



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 30 listopada 2021 r.

Poz. 5562

### UCHWAŁA NR XXXIX/236/21 RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY

z dnia 29 października 2021 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Przerzeczyn Zdrój**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2021 r., poz.1372 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j .t. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIV/151/20 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 25 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Przerzeczyn – Zdrój przyjętej uchwałą nr XXIII/123/12 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 26 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przerzeczyn Zdrój (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r., poz. 74), - po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niemcza", przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Niemczy nr XVI/83/12 z dnia 30.01.2012 r.,

#### **Rada Miejska w Niemczy uchwała, co następuje:**

##### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Przerzeczyn - Zdrój, zwany dalej planem miejscowym, wyznaczony granicami na rysunku planu miejscowego.

2. Ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4.

4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

5. Z uwagi na brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 2.** Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 2) powierzchnia zabudowy – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu pionowym przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć rodzaje obiektów, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, jeżeli nie dopuszcza się przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) zabudowa usługowa – obiekty budowlane mieszczące usługi o charakterze niesprzecznym z zabudową mieszkaniową, z zakresu obsługi turystyki, handlu, gastronomii i administracji.

**§ 3.** Ustala się przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie odpowiednio:
  - a) ITw – teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę,
  - b) ZN – teren zieleni nieurządzonej,
  - c) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się odpowiednio:
  - a) ITw – budynki i budowle związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie miejscowym.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla terenu ITw nie ustala się linii zabudowy, dopuszcza się sytuowanie obiektów bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli - 15 m z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) na terenie ITw, dopuszcza się zabudowę wyłącznie służącą określonej funkcji, obowiązuje zakaz:
  - a) stosowania materiałów wykończeniowych typu siding,
  - b) stosowania papy jako materiału pokrycia dachu.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ze względu na położenie obszaru w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej wszelkie inwestycje muszą uwzględniać obowiązujące przepisy szczególne;

- 2) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 3) gospodarowanie odpadami komunalnymi w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne;
- 4) dla obszaru objętego planem miejscowym obowiązują przepisy szczególne w zakresie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry – JCWP – Śleza od źródła do Księginki o kodzie PLRW600061336192 oraz JCPWd o kodzie PLGW6000108.

§ 6. Na całym obszarze objętym planem miejscowy, w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się: wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1. Obsługa obszaru objętego planem miejscowym odbywać się będzie w oparciu o wyznaczoną drogę wewnętrzną KDW o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających, zakończoną placem manewrowym, mającą dostęp do drogi publicznej, przyległej do granicy zachodniej działki.

2. Nie dopuszcza się w obszarze zainwestowania wydzielania dodatkowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu przeznaczonego pod zainwestowanie należy prowadzić w pasach linii rozgraniczających dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się inne niż określone w ust. 1 poprowadzenie, także poprzez tereny funkcjonalne za zgodą i na warunkach określonych przez użytkowników poszczególnych nieruchomości;
- 3) przebieg poszczególnych sieci należy projektować z poszanowaniem przestrzeni przeznaczonych do zainwestowania, w odległościach minimalnych dopuszczonych przepisami odrębnymi od innych sieci oraz z uwzględnieniem podziałów terenu naturalnych i prawnych.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych.

3. Odprowadzenie ścieków:

- 1) bytowo-komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodne z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód do cieków i zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Nie przewiduje się zaopatrzenia terenów w gaz sieciowy.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) zakaz realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych;
- 3) dopuszcza się stosowanie paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego.

8. Dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej.

9. Gospodarkę odpadami w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, także innych niż komunalne, należy prowadzić w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne.

10. Na całym obszarze dopuszcza się realizację instalacji służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyjątkiem instalacji wiatrowych oraz z wykorzystaniem biomasy.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ITw ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – ujęcie wody wraz ze strefą ochrony, ustaloną decyzją właściwego organu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nie ustala się wskaźników intensywności zabudowy;
- 4) dopuszcza się realizację budynków pow. zabudowy do 100 m<sup>2</sup> i wysokości do 6,0 m oraz budowli oraz sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem i uwzględniających wymogi wynikające z przywołanej w pkt 1) decyzji;
- 5) dla potrzeb funkcjonowania podmiotu ustala się potrzebę wydzielenia jednego miejsca parkingowego, zlokalizowanego w obrębie granic terenu oznaczonego symbolem KDW.

**§ 10.** Dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN ustala się:

- 1) całkowity zakaz zabudowy;
- 2) zakaz wprowadzania zadrzewień w pasie 5 m wzdłuż rowu, stanowiącego północno – zachodnią granicę obszaru opracowania i konieczność zapewnienia dostępu do rowu, o którym mowa w pkt 1) w celach bieżącej eksploatacji i konserwacji.

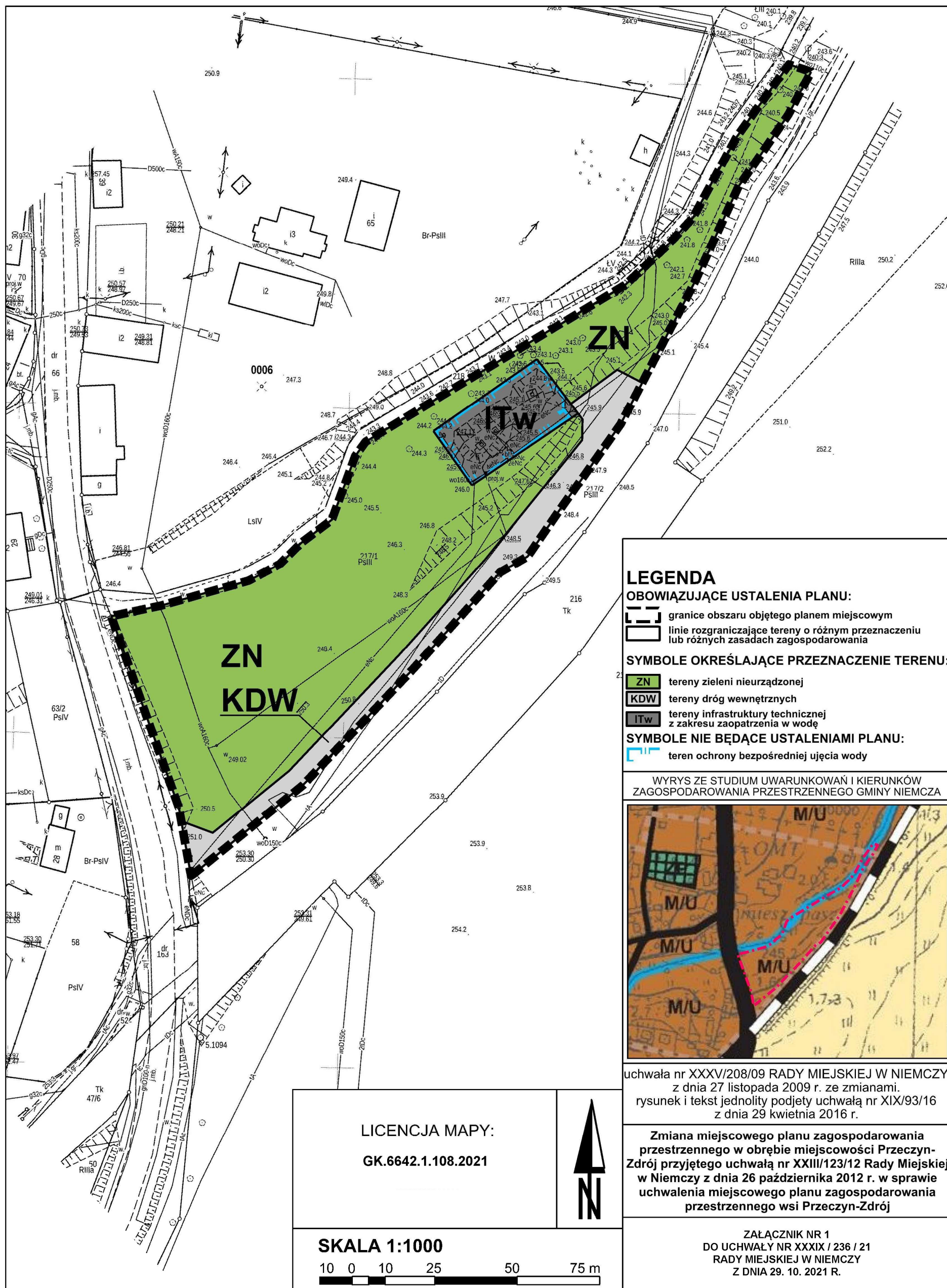
## **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 11.** Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, dla wszystkich terenów w wysokości 0%.

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niemczy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niemczy:  
**Andrzej Osipowicz**



**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

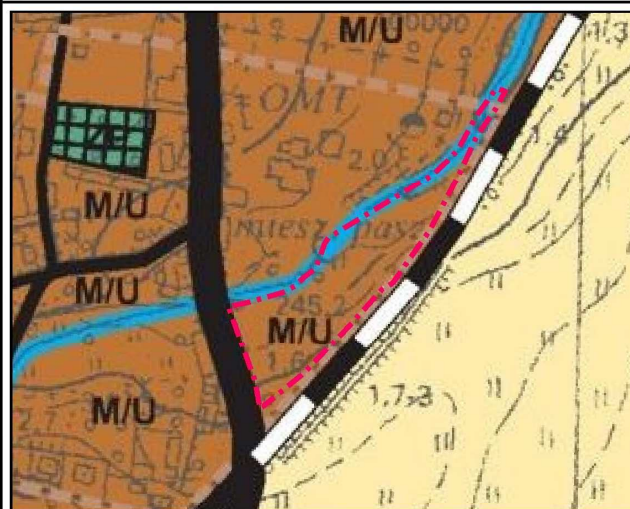
**SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:**

- ZN** tereny zieleni nieurządzonej
- KDW** tereny dróg wewnętrznych
- ITw** tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę

**SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**

- teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEMCZA



uchwała nr XXXV/208/09 RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY z dnia 27 listopada 2009 r. ze zmianami. rysunek i tekst jednolity podjęty uchwałą nr XIX/93/16 z dnia 29 kwietnia 2016 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Przeczyn-Zdrój przyjętego uchwałą nr XXIII/123/12 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 26 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przeczyn-Zdrój

LICENCJA MAPY:  
GK.6642.1.108.2021

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXIX / 236 / 21  
RADY MIEJSKIEJ W NIEMCZY  
Z DNIA 29. 10. 2021 R.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIX/236/21  
Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29.10.2021 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu**

=====

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

#### **§ 1.**

Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Przerzeczyn - Zdrój wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od dnia 30 lipca do dnia 26 sierpnia 2021 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 10 września 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXXIX/236/21  
Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 29.10.2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

---

---

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

§ 1.

Z ustaleń zawartych w uchwale zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Przerzeczyn - Zdrój oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu wynika, że jego uchwalenie nie pociągnie za sobą wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXIX/236/21 Rady  
Miejskiej w Niemczy z dnia 29 października 2021 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym**