oraz działka 33/14 (w opiniowanym projekcie planu ogólnego Strefy 54SN) – dołączono do strefy SK</p> <p>020207_4.0001.33/19 (w opiniowanym projekcie planu ogólnego strefa 93SJ) – na tej działce wyznaczono strefę SW.</p> <p>PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu opiniuje pozytywnie przedmiotowy projekt planu ogólnego.</p>
----	---	-------------------------------------	---	---

1	2	3	4	5	6
1	<p>Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu al. Jana Długosza 68, 51-162 Wrocław</p> <p>WPN.610.107.2025.DŚ – odmowa uzgodnienia</p> <p>WPN.610.155.2025.DŚ-uzgodnienie</p>	<p>16-07-2025</p> <p>8-09-2025</p>	08-08-2025	9.10.2025	<p>Uzgodnienia w zakresie terenów zlokalizowanych w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko – Strzebińskie” oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wzgórza Niemczańskie (PLH020082)</p> <p>Odmowa uzgodnienia (WPN.610.107.2025.DŚ).</p> <p>Odmawia uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy Niemcza, w zakresie terenów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Wzgórza Niemczańsko - Strzebińskie" oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wzgórza Niemczańskie (PLH020082). Uzgodnienie może nastąpić po uwzględnieniu wymogów ochrony przyrody wynikających z przepisów odrębnych poprzez: doprowadzenie terenu zlokalizowanego w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 92SJ (część działki nr 68/5) w obrębie Chwałęcina, do zgodności z zapisami art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody. Jednocześnie Regionalny Dyrektor ocenił, że ustalenia wskazane w projekcie planu ogólnego w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 92SJ mogą znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony tego Obszaru. Z planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Wzgórza Niemczańskie (PLH020082) wynika, że zabudowę zaplanowano w granicach płatu siedliska przyrodniczego 6510 niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie Arrhenatherion elatioris oraz siedliska</p>

gatunku motyla 1060 czerwończyka nieparka *Lycaena dispar* – stanowiących przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000. Wskazać należy, że w granicach obszaru odnotowano jedynie 8 płatów siedliska przyrodniczego 6510 i 7 stanowisk czerwończyka nieparka. Jako działania ochronne obligatoryjnie wskazano ekstensywne użytkowanie kośne, kośno – pastwiskowe trwałych użytków zielonych oraz zachowanie siedliska gatunku motyla. Jednocześnie wykonana na potrzeby sporządzenia planu zadań ochronnych inwentaryzacja wykazała znaczące zmniejszenie zajmowanej powierzchni siedliska 6510 w całym obszarze Natura 2000 Wzgórza Niemczańskie (PLH020082), w stosunku do powierzchni siedliska wykazanej w Standardowym Formularzu Danych (82,55 ha). Co prawda zabudowę zaplanowano na powierzchni ok. 0,5 ha (powierzchnia całego płatu tu ok. 26 ha), jednakże mając na uwadze wskazania planu zadań ochronnych oraz ubytek siedliska 6510 w całym obszarze Natura 2000 Wzgórza Niemczańskie (PLH020082) – każda kolejna utrata, ze względu na jego łączną, niewielką powierzchnię w Obszarze, będzie wiązać się z ryzykiem wystąpienia znacząco negatywnego oddziaływania na stan jego zachowania.

Ponadto w obrębie Podlesie strefa planistyczna wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (74SJ) i strefa zieleni i rekreacji (68SN), w granicach której umożliwiała 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.

Uzgodnienie warunku rozpatrzono pozytywnie. Strefa 92SJ została usunięta z projektu Planu Ogólnego. W jej miejscu ustalono Strefę Otwartą.

Uzgodnienia w zakresie terenów zlokalizowanych w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańskie – Strzelińskie” oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wzgórza Niemczańskie (PLH020082)

5	<p>Zarząd Województwa Dolnośląskiego ul. J. Słowackiego 12-14, 50-411 Wrocław</p> <p>IRT.ZPP.5314.59.2025</p> <p>IRT.ZPP.5314.71.2025</p>	<p>16-07-2025</p> <p>22-09-2025</p>	13-08-2025	13.10.2025	<p>Postanowienie Nr 11/5314/25 Zarząd Województwa Dolnośląskiego postanawia Odmówić uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy Niemcza w zakresie zadań samorządu województwa dolnośląskiego oraz zgodności z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036 oraz określić warunki, pod jakimi uzgodnienie może nastąpić:</p> <p>I. Dla rzecznej korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym rzeki Ślęzy należy wydzielić odrębne strefy planistyczne – strefy otwarte lub strefy zieleni i rekreacji</p> <p>W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla rzecznych korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym obowiązują następujące ustalenia:</p> <p>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.</p> <p>2. Ustalanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów oraz wytycznych umożliwiających:</p> <p>1) lokalizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, w lokalnych obniżeniach, zbiorników małej retencji,</p> <p>2) stosowanie rozwiązań renaturalizacyjnych koryt cieków i ich brzegów oraz spowalniających spływ wody w cieku (zakola, meandry),</p> <p>3) utrzymanie w użytkowaniu rolniczym terenów podmokłych,</p> <p>4) odtwarzanie starorzeczy i obszarów bagiennych jako naturalnych terenów retencyjnych,</p> <p>5) ograniczanie i kontrolowanie spływu powierzchniowego (retencja skokowa) poprzez przeznaczanie terenów o spadkach powyżej 15% na zalesianie.</p>
---	---	-------------------------------------	------------	------------	--

II. Dla węzłów przesiadkowych komunikacji zbiorowej zintegrowanych ze szlakami turystycznymi należy wydzielić 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.

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

ad. II. 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.

Postanowienie Nr 20/5314/25 Zarząd Województwa Dolnośląskiego postanawia uzgodnić projekt.

Organ postanawia odstąpić od uzgodnienia projektu planu ogólnego objętego przez obszar

10	<p>Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu ul. C.K. Norwida 34, 50-950 Wrocław</p> <p>Znak: VRPP.610.627.2025.ag RPW/17125/2025</p> <p>Znak: VRPP.610.833.2025.ag RPW/25303/2025</p>	<p>16-07-2025</p> <p>18-09-2025</p>		<p>07-08-2025</p> <p>13-10-2025</p>	<p>Projekt planu ogólnego uzgodniono Decyzją nr 324/RPP/PO-627/2025 w zakresie terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią pod warunkami:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>Ww warunki zostały uwzględnione:</p> <p>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</p> <p>W strefie 83SJ, 7SR, 26SZ dla koryta rzeki wraz z obszarami zalewowymi ustalono strefę SO</p> <p>Strefa 6SI - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO</p> <p>Strefa 56SJ - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO</p> <p>Strefa 3SP - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO</p> <p>Strefa 11SW - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO</p> <p>Strefa 21SW - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO</p> <p>Również zastrzeżenia zgłoszone do opisów legendy dot. obszarów zagrożenia powodzią oraz lokalizacji wałów przeciwpowodziowych zostały poprawione na mapach uwarunkowań.</p>
----	--	-------------------------------------	--	-------------------------------------	---

12	<p>Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław</p> <p>OWR.Z-3.439.37.2024.2.MWL</p>	<p>16-07-2025</p> <p>18-09-2025</p>	<p>15.10.2025</p>	<p>Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>	<p>Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysłany projekt z 16-07-2025</p> <p>Postanawia odmówić uzgodnienia projektu planu ogólnego Gminy Niemcza, sporządzanego na podstawie uchwały Nr IV/22/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 czerwca 2024 r. z 18-09-2025 oraz określić warunki, na jakich uzgodnienie może nastąpić:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> doprowadzić do zgodności ustaleń projektu planu ogólnego w zakresie wyznaczonej strefy komunikacyjnej „8SK” z faktycznym stanem prawnym pasa drogowego drogi krajowej nr 8; <input type="checkbox"/> odstąpić od wyznania strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną „86SJ” 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). <p>Przez obszar objęty projektem planu ogólnego przebiega droga krajowa nr 8 oraz planowana do realizacji droga ekspresowa S8, dla której tutejszy organ prowadzi poniższe prace:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S8 Wrocław – Kłodzko, zadanie 4 - odc. węzeł Łagiewniki Zachód (bez węzła) - węzeł Niemcza (z węzłem), długości ok. 9,34 km; 2) zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S8 Wrocław – Kłodzko, zadanie 5 – odc. węzeł Niemcza (bez węzła) - węzeł Ząbkowice Śląskie Północ (z węzłem), długości ok. 7,94 km. <p>Analiza przedłożonego projektu planu ogólnego wykazała potrzebę korekty zasięgu stref „8SK” oraz „86SJ”. W przypadku strefy komunikacyjnej „8SK” - należy włączyć w jej zasięg działkę nr 460 obręb Stare Miasto stanowiącą pas drogowy drogi krajowej nr 8. Natomiast w przypadku zasięgu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną „86SJ” stwierdzono, iż objęto nią obszar określony na etapie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia³ (DUŚ) jako obszar oddziaływania inwestycji (w tym w zakresie hałasu). DUŚ GDDKiA uzyskała dla Zadania pn.: „Zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S8 Wrocław – Kłodzko”, dla którego na odcinku realizacyjnym II – Ząbkowice Śląskie - Łagiewniki w wariantcie WPR1. Mając na</p>
----	---	-------------------------------------	-------------------	---	---

19	<p>Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu, ul. Kotlarska 50-151 Wrocław</p> <p>WRO.5115.18.2025.MG</p> <p>WRO.5115.29.2025.MG</p>	<p>16-07-2025</p> <p>18-09-2025</p>	<p>12-08-2025</p> <p>17.10.2025</p>	<p>Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p> <p>17.10.2025</p>	<p>Odmowa uzgodnienia w zakresie dotyczącym zagospodarowania terenu górniczego i obszaru górniczego „Przerzeczyn” ustanowionych w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 109/92 z dnia 18 grudnia 1992r. z późn.zm., udzielonej na eksploatację wód leczniczych ze złoża „Przerzeczyn – Zdrój” w Przerzeczynie – Zdroju, gmina Niemcza, powiat dzierzoniowski, woj. Dolnośląskie. Określa się warunek, pod jakim uzgodnienie może nastąpić: należy oznaczyć strefę planistyczną „SG” tj. strefa górnictwa, obiekty zakładu górniczego eksploatującego wodę leczniczą ze złoża „Przerzeczyn – Zdrój” (otwory wiertnicze IX, VIII, II i obiekty przyodwiertowe).</p> <p>Nie wnosi uwag do projektowanego zagospodarowania fragmentu terenu górniczego:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Kośmin I”, ustanowionego w koncesji Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 10/93 z dnia 12 lutego 1993 r. z późn.zm., udzielonej na wydobywaniu sjenitu ze złoża „Kośmin”, położonego w gminie Niemcza, powiat dzierzoniowski, woj. Dolnośląskie, - „Piława Górna II” ustanowionego w decyzji Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 6/E/2022 z dnia 25 sierpnia 2022r., znak : DOW – G.I.7422.18.2022.JB, udzielającej koncesji na wydobywanie migmatytu i amfibolitu ze złoża „Piława górna” w gminie Dzierżonów i gminie Piława Górna. <p>Uzgodnienie warunku rozpatrzono pozytywnie</p> <p>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 wymienionych w piśmie odwiertów. Strefy SG mają wszystkie możliwe profile dodatkowe oraz parametry takie jak w 27 SN.</p>
----	---	-------------------------------------	-------------------------------------	---	---

1	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu al. Jana Długosza 68, 51-162 Wrocław WSI.410.274.2025.AP opinia negatywna WSI.410.386.2025.AP opinia	16.07.2025 24-09-2025, uzupełniony: 31-10-2025	12.08.2025	Opinia negatywna z dnia 12.08.2025r. . Możliwe wystąpienie znaczącego negatywnego oddziaływania na cele ochrony specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wzgórza Niemczańskie (PLH020082). Zastrzeżenie 1: lokalizacja stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), stref usługowych (SU), stref zieleni i rekreacji (SN) oraz stref otwartych (SO) na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej. Ad.1 Zastrzeżenie nie uwzględnione. Lokalizacja stref SJ, SU, SN i SO na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej nie jest przypadkowa, lecz wynika z wniosków mieszkańców, wieloletnich kierunków rozwoju gminy oraz z zasad racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Zmiany te umożliwiają mieszkańcom zachowanie więzi z rodzinną ziemią przy jednoczesnym dostosowaniu funkcji terenów do współczesnych realiów
---	--	--	------------	--

społeczno-gospodarczych. Podczas prac nad projektem planu ogólnego przeprowadzono szerokie konsultacje społeczne, w tym analizę wniosków mieszkańców i sołectw. Zgłaszane postulaty jednoznacznie wskazują, że znaczna część właścicieli gruntów dotychczas rolnych nie zamierza kontynuować działalności rolniczej, natomiast dąży do utrzymania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej na swoich rodzinnych ziemiach. Zmiana funkcji terenów rolnych na funkcje mieszkaniowe, usługowe i rekreacyjne została wskazana jako kierunek rozwoju przestrzennego gminy Niemcza już w poprzednich dokumentach planistycznych (m.in. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego). Przyjęte wcześniej strategię zakładały dywersyfikację funkcji terenów wiejskich poprzez rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej w oparciu o istniejące osadnictwo, aby powstrzymać proces wyludniania się wsi i zapewnić zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy gminy. Lokalizacja nowych funkcji na terenach zabudowy zagrodowej pozwala optymalnie wykorzystać istniejącą infrastrukturę drogową, sieciową i społeczną. Zamiast rozpraszania zabudowy na nowych terenach, zmiany funkcji są projektowane w obszarach już zainwestowanych, co jest zgodne z polityką ograniczania rozlewania się zabudowy i wspiera efektywne zarządzanie przestrzenią gminy. Wyznaczenie stref SU i SN w rejonach dotychczas rolnych sprzyja rozwojowi lokalnej przedsiębiorczości i tworzeniu miejsc pracy, a także zwiększa atrakcyjność gminy jako miejsca zamieszkania i wypoczynku. Kierunek ten został wielokrotnie podkreślony w dokumentach strategicznych województwa dolnośląskiego i jest zgodny z trendami demograficznymi – mieszkańcy wsi coraz częściej utrzymują się z działalności pozarolniczej, a funkcje rekreacyjne i turystyczne stają się istotnym czynnikiem rozwoju. Zastrzeżenie nr 2. Nieuzasadnione jest planowanie stref SJ, SU, SP w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym na gruntach klas I-III, co ma miejsce m.in. w strefach: 20SJ, 53SJ, 68SJ, 78SJ, 82SJ, 88SJ, 89SJ, 90SJ, 92SJ, 22SU, 38SU, 39SU, 47SU, 55SP, 10SP oraz części stref 56SJ (w części użytków rolnych) i 86SJ (w granicach działek ewidencyjnych nr 101/1, 228/7, 228/10, 228/11, 228/12, 80/2, 80/4) Taka lokalizacji zabudowy nierolniczej, w otoczeniu stref o charakterze rolniczym, może wywołać konflikty społeczne, które w znaczny sposób mogą utrudnić lub uniemożliwić prawidłowe działanie istniejących na tych terenach gospodarstw rolnych. Zasadne jest aby strefy były wyznaczone w otoczeniu istniejących już obszarów o zbliżonych cechach zagospodarowania terenu, tworząc ze sobą tym samym funkcjonalne i przestrzenne powiązania. AD: Zastrzeżenie nr 2: częściowo uwzględniono: 20SJ zamieniono na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. Zastrzeżenie nr 3: częściowo uwzględniono: 20SJ zamieniono na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. Natomiast do terenu 39SU podjęto decyzję o utrzymaniu ich, kierując się następującymi przesłankami: Potrzeba dywersyfikacji gospodarczej gminy: rozwój usług (w tym sprzedaży, składowania i magazynowania) jest konieczny, aby stworzyć alternatywę dla malejącej aktywności rolniczej i przeciwdziałać odpływowi mieszkańców. Brak możliwości dalszego powiększania stref mieszkaniowych: zgodnie z analizą chłonności, tereny mieszkaniowe niezabudowane w gminie już obecnie wynoszą 123% zapotrzebowania. Z tego względu nie było możliwe przypisanie kolejnych obszarów pod zabudowę mieszkaniową (SJ czy SJR). Stąd wybrano kierunek rozwoju usługowego i produkcyjnego, aby równoważyć strukturę funkcjonalną gminy. Analiza urbanistyczna wykazała, że na wielu wskazanych obszarach istniejące zabudowania zlokalizowane są wzdłuż dróg publicznych, zachowując odpowiednie odległości od pasa drogowego. Ten układ przestrzenny umożliwia naturalne poszerzenie i rozwój stref bez nadmiernej ingerencji w tereny rolnicze oraz minimalizuje koszty infrastrukturalne. W zakresie terenu: 53SJ: SJ został wyznaczony jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co jest w pełni uzasadnione lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi i społecznymi. Na wskazanym terenie znajduje się istniejące, zdegradowane budynki o charakterze historycznym (ruiny), które nie pełnią obecnie żadnej funkcji gospodarczej ani mieszkalnej. Przeznaczenie obszaru na cele mieszkaniowe pozwoli na jego odrestaurowanie, rewitalizację i przywrócenie funkcji użytkowych. Analiza zagospodarowania przestrzennego wykazała, że teren nie jest obecnie wykorzystywany rolniczo. Grunty wokół budynku są nieuprawiane i nie pełnią funkcji produkcyjnej, co eliminuje potencjalny konflikt między funkcją mieszkaniową a rolniczą. Obiekty na działkach mają znaczenie historyczne i krajobrazowe, stanowiące element tradycyjnego krajobrazu kulturowego gminy Niemcza. Ich rewitalizacja w ramach planowanej zabudowy mieszkaniowej przyczyni się do zachowania

zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). Zmiana przeznaczenia wynika bezpośrednio z wniosku właściciela nieruchomości, który wskazywał na brak planów prowadzenia działalności rolniczej oraz chęć rozwoju funkcji mieszkaniowej na swojej rodzinnej ziemi. Jest to uwzględnienie potrzeb mieszkańców i wniosku właściciela terenu. Analiza wykazała, że działka nr 28/4 nie pełni funkcji produkcyjnej – brak jest upraw, a teren od wielu lat nie jest użytkowany rolniczo. Przeznaczenie go pod zabudowę mieszkaniową nie generuje zatem konfliktów z działalnością gospodarstw rolnych. W zakresie terenu 78SJ, który został wyznaczony jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), co jest w pełni uzasadnione analizą lokalnych uwarunkowań przestrzennych: Analiza ewidencji gruntów wykazała, że działki w obrębie 78SJ są ewidentnie podzielone pod zabudowę jednorodzinną, co wskazuje na wcześniejsze zamiary inwestycyjne i naturalny potencjał terenu pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Ponadto wyznaczenie strefy SJ zostało dokonane bezpośrednio w oparciu o zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Niemcza, które wskazywało ten obszar jako teren predysponowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W zakresie 82SJ oraz 90 SJ: wszystkie decyzje lokalizacyjne uwzględniają przepisy ochrony środowiska oraz wymogi wynikające z obszarów Natura 2000. Zgodnie z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w dniu 8 sierpnia 2025 r., nr WPN.610.107.2025.DŚ, str. 6, wyznaczone strefy nie ingerują w siedliska przyrodnicze ani siedliska gatunków chronionych, które stanowią przedmiot ochrony w ramach obszaru Natura 2000 „Wzgórza Niemczańskie” (PLH020082). RDOŚ ustalił, że projekt planu ogólnego dla terenów 82SJ i 90SJ nie będzie generować oddziaływań o charakterze znacząco negatywnym na środowisko, co oznacza, że planowana zabudowa mieszkaniowa jest zgodna z wymaganiami ochrony przyrody i nie zagraża wartościowym ekosystemom. Umieszczenie stref 82SJ i 90SJ jest zgodne z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemcza, zapewniając rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy jednoczesnym zachowaniu wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Ponadto strefa 90SJ została wyznaczona w oparciu o wniosek nr 17465/24, zgłoszony przez właściciela działki, który wskazał potrzebę przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową. Kolejna część obszaru 90SJ wynika z istniejących decyzji o warunkach zabudowy, które formalnie dopuszczały realizację zabudowy mieszkaniowej. W zakresie strefy 88 SJ: Umieszczenie strefy 88SJ jest spójne z kierunkami polityki przestrzennej gminy (Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Niemcza), która zakłada rozsądne wykorzystanie terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową, przy zachowaniu harmonii z istniejącymi funkcjami terenów sąsiednich. W zakresie 89SJ: Teren oznaczony jako 89SJ został wyznaczony jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) na podstawie wniosku do Planu Ogólnego (POG) nr 4823/24, zgłoszonego przez właściciela nieruchomości. Uwzględniono potrzeby i postulaty lokalnej społeczności, która w konsultacjach wskazywała na potrzebę możliwości zamieszkania na swoich gruntach rodzinnych, bez konieczności prowadzenia działalności rolniczej. W zakresie strefy 92SJ - częściowo uwzględniono (nie uwzględniono strefy SZ, likwiduje się strefę SJ): Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (RDOŚ) w postanowieniu o odmowie uzgodnienia projektu planu nr WPN.610.107.2025.DŚ z dnia 8 sierpnia 2025 r. wskazał, że część działki nr 68/5 w obrębie Chwałęcina należy doprowadzić do zgodności z zapisami art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody. Zabudowa znajduje się w granicach płatu siedliska przyrodniczego 6510 – niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*) oraz siedliska gatunku motyla 1060 – czerwończyka nieparka, może znacząco negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 „Wzgórza Niemczańskie” (PLH020082). W zakresie terenów: 22SU, 5SP, 10SP, 86SJ : nie uwzględniono zastrzeżeniem, iż strefy są spójne z kierunkami rozwoju gminy (Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Niemcza). W zakresie strefy 38SU: zastrzeżenie nieuwzględnione: Wyznaczenie strefy SU jest bezpośrednią odpowiedzią na potrzebę właściciela działki i umożliwia rozwój działalności związanej z odnawialnymi źródłami energii, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Teren nadaje się do lokalizacji instalacji fotowoltaicznej ze względu na odpowiednie warunki nasłonecznienia. W zakresie terenu 47SU: zastrzeżenie nieuwzględnione gdyż strefa 47SU została

infrastruktury, i jest zgodne z polityką przestrzenną gminy. W zakresie strefy 56 SJ - nie uwzględniono zastrzeżenia. Teren oznaczony jako 56SJ został wyznaczony jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową i zagrodową o niskiej intensywności, w zgodzie z polityką przestrzenną gminy i zmianą wprowadzoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Zmiana w Studium została dokonana specjalnie dla tego obszaru, aby umożliwić lokalizację: zabudowy rezydencjonalnej, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej o niskiej intensywności, zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności. Jest to kontynuacja przyjętej polityki przestrzennej gminy, która zakłada harmonijny rozwój terenów mieszkaniowych przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności krajobrazowej. Teren znajduje się przy trasie DK8, co zapewnia doskonałą dostępność komunikacyjną. W pobliżu znajdują się: budynek dawnej stacji PKP, hurtownia techniczna Roller, oraz na obszarze znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Brak prowadzonej działalności rolniczej eliminuje potencjalne konflikty funkcjonalne. Na terenie już funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co ułatwia integrację nowych funkcji mieszkaniowych i zagrodowych. Lokalizacja przy infrastrukturze transportowej i usługowej zwiększa atrakcyjność osiedlania się i rozwój strefy w sposób przewidywalny i uporządkowany. Zastrzeżenie nr 4: objęcie w części otwartej 41 SO (w granicach działek nr 47,14,15,234,16,17/1,232 obręb Podlesie) strefę produkcji rolniczej (SR) ze względu na występowanie stawów. Ad.4Zastrzeżenie uwzględnione. W ramach strefy 41SO na działkach 47, 14, 15, 234, 16, 17/1, 232 w Podlesiu wydzielono strefę SR. Rozwiązanie to chroni istniejące zbiorniki wodne, umożliwia rozwój funkcji rekreacyjnej i jest zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz potrzebami lokalnej społeczności. Zastrzeżenie nr 5: nieuzasadnione ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy stref SZ i SR nie mniejszej niż 15m i na zróżnicowanym poziomie. Zastrzeżenie uwzględniono częściowo. Nie wprowadzono zróżnicowania wysokości, gdyż plan ogólny nie reguluje szczegółowej geometrii poszczególnych obiektów, a jedynie wyznacza maksymalny dopuszczalny wskaźnik wysokości dla całej strefy. Analiza funkcjonalna i gospodarcza terenów wykazała, że dla większości obiektów zabudowy w strefach SZ i SR wystarczająca jest wysokość poniżej 15 m, natomiast dla niektórych kluczowych obiektów produkcyjnych lub magazynowych (np. silosów, zbiorników technologicznych) dopuszczalna wysokość może sięgać do 18 m.

Opinia z dnia 3.11.2025r. Jeżeli chodzi o uprzednio zaopiniowany negatywnie teren wskazany jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (92SJ), zlokalizowany na części działki nr 68/5 w obrębie Chwałęcina – w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wzgórza Niemczańskie (PLH020082), analiza projektu planu ogólnego wykazała, że odstąpiono od przeznaczenia tego terenu pod zabudowę (92SJ), pozostawiając grunty w dotychczasowym rolnym użytkowaniu jako strefa otwarta o profilu podstawowym (42SO). Zatem uznano, że wprowadzona do projektu planu ww. zmiana, pozwoli na skuteczną ochronę występujących na tym terenie: siedliska przyrodniczego 6510 niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie Arrhenatherion elatioris oraz siedliska gatunków motyla 1060 czerwonończyka nieparka Lycaena dispar. Ponadto projekt planu ogólnego w granicach obszaru Natura 2000 Wzgórza Niemczańskie (PLH020082), w obrębie Gola Dzierżoniowska wprowadziła dodatkową zmianę – wskazując dla części terenu uprzednio wyznaczonego jako strefa usługowa (36SU), strefę otwartą o profilu podstawowym (41SO). Oceniono zatem, że powyższa zmiana nie będzie skutkowałą wystąpieniem oddziaływań o charakterze negatywnym. Z kolei w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko – Strzelińskie”, niewielkie fragmenty terenu dla którego uprzednio wyznaczono strefę 41SO – obecnie wskazano jako strefę produkcji rolniczej (18SR), zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem terenu – stawy rybne (gospodarstwo rybne). Jednocześnie analiza projektu planu ogólnego wykazała, że nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie przeznaczenia terenów dla pozostałych wyznaczonych stref planistycznych w granicach ww. obszarów chronionych. Jeżeli chodzi o tereny położone poza obszarami chronionymi, projekt planu ogólnego wprowadził następujące zmiany: w obrębie Podlesie teren obejmujący stawy rybne (gospodarstwo rybne), dla którego uprzednio wyznaczono strefę 41SO – obecnie wskazano jako strefę produkcji rolniczej (18SR), zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem terenu. W obrębie Przerzeczyn Zdrój na terenach uprzednio wskazanych jako strefa otwarta wyznaczono strefy usług: 62SU,

WYKAZ WNIOSKÓW DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO 11-02-2026

Zakres i Obowiązki Planu Ogólnego

Plan ogólny gminy Niemcza obejmuje cały obszar gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych, takich jak tereny wojskowe. Ustalenia planu ogólnego są wiążące dla planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

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.

Gmina Niemcza to gmina miejsko - wiejska położona w województwie dolnośląskim. Zajmuje powierzchnię 71, 86 km² powierzchni. Siedzibą władz Gminy jest miasto Niemcza. Niemcza usytuowana jest w odległości 40 km, na południe od 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. Wojśławice, 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.



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

Ponadlokalna Strategia Rozwoju Aglomeracji Dzierżoniowskiej do 2030 roku (listopad 2021) – określająca cele i kierunki rozwoju aglomeracji w kontekście współpracy międzygminnej.

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.

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),.

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.

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.

Aktualnie obowiązujące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 – dokument krajowy wskazujący kierunki zrównoważonego rozwoju przestrzennego w skali ogólnopolskiej.

Prognoza Oddziaływania na Środowisko dla projektu strategii rozwoju województwa dolnośląskiego –wspomagające analizę wpływu planowanych działań na środowisko.

Program Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Niemcza na lata 2022-2026 z perspektywą do roku 2030 - projekt





Kluczowe Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego



Polityka przestrzenna

Określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.



Formy ochrony przyrody

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny znajdujące się na obszarze gminy.



Zagrożenie powodzią

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



Kluczowe Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego



Polityka przestrzenna

Określona 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 1.01.2026 r. Uzupelnieniem tego faktu jest również przepis art. 51 ww. nowelizacji, zgodnie z którym *"Do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy 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"*.

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.

Kluczowe Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego



Polityka przestrzenna

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.

Kluczowe Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego



Polityka przestrzenna

Ponadlokalnej Strategii Rozwoju Aglomeracji Dzierżoniowskiej 2030

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.

Kluczowe Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego



Polityka przestrzenna

Plan 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 następujące 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.



Kluczowe Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego



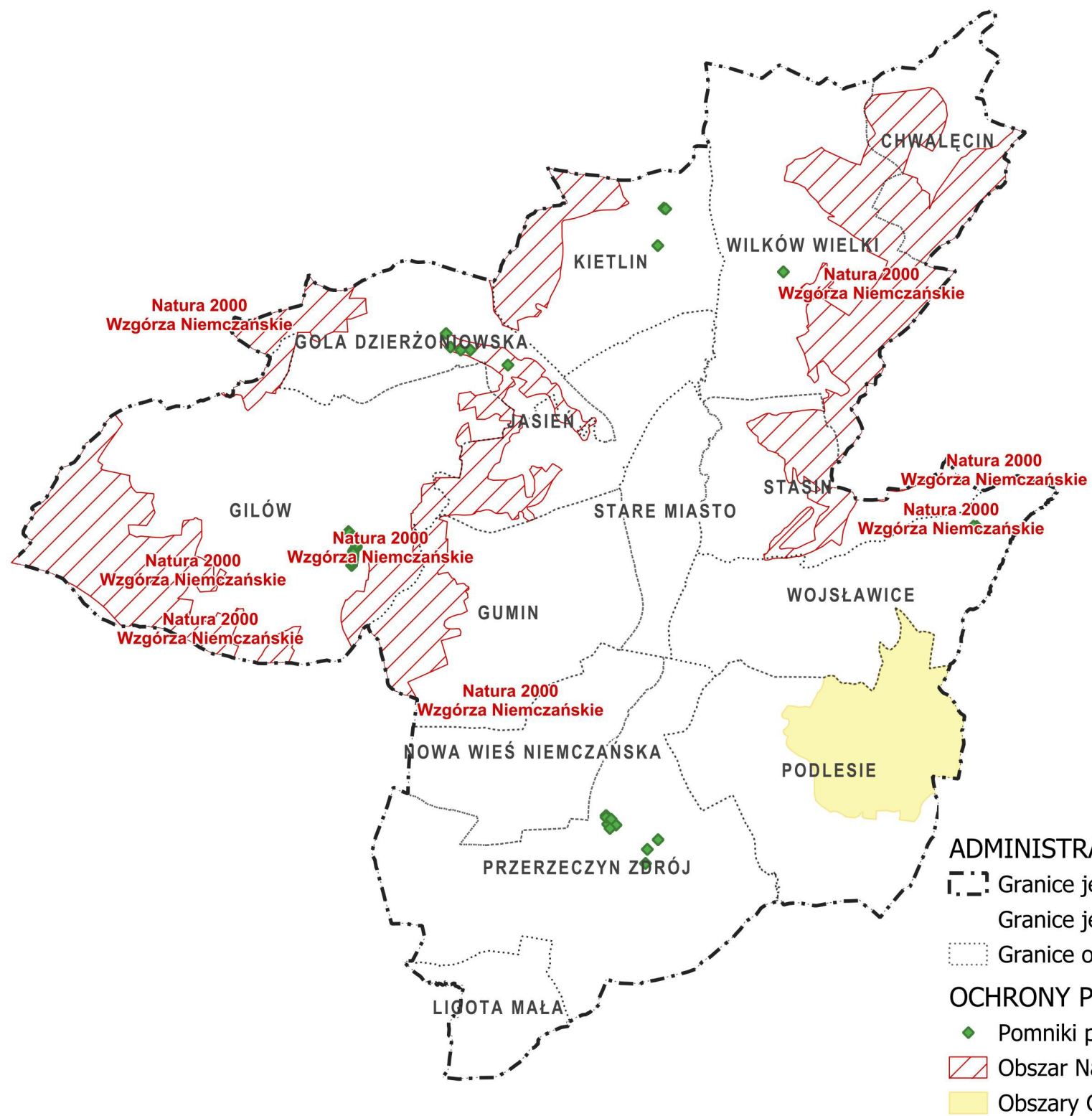
Formy ochrony przyrody

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny znajdujące się na obszarze gminy.

- **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 pomników 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.

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.

Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania



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.

Kluczowe Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego

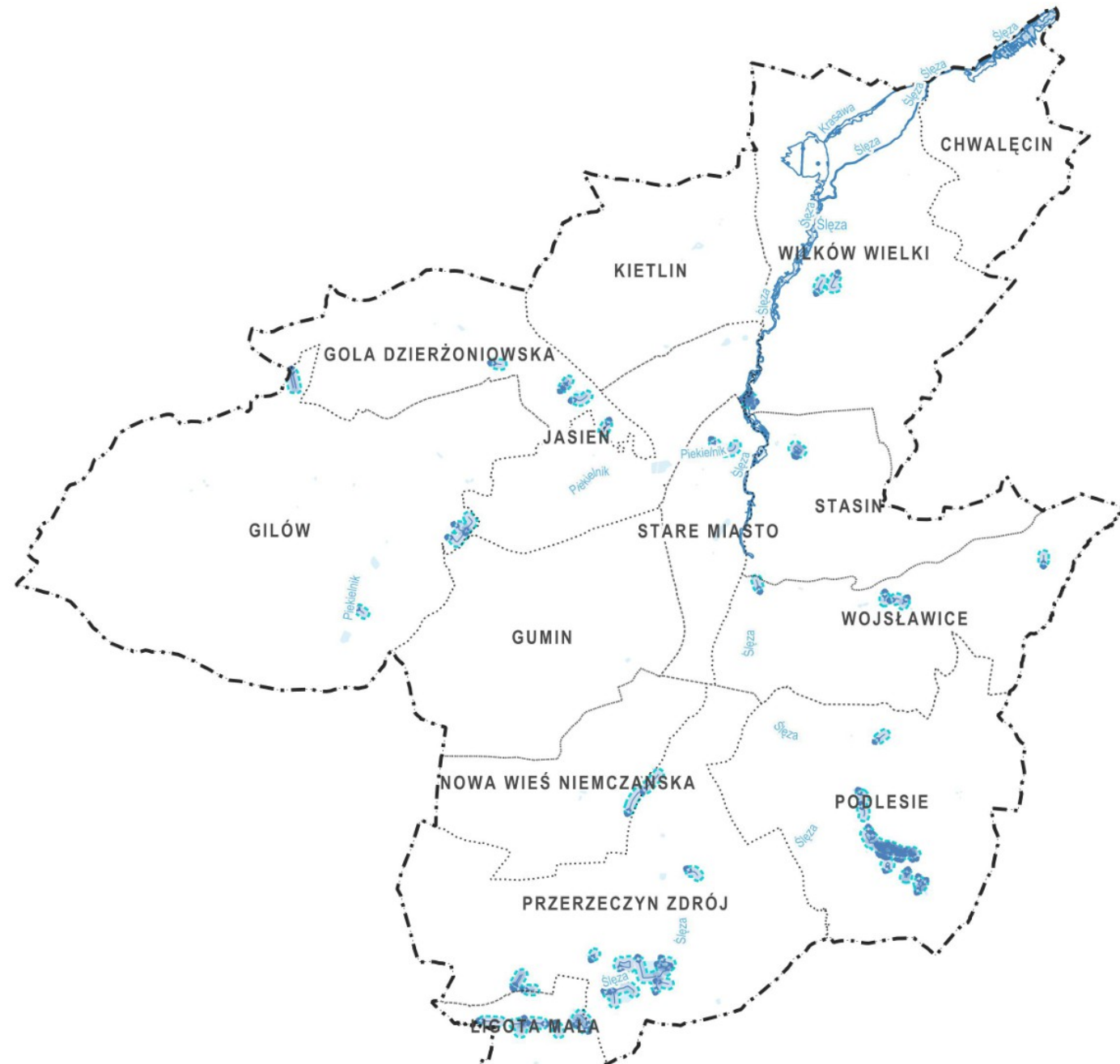


Zagrożenie powodzią

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

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 Śleza 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. Ponadto na terenie gminy występują wały przeciwpowodziowe, dla których również zostały wyznaczone strefy ochronne.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m



ADMINISTRACJA

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

GOSPODARKA WODNA

- Wały przeciwpowodziowe [128]
- Wały przeciwpowodziowe (strefa ochr) [40]
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią [10]
 - scenariusz całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego przy przepływie Q 1% [6]
 - scenariusz Q 0,2% (raz na 500 lat) [1]
 - scenariusz Q 1% (raz na 100 lat) [1]
 - scenariusz Q 10% (raz na 10 lat) [1]

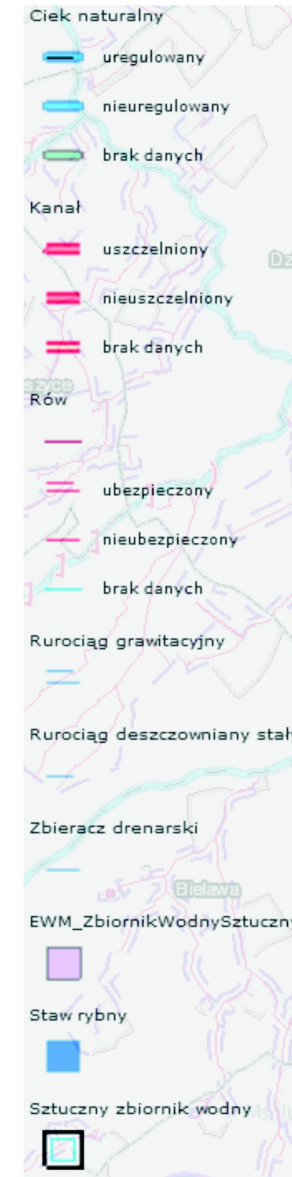
Wody powierzchniowe

- woda powierzchniowa - 0010_601 (13)

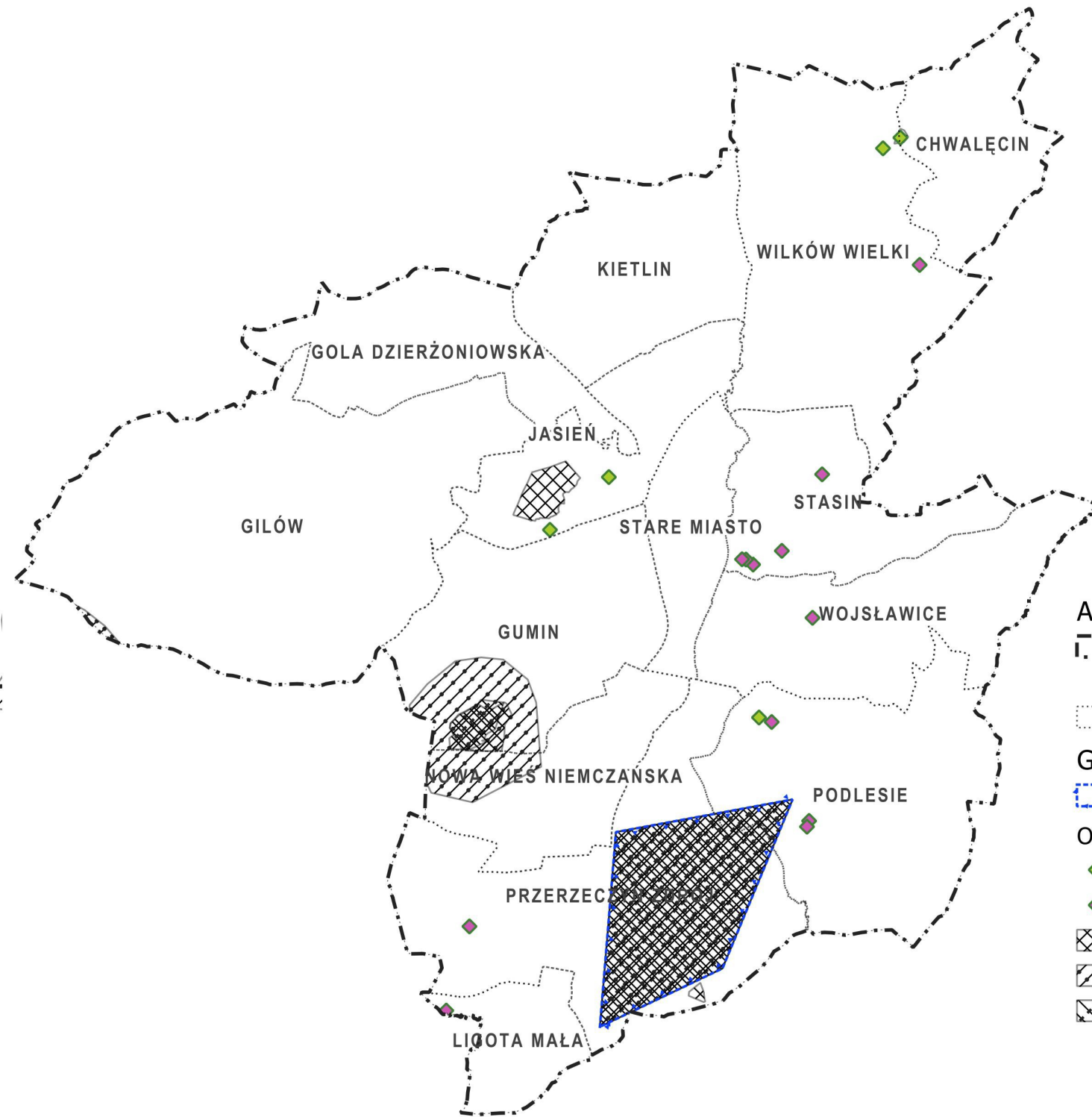
Cieki wodne

- ciek wodny - 0010_606 (12)

Obszary gruntów zmeliorowanych



Lokalizacja źródeł lecznicych, osuwisk, udokumentowanych źródeł kopalin wraz z terenami górnicyzmi oraz obszarami górnicyzmi



ADMINISTRACJA

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

GEOLOGIA

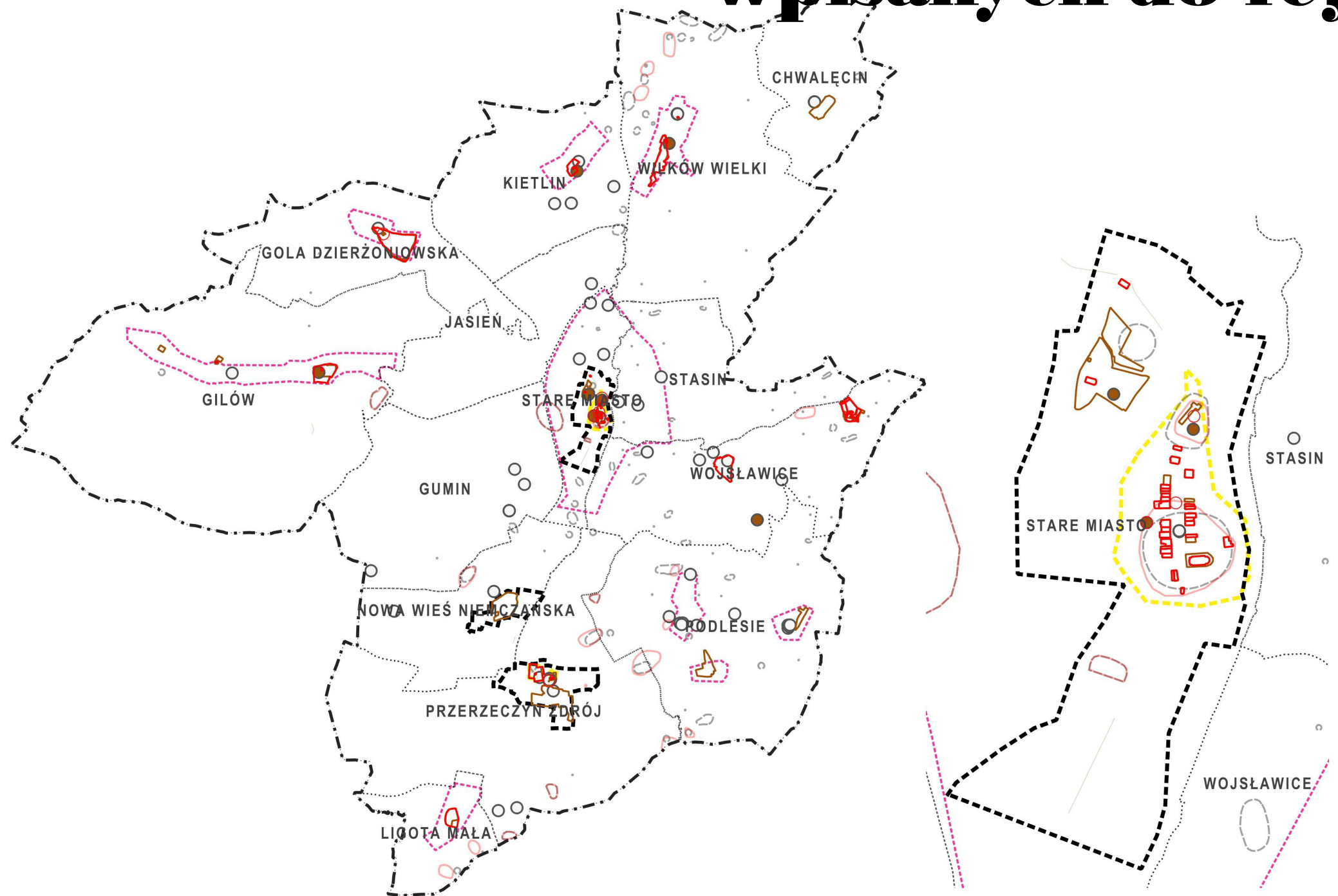
- Źródła wód leczniczych

Osuwiska

- aktywne okresowo
- nieaktywne
- Udokumentowane źródła kopalin [5]
- Tereny górnicyzmi [3]
- Obszary górnicyzmi [2]

Lokalizacja zabytków

wpisanych do rejestru zabytków



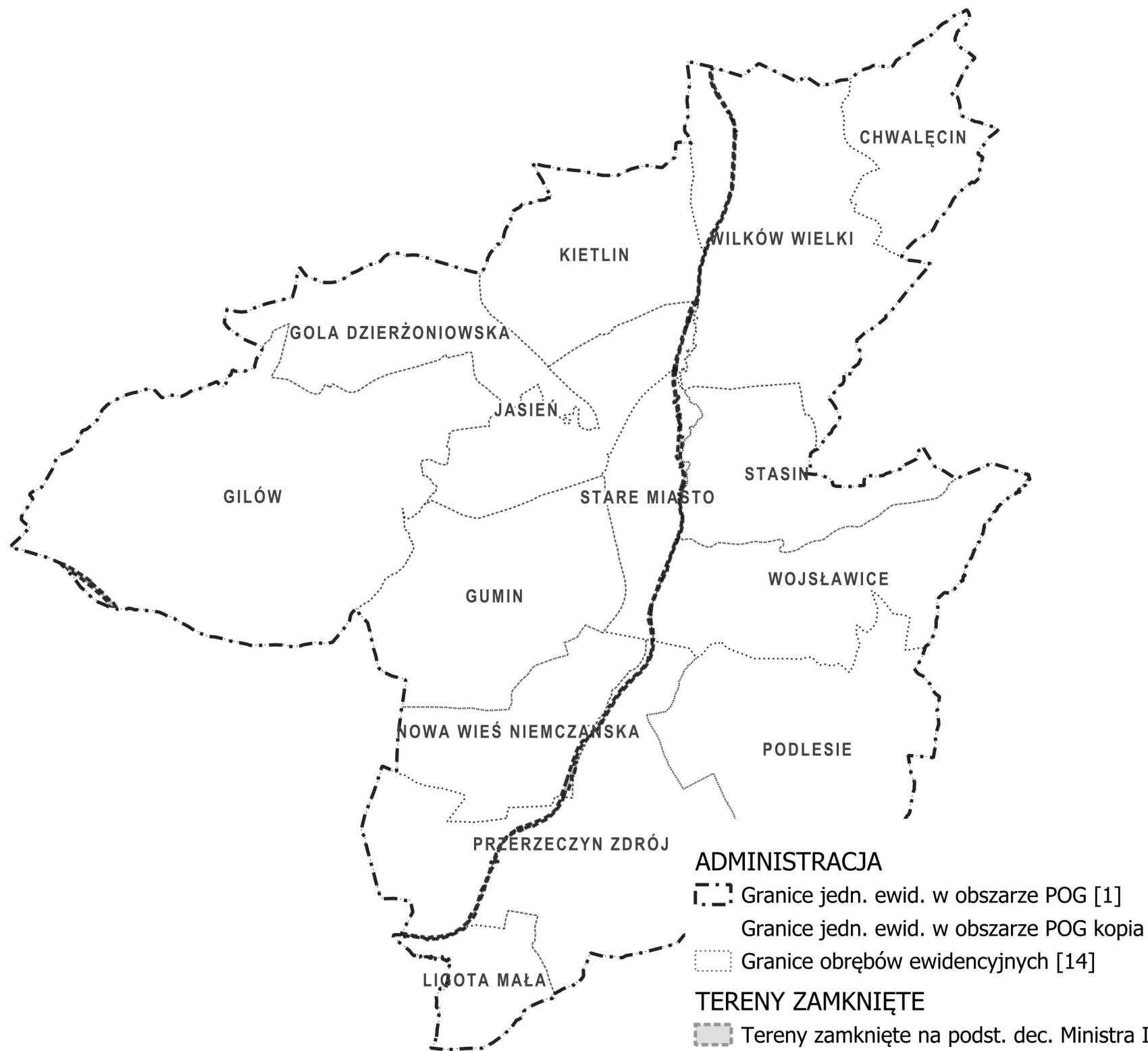
ADMINISTRACJA

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

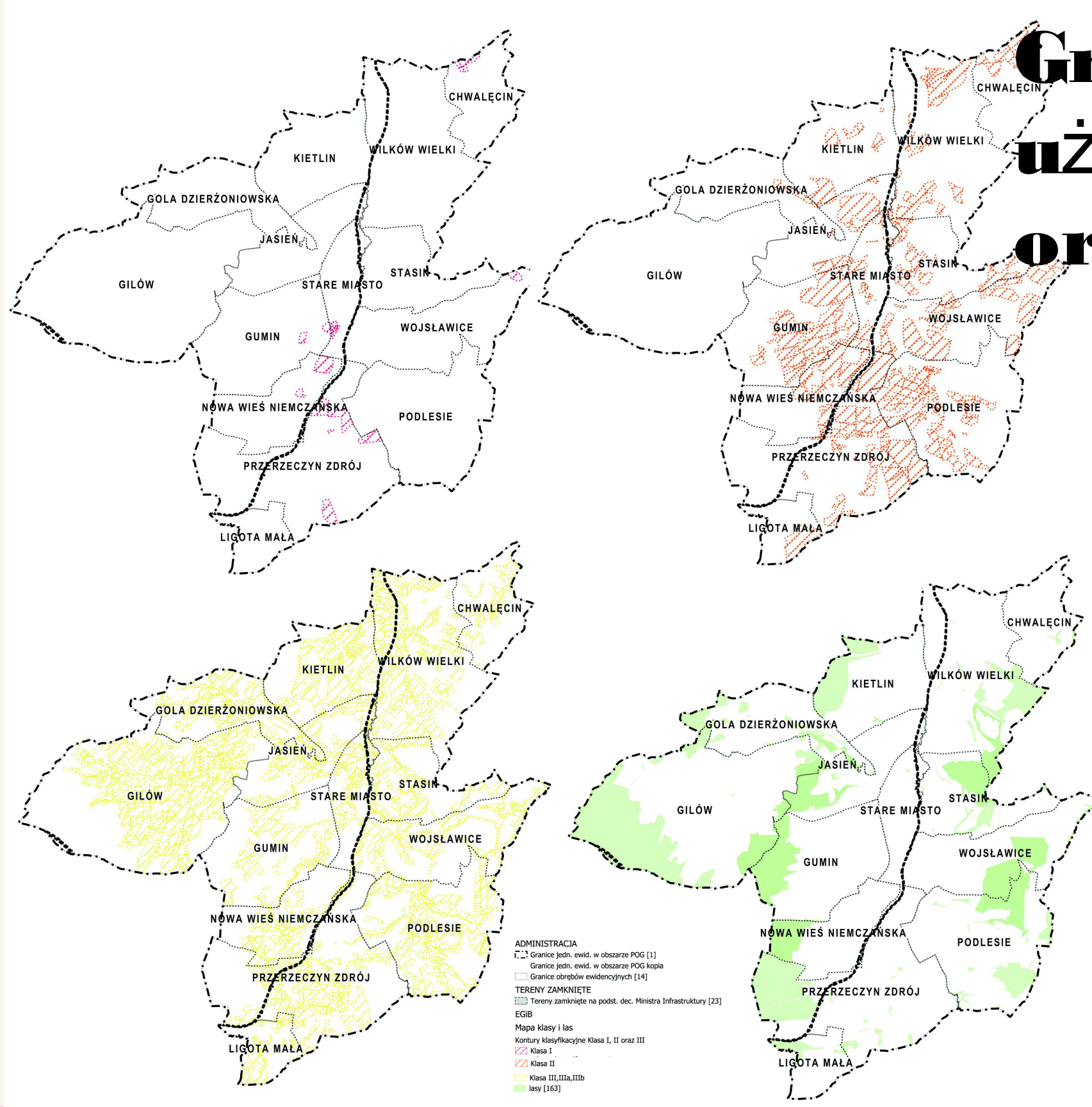
ZABYTKI

- Zabytki wpisane do rejestr zabytków [5]
- Zabytki wpisane do rejestr zabytków [52]
- Obszary archeologiczne wpisane do rejestr 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]
- Granicz strefy obserwacji OW, strefa ochrony konserwatorskiej z historycznym układem ruralistycznym
- Strefy ochrony konserwatorskiej [5]
- A [2]
- B [3]

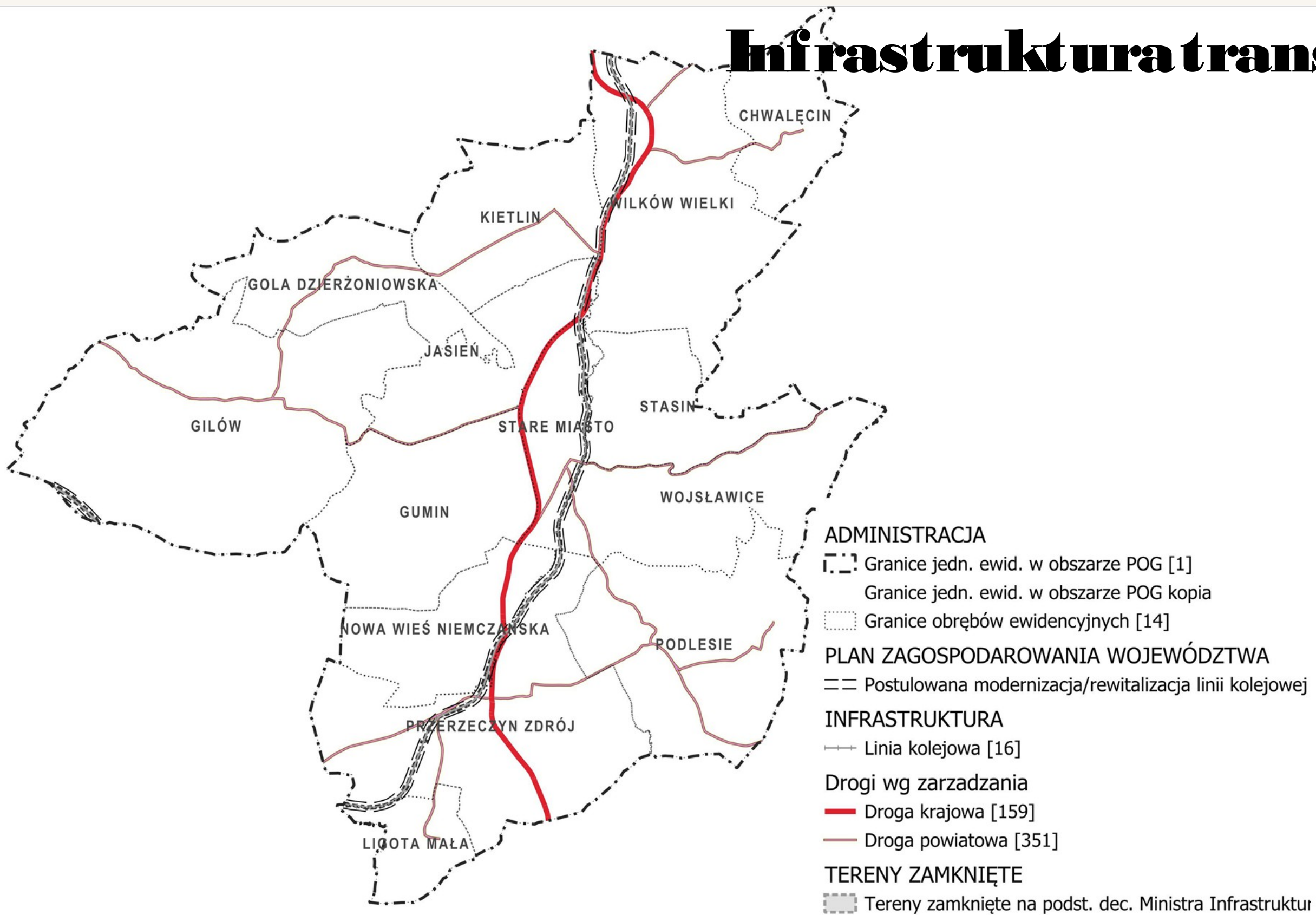
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne



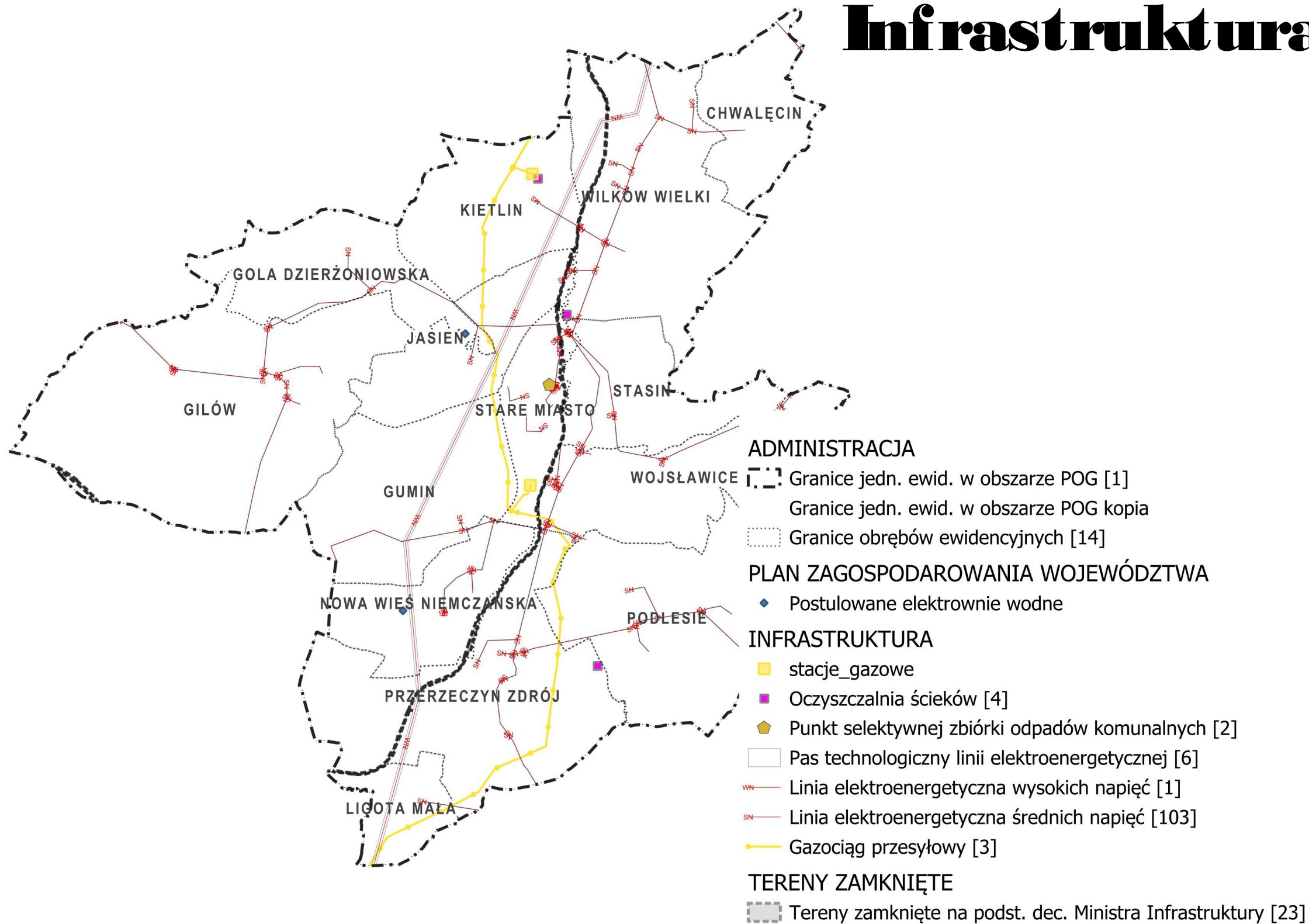
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne



Infrastruktura transportowa



Infrastruktura techniczna





Uwarunkowania Rozwoju



Zakłady przemysłowe

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.



Zapotrzebowanie na mieszkania

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.



Infrastruktura

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej

Bilansowanie i chłonność

Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

- ▶ 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 zgodnie z najnowszymi danymi
- ▶ P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Dopuszcza się odstępstwo na podstawie rekomendacji zawartych w Strategii

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

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

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

- ▶ P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi
- ▶ P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
- ▶ P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Bilansowanie i chłonność

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

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

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

Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

- ▶ Horyzont czasowy = 20 lat
 - ▶ W przypadku braku prognozowanych liczb mieszkańców w perspektywie 20 lat (M_{20}) należy przyjąć najnowsze dane udostępnione przez statystykę i dodać 5% wartości.
- lub
- ▶ Sporządzić prognozę demograficzną obejmującą horyzont czasowy 20 lat od dnia przystąpienia do sporządzania POG i dodać 5% wartości.
 - ▶ Jeśli wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejszy niż P_0 , wówczas przyjmuje się wskaźnik P_0
 - ▶ Jeśli wskaźnik P_{20} będzie mniejszy niż $40m^2$, lub nie będzie możliwości jego obliczenia ze względu na niewystarczające dane statystyki publicznej, wówczas należy przyjąć $40m^2$

Bilansowanie i chłonność

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

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

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

Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

- ▶ Jeśli ZAP wyniesie mniej niż 1000 w gminie o liczbie mieszkańców ponad 5000, wskaźnik można przyjąć na poziomie 1000
- ▶ Jeśli ZAP wyniesie mniej niż 500 w gminie o liczbie mieszkańców między 5000 a 2000, wskaźnik można przyjąć na poziomie 500
- ▶ Jeśli ZAP wyniesie mniej niż 300 w gminie o liczbie mieszkańców poniżej 2000, wskaźnik można przyjąć na poziomie 300
- ▶ Dopuszcza się odstępstwo (zwiększenie wskaźnika ZAP) jeśli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w:
 - strategii rozwoju gminy
 - strategii rozwoju ponadlokalnego
 - strategii rozwoju obszaru otoczenia CPK (wg ustawy o CPK)

Chłonność terenów niezabudowanych

- ▶ Liczona dla **pierwszych trzech stref planistycznych**
- ▶ Uwzględnia się **powierzchnię terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie
- ▶ Chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanej zabudowy w strefie w zakresie rozwoju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami
- ▶ W strefach planistycznych **suma chłonności terenów** niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być **mniejsza niż 70%** oraz **większa niż 130%** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Do liczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

$$ZAP = M20 - PUM0 / P20$$

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.

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						
NIEMCZA	4931	3348	3515	149035	142868	135613	39,9	37,4	40	-377,875	-8	500

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

Dla Wariant 1:

$$P20 = 3P0 - 2P-10$$

P0 - 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**

P20 - 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**

$$P20 = (3 \times 29,7) - (2 \times 24,6) = 3P0 - 2P-10$$

39,9



Dla Wariant 2:

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

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} - 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**

$P_{20} = (2 \times 29,7 - 22) - 2P_0 - 2P_{-20}$
37,4

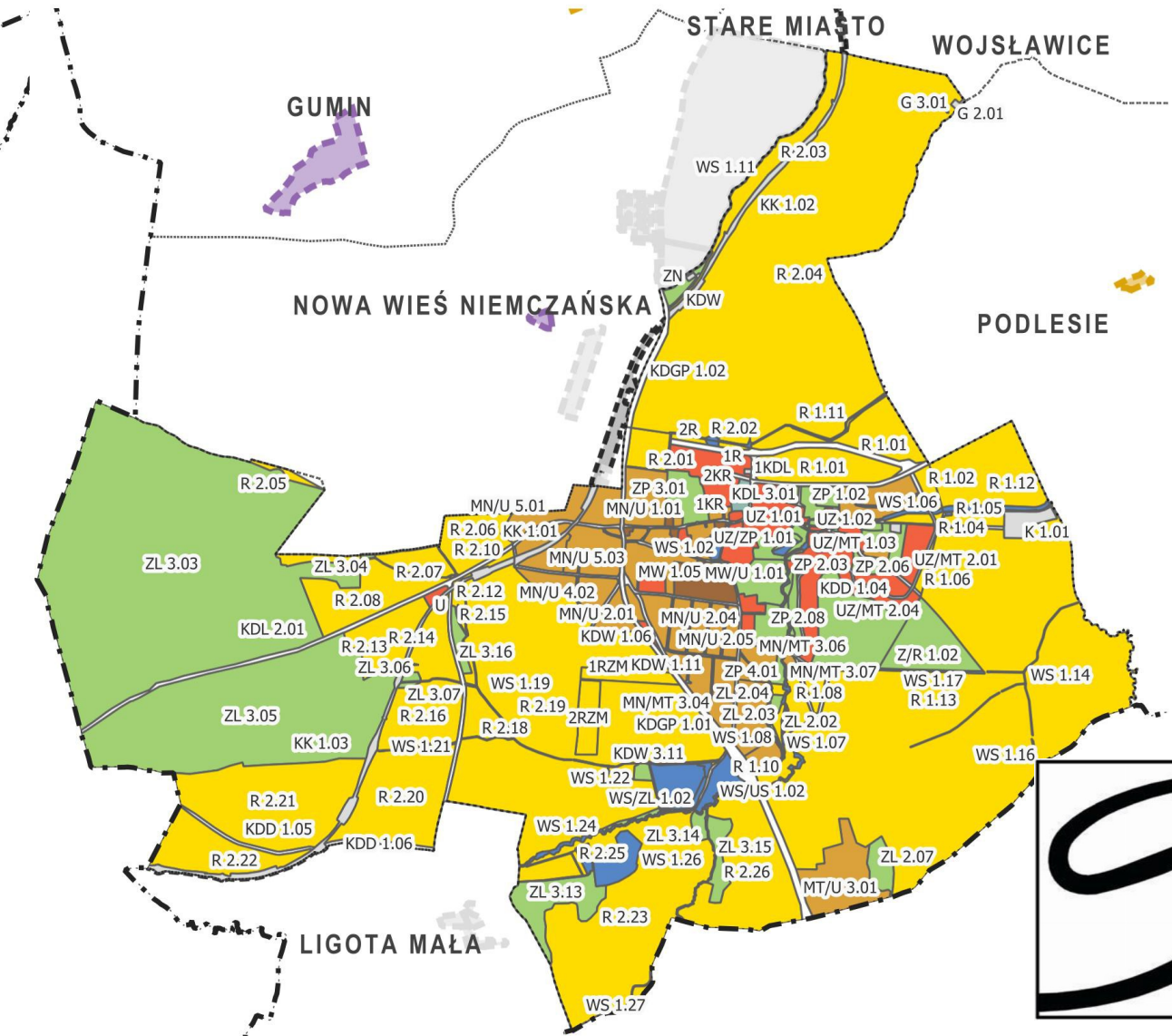
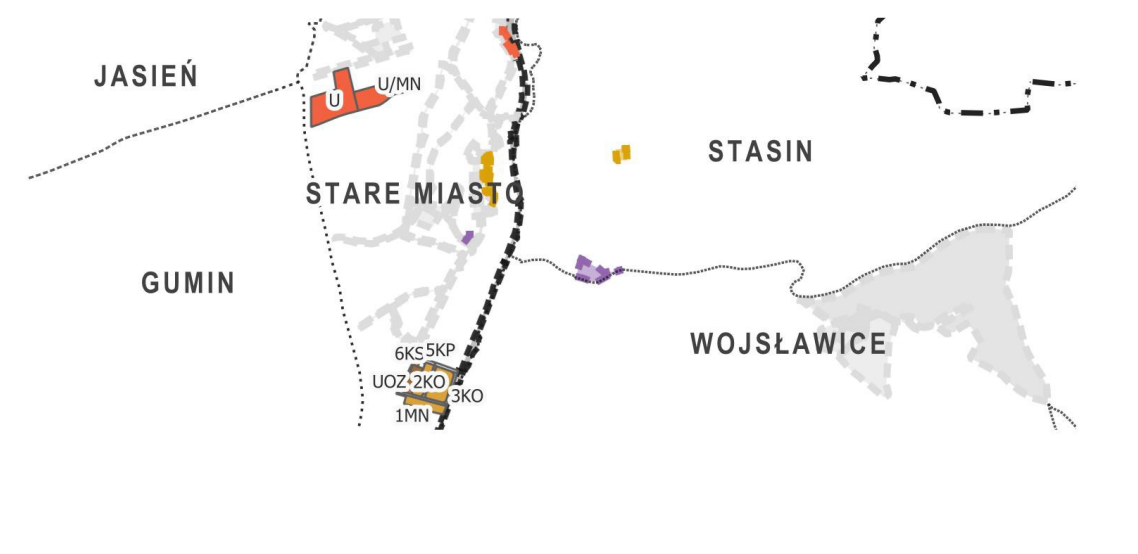
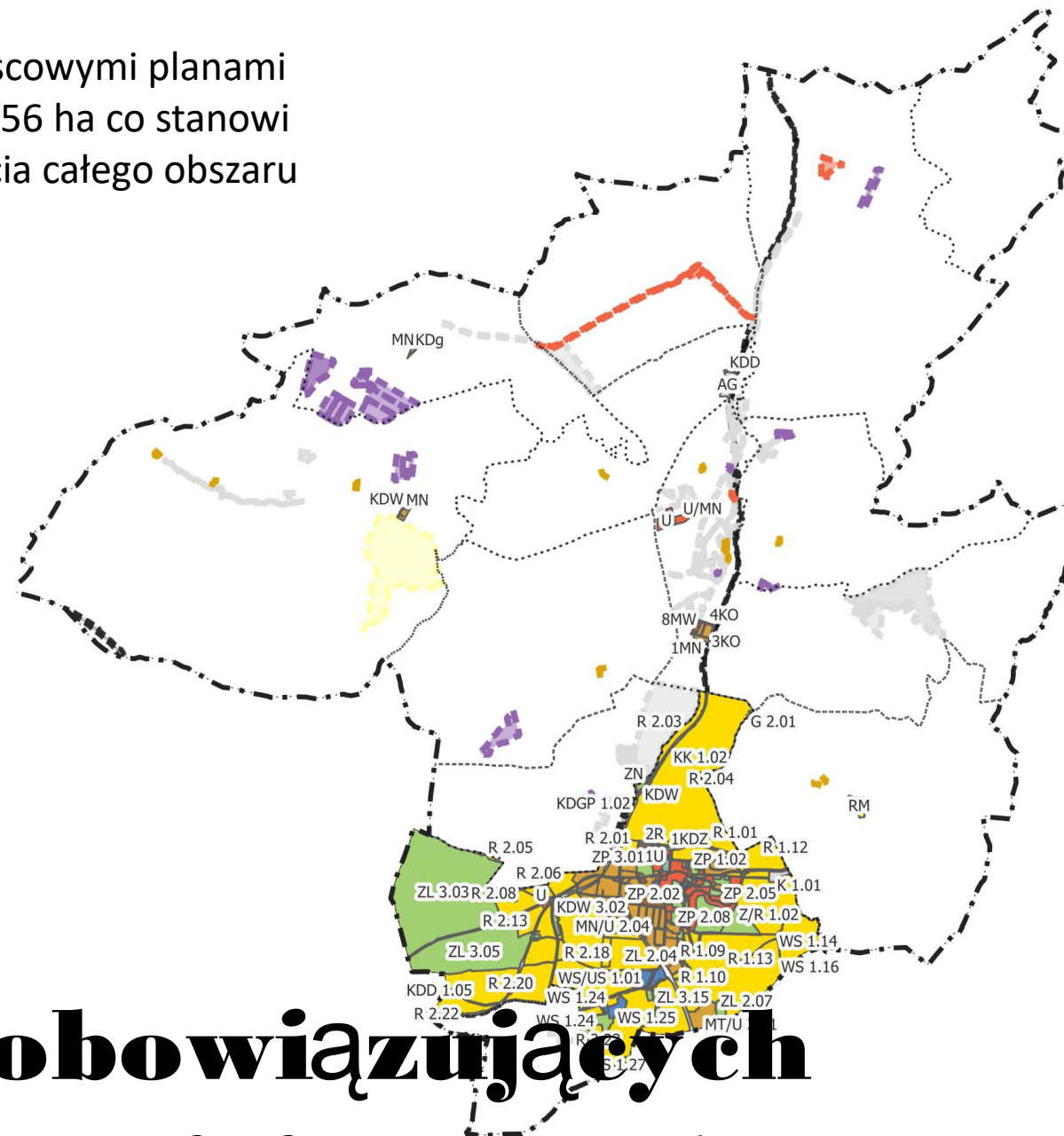
Gmina		M20	M20+5%	PUM0			P20 wariant 1	P20 wariant 1	Wybór P20	ZAPOTRZEBOWANIE	%	Zapotrzebowanie zgodnie z pkt.9 ust.2
	obecna liczba ludności	GUS-2044	prognozowana liczba mieszkańców 2044	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie 2023	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie 2013	powierzchnia użytkowa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

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;
- 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.



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



Mapa obowiązujących planów miejscowych oraz dwz i celu publicznego



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.)

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

M/U - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej

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.)

U/MN – tereny usługowe lub mieszkaniowe jednorodzinne

3. 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.)

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności

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

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.

Powierzchnie terenów		
mSYMBO	pow[m2]	ha
L		
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

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;

2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

12. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Wzór na wyznaczenie chłonności

1. Wyznaczenie powierzchni obszarów niezabudowanych oraz luk w zabudowie [m²]:

Powierzchnia strefy - (tereny zabudowane oraz objęte MPZP)

2. Obliczenie maksymalnej powierzchni zabudowy [m²]

Pow. Niezabudowana
oraz luki w zabudowie w strefie * Max średni procent zabudowy określony dla strefy

3. Uzyskanie powierzchni użytkowej z uwzględnieniem intensywności zabudowy [m²]

$$\left(\left(\frac{\text{Maksymalna powierzchnia zabudowy w strefie [m}^2\text{]}}{\text{maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednej działki 720[m}^2\text{]}} \right) * \text{średnia powierzchnia użytkowa mieszkania dla danej jednostki} \right) * \text{średnia intensywność zabudowy dla danego terenu MPZP}$$

4. Chłonność strefy wyrażona w osobach

Powierzchnia użytkowa z uwzględnieniem intensywności zabudowy / średnią powierzchnię mieszkania na osobę w jednostce

Maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednej działki - średnia pow. działki zabudowanej razy maksymalny procent zabudowy dla strefy.
Wartość przyjęta na 720 m² (powierzchnia konieczna pod zabudowę na działce) pochodzi z prezentacji ministerstwa dot. obliczania chłonności terenów w MPZP z 2016r.

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. Średni 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
- 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 zabudowy	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 zabudowy	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			

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 OUZ			
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	33257	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	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

**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	660	m2	
Średnia arytmetyczna powierzchnia działki budowlanej dla	1500	m2	
Wskaźnik	Wartość	Jednostka	
Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodna ze średnim maksymalnym procentem zabudowy	207772,840	m2	
Powierzchnia użytkowa mieszkań z uwzględnieniem intensywności zabudowy	10256	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	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	

- 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.

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.

Wzór na wyznaczanie chłonności

1. Wyznaczenie powierzchni obszarów niezabudowanych oraz luk w zabudowie [m²]:

Powierzchnia strefy - (tereny zabudowane oraz objęte MPZP)

2. Obliczenie maksymalnej powierzchni zabudowy [m²]

Pow. Niezabudowana
oraz
luki w zabudowie w strefie * Max średni procent
zabudowy określony dla strefy

3. Uzyskanie powierzchni użytkowej z uwzględnieniem intensywności zabudowy [m²]

$$\left(\left(\frac{\text{Maksymalna powierzchnia zabudowy w strefie [m}^2\text{]}}{\text{maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednej działki 720[m}^2\text{]}} \right) * \text{średnia powierzchnia użytkowa mieszkania dla danej jednostki} \right) * \text{średnia intensywność zabudowy dla danego terenu MPZP}$$

4. Chłonność strefy wyrażona w osobach

Powierzchnia użytkowa z uwzględnieniem intensywności zabudowy / średnią powierzchnią mieszkania na osobę w jednostce

Maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednej działki - średnia pow. działki zabudowanej razy maksymalny procent zabudowy dla strefy.
Wartość przyjęta na 720 m² (powierzchnia konieczna pod zabudowę na działce) pochodzi z prezentacji ministerstwa dot. obliczania chłonności terenów w MPZP z 2016r.





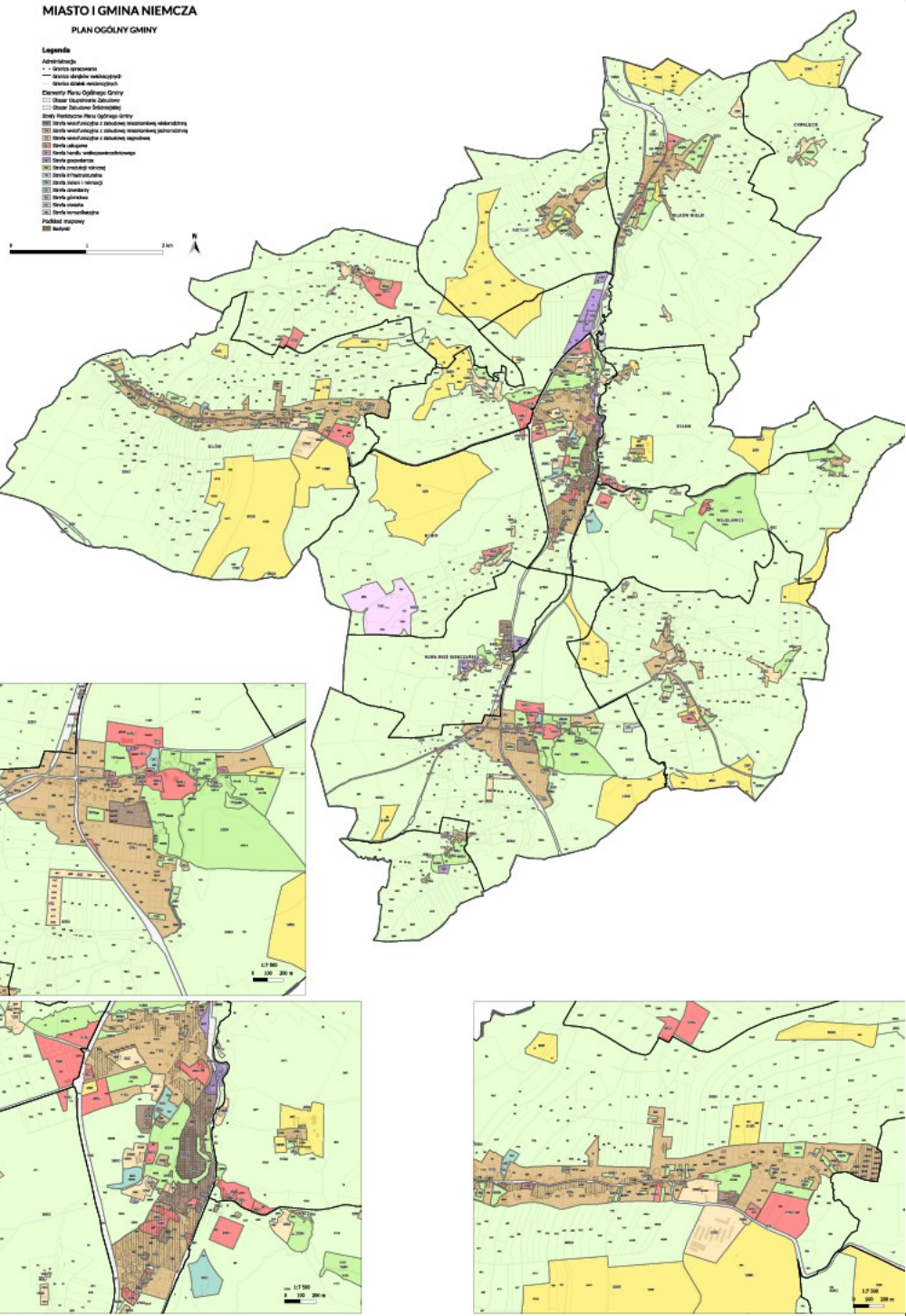
Metodologia Opracowania

Metodologia 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.

MIASTO I GMINA NIEMCZA

PLAN OGÓLNY GMINY

- Legenda
- Granica województwa
 - Granica powiatu
 - Granica gminy
 - Granica miasta
 - Granica osiedla
 - Granica strefy planistycznej
 - Granica strefy funkcjonalnej
 - Granica strefy usługowej
 - Granica strefy produkcyjnej
 - Granica strefy infrastrukturalnej
 - Granica strefy zielonej
 - Granica strefy rekreacyjnej
 - Granica strefy cmentarza
 - Granica strefy górniczej
 - Granica strefy przemysłowej
 - Granica strefy usługowej
 - Granica strefy produkcyjnej
 - Granica strefy infrastrukturalnej
 - Granica strefy zielonej
 - Granica strefy rekreacyjnej
 - Granica strefy cmentarza
 - Granica strefy górniczej
 - Granica strefy przemysłowej



CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dotatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-

12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾	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 ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

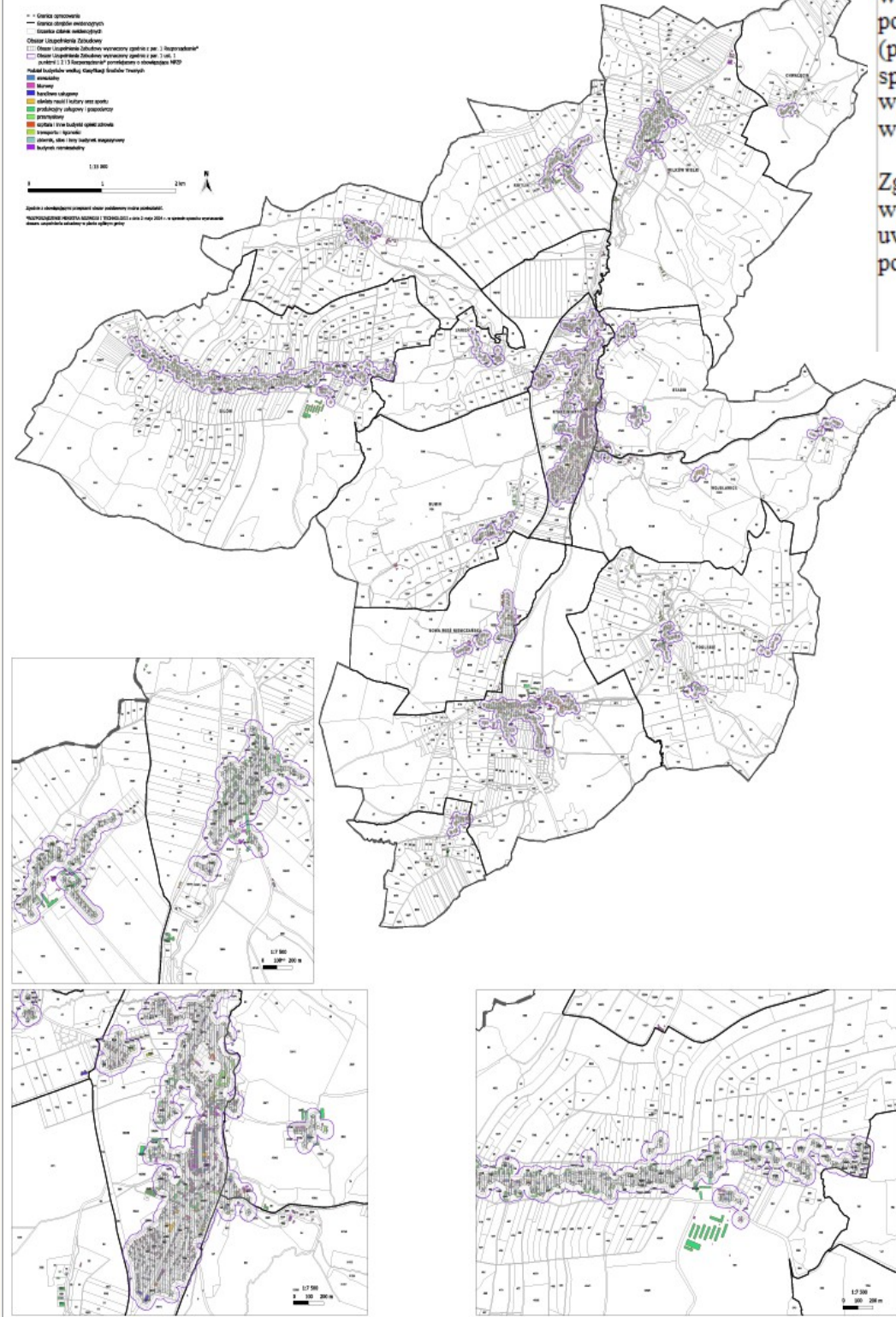
Symbol	Powierzchnia zainwestowana [ha]	Powierzchnia niezainwestowana [ha]	Powierzchnia strefy [ha]	Procent zainwestowania strefy
SC	1,9548	8,1485	10,1033	19
SG	16,5817	31,2933	47,8750	35
SH	0,0000	0,1986	0,1986	0
SI	2,7957	1,4856	4,2813	65
SJ	140,7996	140,8601	281,6597	60
SK	1,9512	78,2012	80,1524	2
SN	38,3413	210,9421	249,2834	15
SO	99,2225	5519,3757	5618,5982	39
SP	10,5570	16,8280	27,3850	2
SR	56,9537	620,0547	677,0084	8
SU	32,8672	47,4950	80,3622	41
SW	13,9647	12,0344	25,9991	54
SZ	61,0221	22,4835	83,5056	73
SUMA	477,0116	6709,4007	7186,4123	

<https://bip.um.niemcza.pl/bipkod/35702081#>

Projekt planu ogólnego gminy Niemcza w formacie cyfrowym (dane przestrzenne) można sprawdzić w przeglądarce danych przestrzennych przygotowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii: https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/



MIASTO I GMINA NIEMCZA
 PODSTAWOWY OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

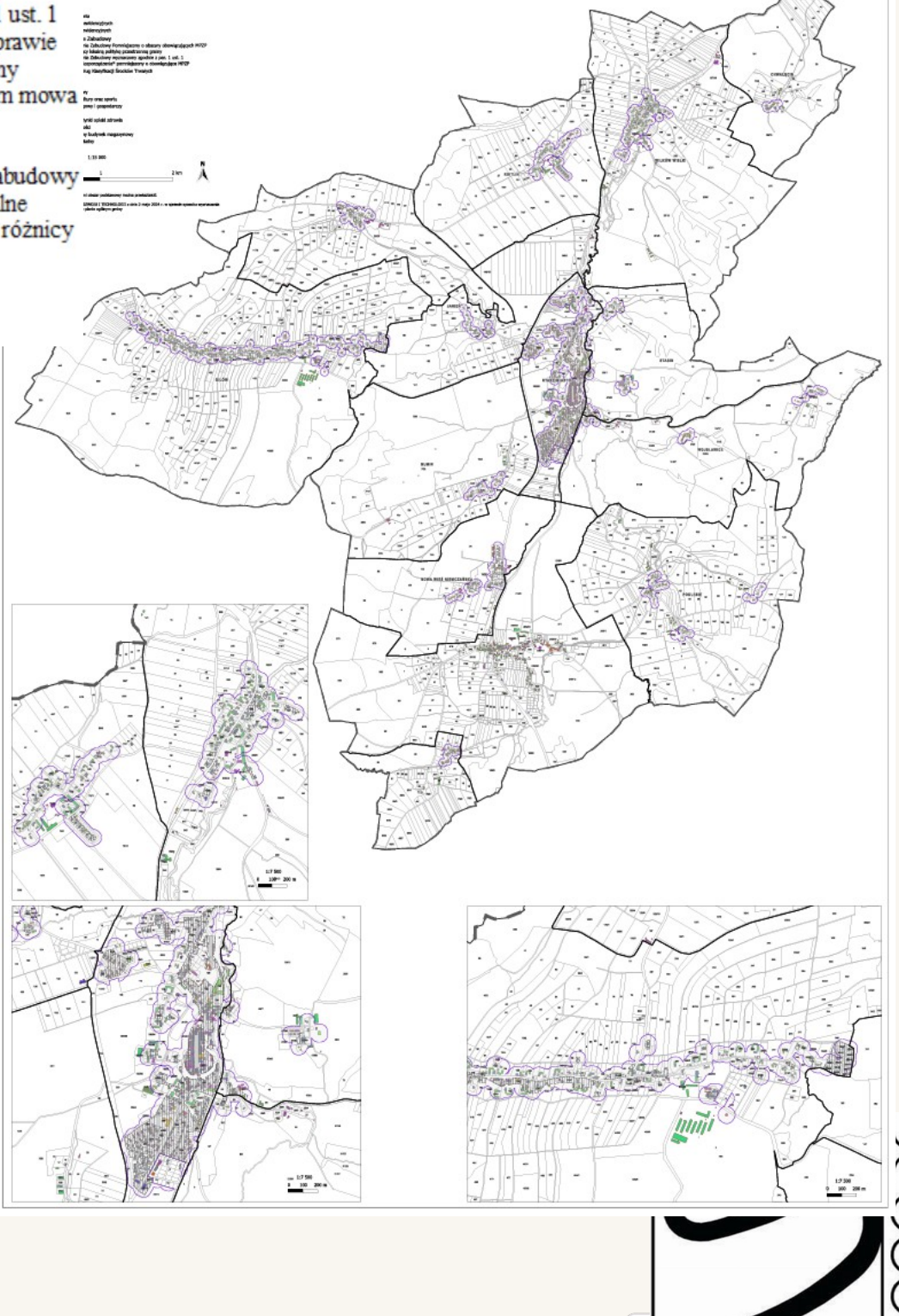


Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia (P_b), tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 153,36 ha. Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia (P_a) kształtuje się na poziomie 379,53 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 P_b oraz P_a , tj.:

$$P_p = 25\% * (379,53 - 153,36) = 49,27 \text{ [ha]}$$

MIASTO I GMINA NIEMCZA
 OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY



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.



OGŁOSZENIE Z DNIA 12.02.2026 R. BURMISTRZA MIASTA I GMINY NIEMCZA O ROZPOCZĘCIU KONSULTACJI SPOŁECZNYCH DOTYCZĄCYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY NIEMCZA

Konsultacje społeczne będą prowadzone w terminie od **13.02.2026 r. do 25.03.2026 r.** i obejmą:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu w terminie od **13.02.2026 r. do 25.03.2026 r.**,
- 2) spotkanie otwarte, które odbędzie się w dniu **04.03.2026 r. o godz. 16:00 w Klubie Senior +**, przy ul. Ogrodowej 1, **58-230 Niemcza**,
- 3) dyżury projektanta, które odbędą się w dniach: **04.03.2026r. w godz. 17:30-19:30** w Klubie Senior +, przy ul. Ogrodowej 1, 58-230 Niemcza oraz **17.03.2026 r. w godz. 17:10-18:30** w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Niemcza w pok. nr 6.

Uwagi do projektu ww. planu można składać do Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza wyłącznie przy użyciu wzoru formularza - pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U.2023 poz. 2509), dostępnego na stronie Biuletynu informacji Publicznej tutejszego urzędu w zakładce: **Zagospodarowanie przestrzenne/druki do pobrania** w trakcie sporządzania oraz w **Referacie Budownictwa i Rozwoju Lokalnego** tutejszego urzędu:

- w formie papierowej na adres: Urząd Miasta i Gminy w Niemczy, Rynek 10, 58-230 Niemcza,
- w formie elektronicznej w szczególności za pomocą środków komunikacji elektronicznej tj. za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej na adres e-Doręczeń: **AE:PL-69898-57723-TDHSA-25**, lub za pomocą poczty elektronicznej na adres urzędu: **asobczynska@um.niemcza.pl**, **w terminie do dnia 25.03.2026 r.**

Uwaga winna zawierać imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby, oraz adres poczty elektronicznej, o ile taki posiada, a także wskazanie czy wnioskodawca jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej uwagą. Można podać dodatkowe dane do kontaktu takie jak adres do korespondencji lub numer telefonu.

Podsumowanie

Plan ogólny gminy Niemcza to ważny dokument, który będzie kształtował przyszłość gminy. Uwzględnia on potrzeby mieszkańców i zrównoważony rozwój, tworząc solidne podstawy dla przyszłych inwestycji i rozwoju.

