

WYKAZ OPINII I UZGODNIENÍ
do projektu planu ogólnego gminy Niemcza

Część A. Wykaz opinii o projekcie planu ogólnego gminy, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

Lp.	Nazwa i adres instytucji lub organu właściwego do opiniowania	Data doręczenia projektu planu ogólnego instytucji lub organowi właściwemu do opiniowania	Data zaopiniowania	Uwagi
1	2	3	4	5
1	Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przy Burmistrzu Miasta Bielawa, Plan Wolności 1, 58-260 Bielawa GP.671.1.2024.MKUA.3	08-04-2025	12-05-2025 Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Zastrzeżenia zgłoszone przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną przy Burmistrzu Miasta Bielawa : 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. Odpowiedź: ad.1. Obszary zostały zoptymalizowane zgodnie z polityką przestrzenną gminy ad.2. Granie OUZ zostały dopasowane w miarę możliwości prawnych i technicznych do przebiegu granic działek ewidencyjnych. ad.3. Uwzględniono politykę przestrzenną gminy w kontekście lokalizacji obszarów pod OZE.
2	Burmistrz Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskich Urząd Miejski w Ząbkowicach Śląskich ul.1 Maja 15, 57-200 Ząbkowice Śląskie	16-07-2025 18.09.2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
3	Wójt gminy Ciepłowody Urząd gminy Ciepłowody, ul. Kolejowa 3, 57 – 211 Ciepłowody	16-07-2025 18.09.2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	

4	Wójt gminy Kondratowice Gmina Kondratowice ul. Nowa 1 57-150 Prusy	16-07-2025 18.09.2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
5	Wójt Gminy Łagiewniki Urząd Gminy Łagiewniki ul. Jedności Narodowej 21, 58-210 Łagiewniki	16-07-2025 18.09.2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
6	Wójt Gminy Dzierżoniów Urząd Gminy w Dzierżoniowie ul. Piastowska, 58-200 Dzierżoniów	16-07-2025 18.09.2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 22.09.2025	Brak uwag
7	Urząd Miasta Piława Górna 58-240 Piława Górna, ul. Piastowska 69 ZPD.6724.9.2025	16-07-2025 18.09.2025	30-07-2025 (data wpływu do urzędu: 06.08.2025r.) Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Gmina Piława Górna opiniuje pozytywnie przedłożony projekt planu ogólnego gminy.
8	Główny Geolog Kraju Ministerstwo Środowiska ul. Wawelska 52/54, 00- 922 Warszawa	16-07-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
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. złożę 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 złożo „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.
10	Geolog Powiatowy, Starosta Powiatu Dzierżoniowskiego Rynek 27 Dzierżoniów 58-200	16-07-2025 19-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
11	Prezes Państwowej Agencji Atomistyki ul. Nowy Świat 6/12, 00-400 Warszawa	16-07-2025 19-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
12	Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Dzierżoniowie ul. Piłsudskiego 26, 58-200 Dzierżoniów	16-07-2025 19-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
13	Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska ul. Chełmońskiego 14, 51-630 Wrocław Woj. Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu ul. A. Mickiewicza 16, 58- 300 Wałbrzych DW-DI.7023.694.2024.sd DW/l.dz. 818/2025 r. DW-DI.7023.827.2024.sd DW/l.dz. 1008/2025 r.	16-07-2025 22-09-2025	12-08-2025 23-09-2025	Brak podstaw do opiniowania. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska opiniuje projekty planów ogólnych gminy tylko w zakresie zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy sposób zagospodarowania terenów zwiększa ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W przedstawionym projekcie planu ogólnego gminy nie planuje się zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym oraz dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
14	Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny ul. Marii Curie-Skłodowskiej 73/77, 50-950 Wrocław	16-07-2025 22-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
16	Starosta Powiatu Dzierżoniowskiego Wydział Ochrony	16-07-2025 22-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Opiniuje bez zastrzeżeń w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

	Środowiska, Rynek 27 Dzierżoniów 58-200 RL.644.58.2025		03.10.2025	
17	EnergiaPro Oddział w Wałbrzychu, pl. P. Wysockiego 11, 58-300 Wałbrzych	18-07-2025 22-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
18	TAURON Dystrybucja S.A Oddział w Wałbrzychu ul. Piotra Wysockiego 11, 58- 300 Wałbrzych TD25-07-0315942-03 TD25-09-0379785-03	18-07-2025 22-09-2025	31.07.2025 (data wpływu do urzędu: 05-08-2025) 07.20.2025 (data wpływu do urzędu: 10.10.2025)	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: - 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. Skorygowanie zapisów w punkcie 8.3 o następującej treści: sieć średniego napięcia 20 kV zasilająca stacje transformatorowe jest w wykonaniu napowietrznym oraz kablowym. Usunięcie z projektu zdublowany zapis w punkcie 8.3. dot. Linii kablowych niskiego napięcia nN 0,4 kV. Dodanie zapisu: Dopuszcza się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających teren dróg. Ww. kwestie uwzględniono. W piśmie TD25-09-0379785-03 zaopiniowano bez uwag

19	Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. w Poznaniu, ul. Marcelińska 71, 60-354 Poznań	16-07-2025	17-07-2025	W piśmie DE-DSP-DUP-WFP.7111.917.2025.2 Organ opiniuje projekt planu ogólnego gminy bez uwag, jednocześnie informuje, że w granicach administracyjnych gminy nie ma i nie przewiduje się nowych obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400 kV i 220 kV) krajowej sieci przesyłowej. Dodatkowo zastrzega, że za opiniowanie obiektów o napięciu 110 kV i niższym odpowiedzialna jest lokalna spółka dystrybucyjna. W piśmie DE-DSP-DUP-WFP.7111.1212.2025.2 opiniuje bez uwag. Dodatkowo zastrzega, że za opiniowanie obiektów o napięciu 110 kV i niższym odpowiedzialna jest lokalna spółka dystrybucyjna.
	DE-DSP-DUP-WFP.7111.917.2025.2	18-09-2025	22-09-2025	
	DE-DSP-DUP-WFP.7111.1212.2025.2			
20	Operator Gazociągów przesyłowych Gaz System SA ul. Gazowa 3, 50-513 Wrocław OW-DL.402.501.2024.6	16-07-2025	25.07.2025 (data wpływu do urzędu: 30.07.2025)	Organ opiniuje pozytywnie przedstawiony projekt planu ogólnego gminy.
	OW-DL.402.501.2024.8	18-09-2025	22-09-2025 (data wpływu do urzędu: 30.09.2025)	
21	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy we Wrocławiu ul. Ziębicka 44, 50-507 Wrocław		12.08.2025 (data wpływu do urzędu: 14.08.2025)	Opinia pozytywna bez uwag.
	WR.RODZ.422.002.446.00 1.PZ.25	18-09-2025	18.07.2025 (data wpływu do urzędu: 23.07.2025)	
	PSGWR.422.002.398.001. PZ.25	22.09.2025	22-09-2025	
	PSGWR.RODZ.422.002.5 09.001.PZ.25			
22	Polska Spółka Gazownictwa w Wałbrzychu ul. Wrocławska 2, 58-309 Wałbrzych,	17-07-2025 19-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
23	Dolnośląska Spółka Gazownictwa Oddział Wałbrzych, Rejon Dystrybucji Gazu	17-07-2025 22-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i	

	Dzierżoniów ul. Kilińskiego 18, 58-200 Dzierżoniów		zagospodarowaniu przestrzennym	
24	Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo Biuro Obsługi Klienta Dzierżoniów Jana Kilińskiego 18 58-200 Dzierżoniów	17-07-2025 22-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
25	G.E.N. GAZ ENERGIA Sp. z o.o. ul. Domaniewska 3702-672 Warszawa	22-07-2025 23-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
26	PERN S.A. ul. Wyszogrodzka 133. 09 410 Płock	17-07-2025 19-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
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	Niektóre uwagi z nw opinii zostały nieuwzględnione w związku z tym podtrzymuje swoje stanowisko. Opiniuje: 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 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

			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,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 poszerzanie 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 Wojsławice, 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). 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 wartościowemu 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 (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 (<i>Arrhenatherion elatioris</i>) 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 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 umożliwi 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.
28	Nadleśnictwo Świdnica ul. Sikorskiego 11, 58-100 Świdnica	16-07-2025 18-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
29	Nadleśnictwo Henryków ul. Polna 5, 57-200 Henryków	16-07-2025 18-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
30	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrala ul. Targowa 74, 03-734 Warszawa IOS5.2111.317.2024.KKo.4 IOS5.2111.317.2024.KKo.5	16-07-2025 18-09-2025	19-08-2025 regio 15-10-2025	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. W południowo-zachodniej części gminy Niemcza przebiega linia kolejowa nr 137 Katowice -Legnica, odcinek Kamieniec Żąbkowicki - Świdnica Miasto, o średniobowym natężeniu ruchu 31 pociągów, w tym 9 pociągów towarowych (dane z 2024 r). 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/rozwój/zamierzenia-inwestycyjne dla linii kolejowej nr 137 został wskazany projekt pn. „Prace na linii kolejowej nr 137 na odcinku Kędzierzyn Koźle - Kamieniec Żąbkowicki - Legnica wraz z elektryfikacją. W przypadku realizacji inwestycji natężenie ruchu pociągów może ulec zwiększeniu. Po przeanalizowaniu przedstawionej dokumentacji, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. nie zgłasza uwag do przedmiotowego projektu planu ogólnego gminy Niemcza. 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

				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. Podtrzymuje swoje stanowisko w nw piśmie.
31	Polskie Koleje Państwowe S.A. Centrala Al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa KNWr1.6521.27.2024.WM /17 KNWr1.6521.27.2024.WM /19	16-07-2025 18-09-2025	05.08.2025 (data wpływu do urzędu: 08-08-2025) 06.10.2025 (data wpływu do urzędu: 08-10-2025)	PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu opiniuje pozytywnie przedmiotowy projekt planu ogólnego pod warunkiem wprowadzenia następujących zmian: dla działki 020207_5.0003.72 (w opiniowanym projekcie planu ogólnego Strefa 9SI) - dodano profile dodatkowe teren usług oraz teren produkcji dla działki 020207_4.0004.29 (w opiniowanym projekcie planu ogólnego Fragment strefy 4SK) - zmieniona strefa na SI z profilami usług i produkcji 020207_4.0001.33/16 oraz działka 33/14 (w opiniowanym projekcie planu ogólnego Strefy 54SN) – dołączono do strefy SK 020207_4.0001.33/19 (w opiniowanym projekcie planu ogólnego strefa 93SJ) – na tej działce wyznaczono strefę SW. PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu opiniuje pozytywnie przedmiotowy projekt planu ogólnego.
32	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych we Wrocławiu ul. Joanitów 13 50-525 Wrocław	23-07-2025 23-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
33	Centralny Port Komunikacyjny Aleje Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa RUD.65.438.2025_DS	16-07-2025 18-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 21.10.2025	
34	PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu ul. Joanitów 13	23-07-2025 22-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	

35	Ministerstwo Zdrowia ul. Miodowa 15, 00-952 Warszawa	16-07-2025 18-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
36	Komisja Uzdrawiskowa wm	16-07-2025 18-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
37	Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. ul. Wrocławska 3a/3b, 58-230 Niemcza	16-07-2025 18-09-2025	Zaopiniowano na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	

Część B. Wykaz uzgodnień projektu planu ogólnego gminy, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Nazwa i adres instytucji lub organu właściwego do uzgadniania	Data doręczenia projektu planu ogólnego instytucji lub organowi właściwemu do uzgadniania	Data odmowy uzgodnienia	Data uzgodnienia	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu al. Jana Długosza 68, 51-162 Wrocław WPN.610.107.2025.DŚ – odmowa uzgodnienia WPN.610.155.2025.DŚ- uzgodnienie	16-07-2025 8-09-2025	08-08-2025	9.10.2025	Uzgodnienia w zakresie terenów zlokalizowanych w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko – Strzelińskie” oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wzgórza Niemczańskie (PLH020082) Odmowa uzgodnienia (WPN.610.107.2025.DŚ). Odmawia uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy Niemcza, w zakresie terenów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Wzgórza Niemczańsko - Strzelińskie" 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

					gatunku motyla 1060 czerwonożyka nieparka <i>Lycæna dispar</i> – stanowiących przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000. Wskazać należy, że w granicach obszaru odnotowano jedynie 8 płatów siedliska przyrodniczego 6510 i 7 stanowisk czerwonożyka nieparka. Jako działania ochronne obligatoryjnie wskazano ekstensywne użytkowanie kośne, kośno – pastwiskowe trwałych użytków zielonych oraz zachowanie siedliska gatunku motyla. Jednocześnie wykonana na potrzeby sporządzania 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 umożliwia się realizację usług sportu i rekreacji, została wyznaczona w pasie 100 m od brzegu rzeki Ślęza. Zgodnie z par. 4 ust. 1 pkt 7 ww. rozporządzenia Wojewody dolnośląskiego, zakazuje się budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Ponadto w par. 4 ust. 5 wskazano, że zakaz ten nie dotyczy terenów położonych w obrębie jednostek osadniczych w rozumieniu ustawy o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych oraz terenów, które w obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub uchwalonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy takie warunki zabudowy przewidują. Analiza wykazała, że dla powyższych terenów obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemcza, które przeznacza te tereny pod zabudowę mieszkaniową. W związku z powyższym Regionalny Dyrektor uznał, że można zastosować odstępstwo od zakazu określonego w par. 4 ust. 5 pkt 2 rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego. 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 – Strzebińskie” oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wzgórza Niemczańskie (PLH020082)
2	Minister Klimatu i Środowiska ul. Wawelska 52/54, 00-922 Warszawa	16-07-2025 18-09-2025		Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	

3	Komenda Powiatowa Policji w Dzierżoniowie ul. Ząbkowicka 57, 58-200 Dzierżoniów	16-07-2025 18-09-2025		Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
4	Wojewoda Dolnośląski, Dolnośląski Urząd Wojewódzki pl. Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław	16-07-2025 18-09-2025		Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
5	Zarząd Województwa Dolnośląskiego ul. J. Słowackiego 12-14, 50-411 Wrocław IRT.ZPP.5314.59.2025 IRT.ZPP.5314.71.2025	16-07-2025 22-09-2025	13-08-2025	13.10.2025	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: I. Dla rzecznej korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym rzeki Ślęzy należy wydzielić odrębne strefy planistyczne – strefy otwarte lub strefy zieleni i rekreacji W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla rzecznych korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym obowiązują następujące ustalenia: 1. Wskazanie w studiach gmin korytarzy ekologicznych, w tym korytarzy rzecznych. Pozostawienie wzdłuż rzek, mniejszych cieków i urządzeń melioracji podstawowych pasów terenów zielonych, wolnych od zabudowy. 2. Ustalanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów oraz wytycznych umożliwiających: 1) lokalizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, w lokalnych obniżeniach, zbiorników małej retencji, 2) stosowanie rozwiązań renaturalizacyjnych koryt cieków i ich brzegów oraz spowalniających spływ wody w cieku (zakola, meandry), 3) utrzymanie w użytkowaniu rolniczym terenów podmokłych, 4) odtwarzanie starorzeczy i obszarów bagiennych jako naturalnych terenów retencyjnych, 5) ograniczanie i kontrolowanie spływu powierzchniowego (retencja skokowa) poprzez przeznaczanie terenów o spadkach powyżej 15% na zalesianie.

				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 profili 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.
6	Zarząd Województwa Dolnośląskiego Zarząd Dróg Wojewódzkich Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu ul. Krakowska 28, 50-425 Wrocław ZP.414.274.2025	16-07-2025 18-09-2025		22-07-2025 02-10-2025	Organ postanawia odstąpić od uzgodnienia projektu planu ogólnego gdyż przez obszar gminy Niemcza, objęty przedłożonym do uzgodnienia projektem planu ogólnego, nie przebiegają drogi wojewódzkie, będące we władaniu DSDiK we Wrocławiu. Ponadto na terenie ww. gminy nie przewidziano drogowych rezerw terenowych o znaczeniu ponadlokalnym - wojewódzkim, a w aktualnym Planie Finansowo-Zadaniowym tut. zarządu, realizowanym z budżetu Województwa Dolnośląskiego - Przedsięwzięcie „Transport”, nie zostały ujęte żadne drogowe zadania inwestycyjne, W związku z powyższym, tut. organ nie ma podstaw do dokonywania uzgodnienia przedmiotowego projektu planu ogólnego - w zakresie dróg wojewódzkich. Jednocześnie Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu informuje, że wykonuje zadania Zarządu Województwa Dolnośląskiego w zakresie praw i obowiązków należących do zarządcy infrastruktury kolejowej, określonych w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r., poz. 697, ze zm.) i jest zarządcą linii kolejowej nr 310 relacji: Kobierzyce - Piława Górna od km 0,174 do km 38,645, objętej zadaniem inwestycyjnym pn. Rewitalizacja Unii kolejowej nr 310 na odcinku Kobierzyce - Łagiewniki Dzierżoniowskie - Piława Górna. Mając na uwadze powyższe, tut. zarząd wyda odrębną opinię w przedmiotowej sprawie w zakresie linii kolejowej nr 310 oraz terenów do niej przyległych. Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.
7	Zarząd Powiatu Dzierżoniowskiego, Rynek 27, Dzierżoniów 58-200 BA.671.6.2025 BA.671.11.2025	16-07-2025 18-09-2025		04.08.2025 (data wpływu do urzędu: 12-08-2025) 16.10.2025 (data wpływu do urzędu: 22-10-2025)	Zarząd Powiatu Dzierżoniowskiego po analizie projektu planu w zakresie zadań realizowanych przez samorząd powiatowy stwierdza, że nie narusza on przepisów odrębnych. Wobec tego należało przedstawiony projekt planu uzgodnić pozytywnie.
8	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego ul. M. Flisa 2, 02-247 Warszawa	16-07-2025 18-09-2025		Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
9	Ministerstwo Spraw Wewnętrznych ul. Stefana Batorego 5 Warszawa	16-07-2025 18-09-2025		Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	

10	Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu ul. C.K. Norwida 34, 50-950 Wrocław Znak: V.RPP.610.627.2025.ag RPW/17125/2025 Znak: V.RPP.610.833.2025.ag RPW/25303/2025	16-07-2025 18-09-2025		07-08-2025 13-10-2025	Projekt planu ogólnego uzgodniono Decyzją nr 324/RPP/PO-627/2025 w zakresie terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią pod warunkami: - wyodrębnienia ze stref 83SJ, 7SR, 26SZ, 47SN i 17SN strefy otwartej obejmującej koryto rzeki Ślęzy oraz jego dolinę w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, - wyodrębnienia ze stref 47SN i 17SN strefy otwartej lub strefy zieleni i rekreacji (bez profilu dodatkowego) obejmującej koryto rzeki Ślęzy oraz jego dolinę w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, - wylączenia ze stref 7SR, 6SI, 56SJ, 3SP, 11SW i 21 SN obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i włączenia w strefę otwartą (dot. terenów, które w aktualnym stanie są niezabudowane i gdzie dopuszczona jest w ramach profilu podstawowego lub dodatkowego zabudowa). Ww warunki zostały uwzględnione: Ze strefy 17 SN oraz 47 SN na terenach zalewowych wydzielono obszary SN bez profili dodatkowych (zgodnie z wytycznymi w piśmie). Zabieg ten realizuje również wytyczne Zarządu Województwa W strefie 83SJ, 7SR, 26SZ dla koryta rzeki wraz z obszarami zalewowymi ustalono strefę SO Strefa 6SI - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO Strefa 56SJ - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO Strefa 3SP - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO Strefa 11SW - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO Strefa 21SW - wycięcie fragmentów niezabudowanych strefy ale w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i dołączenie do SO Również zastrzeżenia zgłoszone do opisów legendy dot. obszarów zagrożenia powodzią oraz lokalizacji wałów przeciwpowodziowych zostały poprawione na mapach uwarunkowań. Projekt planu ogólnego uzgodniono Decyzją nr 247/RPP/PO-833/2025 w zakresie terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią z drobnymi korektami stylistycznymi w tekście.
----	--	-------------------------------------	--	-------------------------------------	---

11	Nadzór Wodny w Dzierżoniowie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Ząbkowicka 26, 58-200 Dzierżoniów	16-07-2025 18-09-2025		Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
12	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław OWR.Z-3.439.37.2024.2.MWL	16-07-2025 18-09-2025	15.10.2025	Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysłany projekt z 16-07-2025 Postanawia odmówić uzgodnienia projektu planu ogólnego Gminy Niemcza, sporządzanego na podstawie uchwały Nr IV/22/2024 Rady Miejskiej w Niemczu z dnia 28 czerwca 2024 r. z 18-09-2025 oraz określić warunki, na jakich uzgodnienie może nastąpić: ☐ doprowadzić do zgodności ustaleń projektu planu ogólnego w zakresie wyznaczonej strefy komunikacyjnej „8SK” z faktycznym stanem prawnym pasa drogowego drogi krajowej nr 8; ☐ 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). 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: 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. 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

					uwadze potrzebę ograniczenia negatywnego wpływu drogi ekspresowej na tereny przyległe, tutęszy Organ wnosi o odstąpienie od wyznaczania strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na obszarach dotychczas niezainwestowanych i nie przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym dla zabudowy mieszkaniowej, które na etapie DUŚ wskazano w zasięgu obszaru oddziaływania inwestycji. Na poniższym rysunku schematycznie zaznaczono zasięg strefy „86SJ” na tle obszaru oddziaływania drogi ekspresowej S8 z etapu DUŚ. Biorąc pod uwagę powyższe oraz skutki uchwalenia planu ogólnego dla przyszłych ustaleń planów miejscowych oraz wpływ zmiany zagospodarowania terenów na realizację inwestycji drogowej, Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad postanawia, jak w sentencji niniejszego postanowienia.
13	Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu ul. Krakowska 28, 50-425 Wrocław KI.5237.159.2025.MK KI.5237.207.2025.	16-07-2025 18-09-2025		22.07.2025 (data wpływu do urzędu: 23-07-2025) 20-10-2025	Organ opiniuje pozytywnie projekt planu ogólnego. Jednocześnie informuję, że przy sporządzaniu planu ogólnego Gminy Niemcza, należy uwzględnić zapisy zawarte w Ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2020 poz. 1043 z późn. zm.) w rozdziale 9: Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 poz. 1744) oraz § 124 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowie kolejowe i ich usytuowanie.
14	Zarząd Dróg Powiatowych ul. Garbarska 2, 58-200 Dzierżoniów DT.404.79.2025 DT.426.21.2025	16-07-2025 18-09-2025		06.08.2025 Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 23.09.2025	Ugadania pozytywnie.
15	Starostwo Powiatu Dzierżoniowskiego Rynek 27 Dzierżoniów 58-200	16-07-2025 18-09-2025		Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
16	Prezes Urzędu Transportu Kolejowego Aleje jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa	21-07-2025 24-09-2025		Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	

17	Dolnośląski Urząd Wojewódzki we Wrocławiu, Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław	16-07-2025 18-09-2025		Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
18	Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji ul. Obornicka 130, 50- 984 Wrocław 217/Niemcza/25 307/Niemcza/25	22-07-2025 25-09-2025		24.07.2025 (data wpływu do urzędu: 30-07-2025) 06.10.2025	Organ postanawia uzgodnić przedłożony projekt planu ogólnego gminy. W przedstawionym opracowaniu zastosowane rozwiązania nie kolidują z funkcjonowaniem obiektów (urządzeń) wojskowych. Charakter tej sprawy nie pozwala na przeprowadzenie mediacji.
19	Dyrektor Okręgowego Urzędu Górnictwa we Wrocławiu, ul. Kotlarska 50-151 Wrocław WRO.5115.18.2025.MG WRO.5115.29.2025.MG	16-07-2025 18-09-2025	12-08-2025 17.10.2025	Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 17.10.2025	Odmowa uzgodnienia w zakresie dotyczącym zagospodarowania terenu górnictwa i obszaru górnictwa „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 Przerzeczyńcu – 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 górnictwa eksploatującego wodę leczniczą ze złoża „Przerzeczyn – Zdrój” (otwory wiertnicze IX, VIII, II i obiekty przyodwiertowe). Nie wnosi uwag do projektowanego zagospodarowania fragmentu terenu górnictwa: - „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 wydobycie 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 Dzierżoniów i gminie Piława Górna. Uzgodnienie warunku rozpatrzone pozytywnie 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.
20	Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków Delegatura w Wałbrzychu ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych W/N.5150.176.2025.MP	16-07-2025 18-09-2025		22-08-2025 Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu	Po analizie w/w projektu planu stwierdzono, że zaproponowane w projekcie planu zapisy nie naruszają zasad ochrony dziedzictwa kulturowego na terenie objętym planem. Wobec powyższego należało uzgodnić przedłożony projekt planu ogólnego gminy.

	W/N.5150.203.2025.MP			i zagospodarowaniu przestrzennym 17.10.2025	
21	Nadodrzański Oddział Straży Granicznej ul. Poprzeczna 1, 66-600 Krosno Odrzańskie	16-07-2025 18-09-2025		Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
22	Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Poznaniu ul. Rolna 53, 61-487 Poznań	21-07-2025 23-09-2025		Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
23	Agencja Wywiadu ul. Miłobędzka 55, 02-634 Warszawa	21-07-2025 23-09-2025		Uzgodniono na podstawie art. 25. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	

Część C. Wykaz opinii o projekcie planu ogólnego gminy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 54 ust. 1 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.)*

Lp.	Nazwa i adres instytucji lub organu właściwego do opiniowania	Data doręczenia projektu planu ogólnego gminy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko instytucji lub organowi właściwemu do opiniowania	Data zaopiniowania	Uwagi
1	2	3	4	5
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 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 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,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: 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 poszerzanie 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 tożsamości przestrzennej gminy i podniesie atrakcyjność okolicy. W zakresie terenu 68SJ (dz. nr 28/4, obręb Wojsławice, 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 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 wartościowemu 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 – czerwonończyka 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 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. 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 Chwałęcín – 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 czerwonożyłka 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 – Strzebińskie”, 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, 63SU, 64SU, wskazując profil dodatkowy: teren wód, lasu, zieleni naturalnej. Wprowadzone zmiany, z uwagi na
--	--	--	--

				skalę oraz szeroki katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych, nie powinny w sposób znacząco negatywny wpłynąć na środowisko, w tym środowisko przyrodnicze gminy Niemcza.
2	Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska al. Jerozolimskie 136, 02-305 Warszawa DOOŚ-WST.070.22.2025.BW	16.07.2025	-	Nie podlega opinii. Przekazanie zgodnie z właściwością do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska
3	Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Dzierżoniowie ul. Ignacego Krasickiego 36, 58-200 Dzierżoniów ZNS.9022.3.6.2025	16.07.2025	13-08-2025	Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Dzierżoniowie po zapoznaniu się z projekt planu ogólnego gminy Niemcza opiniuje pozytywnie przesłany projekt pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Realizacja projektu planu ogólnego nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko oraz zdrowie ludzi, pod warunkiem pełnego respektowania aktualnych przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz ustaleń planu miejscowego.
4	Główny Inspektor Sanitarny ul. Targowa 65, 03-729 Warszawa HŚ.NZ.531.12.2025.PS	16.07.2025	-	Nie podlega opinii. Przekazanie zgodnie z właściwością do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego

Załączniki:

– uzgodnienia i opinie wymienione w wykazie

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Rafał Norbert Pawłowski

Data: 2026.02.10 10:42:28 CET



(podpis Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza)

* Część C wypełnia się o ile przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.