

UCHWAŁA NR XXXVII/294/2017
RADY GMINY NIECHLÓW

z dnia 17 sierpnia 2017 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części "A".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Niechlów nr XVII/137/2016 z dnia 1 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów, Rada Gminy Niechlów po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części „A”, nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niechlów uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części „A”, obejmującej obręb wsi Niechlów, Wroniniec, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów, zwany dalej **planem**, obejmujący obszar przedstawiony na rysunkach planu, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1.

§ 2. 1. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunki planu dla części obrębów: Niechlów, Wroniniec, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów, opracowane w skali 1:1000, będące załącznikami graficznymi nr 1, 2, 3, 4, 5;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 6;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, będące załącznikiem nr 7.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu:

- 1) granice opracowania planu, tożsame ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego oraz ze strefą „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole **MU, U, UK, RM, RU, WS, KDG, KDZ, KDL, KDW** – określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynki objęte ochroną na podstawie ustaleń planu oraz obiekty znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.);
- 2) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 3) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust 2 niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis ustaleń planu, będące załącznikami graficznymi nr 1, 2, 3, 4, 5, do uchwały Rady Gminy Niechlów, przedstawiony na mapie spełniającej wymogi art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.) w skali 1:1000;

- 5) **przepisach szczególnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 7) **liniach rozgraniczających** – rozumie się przez to linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **przeznaczeniach podstawowych terenu** – rozumie się przez to funkcje wyznaczone do lokalizacji na danym terenie, które w ramach realizacji planu powinny stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu;
- 9) **przeznaczeniach uzupełniających terenu** – rozumie się przez to funkcje inne niż podstawowe, które w ramach realizacji planu mogą powstać równocześnie lub po realizacji przeznaczenia podstawowego, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie na zasadach określonych w dalszej części uchwały;
- 10) **zakazie zabudowy** – rozumie się przez to zakaz lokalizacji na danym terenie budynków, budowli i urządzeń, z wyłączeniem urządzeń podziemnych;
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linie wyznaczone na rysunku planu określające maksymalny zasięg usytuowania bryły wszelkich budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 0,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, balkonami, wykuszami i innymi podobnymi elementami; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych, dróg oraz budynków i budowli związanych z infrastrukturą techniczną i dotyczą wyłącznie nowoprojektowanych obiektów;
- 12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze i inne (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 13) **wysokości obiektu budowlanego** – rozumie się przez to wysokość budynku lub budowli liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku lub budowli przykrytej dachem i do najwyższego punktu budowli;
- 14) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynki i budowle przykryte dachem.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu pod:

- 1) **zabudowę mieszkaniowo-usługową** – rozumie się przez to zabudowę służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; dopuszcza się wydzielenie w poszczególnych budynkach nie więcej niż czterech lokali mieszkalnych, wraz z funkcjami towarzyszącymi niezbędnymi do samodzielnego funkcjonowania terenu, i/lub zabudowę usługową (handel detaliczny, gastronomia, turystyka, biura, rzemiosło nieprodukcyjne związane z obsługą klientów i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, obsługa działalności gospodarczej i inne usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem usług naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych);
- 2) **zabudowę usługową** – rozumie się przez to zabudowę usługową służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców o znaczeniu lokalnym, taką jak handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m², usługi gastronomii, biura, rzemiosło nieprodukcyjne związane z obsługą klientów i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, obsługa działalności gospodarczej, turystyka, usługi łączności i inne usługi nieuciążliwe, wraz z funkcjami towarzyszącymi niezbędnymi do samodzielnego funkcjonowania terenu, z wykluczeniem usług naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych;
- 3) **usługi nieuciążliwe** – rozumie się przez to usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych związanych z ochroną środowiska.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o strefach ochrony konserwatorskiej to dla:

- 1) **strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego, tożsamej z obszarowym obiektem ujętym w ewidencji zabytków** – rozumie się obszar, w którym elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości lub terenu tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 2) **strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, tożsamej z obszarem ujętym w wykazie zabytków** – rozumie się obszar obejmujący tereny o stwierdzonej lub domniemanej zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych). Dotyczy to miejscowości i terenów o metryce średniowiecznej i nowożytnej oraz obszarów o zachowanych relikwach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

§ 4. 1. W związku z brakiem występowania lub brakiem potrzeby, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy, nie określa się:
 - a) strefy ochrony konserwatorskiej A,
 - b) obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
 - c) strefy ochrony archeologicznej W,
 - d) stanowisk archeologicznych,
 - e) strefy krajobrazowe K,
 - f) zabytków techniki,
 - g) dóbr kultury współczesnej;
- 3) w zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt ustawy, nie określa się:
 - a) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - b) ujęć wód oraz granic stref ochronnych od ujęć wody,
 - c) strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy,
 - d) krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy;
- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Rozdział 1. **Ustalenia ogólne.**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się wymóg kształtowania terenów objętych planem tak by tworzyły harmonijną całość pod względem skali, formy i detalu architektonicznego z sąsiednimi terenami i nie zakłócały swoją formą wyglądu terenów sąsiednich;
- 2) ustala się wymóg kształtowania zabudowy w sposób uwzględniający istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa;
- 3) poza zasadami usytuowania budynków określonymi w przepisach szczególnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z przyległą działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości określonej w ustaleniach dla terenów;
- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – budowli nie przykrytych dachem na nie więcej niż 10,0 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej oraz zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla budowli stanowiących inwestycje celu publicznego w zakresie telekomunikacji, ustala się maksymalną wysokość na nie więcej niż 25,0 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 3° , o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) ustala się obowiązek realizacji budynków murowanych o elewacji tynkowanej lub ceglanej;
- 9) dla elewacji tynkowanych ustala się wymóg stosowania kolorystyki pastelowej, stonowanej, tj. kolory w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
- 10) ustala się obowiązek stosowania okien prostokątnych, w układzie pionowym, o podziałach krzyżowych, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dla budynków gospodarczych dopuszcza się stosowanie okien o formie kwadratu, wielopodziałowych;
- 12) dla urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące:
 - a) powierzchni zabudowy,
 - b) kąta nachylenia połaci dachu,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Na części obszaru objętego planem dla obrębów Niechlów, Bartodzieje i Szaszorowice znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy, podlegający ochronie, zgodnie z przepisami związanymi z ochroną środowiska.

2. Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) na obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała niekorzystny wpływ na przyrodę, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) uciążliwość związana z emisją hałasu, wibracją, zanieczyszczeniem powietrza substancjami złośliwymi oraz nie jonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim znajdują się emitery;
- 3) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) teren MU(1) należy do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) teren UK(1) należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) tereny RM(1), RM(2) należą do terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 5) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) na obszarze objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego, tożsama z obszarem objętym w ewidencji zabytków.

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „B”;
- 2) w strefie „B” ochronie podlega rozplanowanie historycznego układu komunikacyjnego, nawierzchnia dróg historycznych;
- 3) ustala się wymóg prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych w zakresie obiektów budowlanych i przyrodniczych elementów krajobrazowych;
- 4) ustala się wymóg lokalizowania nowych budynków w sposób uzupełniający przestrzenne rozplanowanie historycznych układów zabudowy;
- 5) dla nowych budynków ustala się wymóg nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły do istniejących historycznych budynków w danej miejscowości.

2. Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem objętym w wykazie zabytków.

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „OW”;
- 2) w strefie „OW” prace budowlane związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) w strefie „OW” ochronie podlegają wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska.

3. Obiekty znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz budynki objęte ochroną na podstawie ustaleń planu.

- 1) ustala się wymóg prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;
- 2) ustala się wymóg utrzymania lub odtworzenia historycznego podziału elewacji, kształtowania, rozmiarów i rozmieszczenia otworów oraz detalu architektonicznego;
- 3) ustala się wymóg stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych oraz stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami UK(1), KDG(1), KDG(2), KDG(3), KDZ(1), KDL(1), KDW(1), KDW(2), KDW(3) i KDW(4) ustala się jako przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami KDG(1), KDG(2), KDG(3), KDZ(1), KDL(1), KDW(1), KDW(2), KDW(3) i KDW(4) ustala się zakaz grodzienia.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1. Na obszarze objętym planem występuje:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obejmujący obręb Bartodzieje;
- 2) obszar i teren górniczy „Żuchłów-Góra” złoża gazu ziemnego, obejmujący część obrębu Wroniniec, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów, obejmujący obręby Niechlów, Bartodzieje i Szaszorowice;
- 4) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy, obejmujący obręby Niechlów, Bartodzieje i Szaszorowice.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości nowo powstałe działki muszą spełniać wymogi określone w ust. 2.

2. Ustala się odpowiednio:

- 1) minimalną wielkość działki dla przeznaczenia podstawowego:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej na 800m²,
 - b) na terenach usług na 1500m²,
 - c) na terenach usług kultury na 1500m²,
 - d) na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich na 1500m²,
 - e) na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich na 1500m²,
 - f) na terenach lasów na 400m²;
- 2) minimalną wielkość działki geodezyjnej dla przeznaczeń innych niż określone w pkt 1 ustala się na 2m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działki dla przeznaczenia podstawowego:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej na 20m,
 - b) na terenach usług na 25m,
 - c) na terenach usług kultury na 25m,
 - d) na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich na 25m,
 - e) na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich na 25m,
 - f) na terenach lasów na 10m;
- 4) minimalną szerokość frontu działki geodezyjnej dla przeznaczeń innych niż określone w pkt 3 ustala się na 2m;
- 5) dopuszcza się podział na działki o parametrach innych niż określono w pkt 1 i 3, pod warunkiem, że będą służyły poprawie warunków sąsiednich działek budowlanych, a pozostała część działki mająca pełnić funkcję samodzielną będzie spełniała warunki wymienione w pkt 1 i 3;
- 6) dopuszcza się scalenie działek geodezyjnych, a nowo powstała działka budowlana musi spełniać wymogi określone w pkt 1-4;
- 7) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45⁰

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy dla terenu WS(1).

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej:

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

- 1) na obszarze objętym planem występują tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem KDG(1), KDG(2), KDG(3), klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ(1) i klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL(1);
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się ogólnodostępne tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW(1), KDW(2), KDW(3) i KDW(4).

2. Ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych bezpośrednio z dróg klasy głównej, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

3. Dla układ dróg wewnętrznych stanowiących zagospodarowanie uzupełniające terenów objętych planem, ustala się:

- 1) minimalną szerokość – 5m;
- 2) dopuszczenie jednoprzestrzennego zagospodarowania jezdni i ciągów pieszych;
- 3) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, minimalną szerokość jezdni ustala się na 3,5m.

4. Ustala się obowiązek wyodrębnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie zgodnie z przepisami szczególnymi, w przypadku:

- 1) wydzielenia na terenach dróg publicznych miejsc postojowych;
- 2) wprowadzenia strefy zamieszkania lub strefy ruchu i wydzielenia na tych terenach miejsc postojowych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się liniowe urządzenia infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację napowietrznych przyłączy;
- 3) ustala się kubaturowe urządzenia infrastruktury technicznej jako podziemne lub wbudowane w inne obiekty, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących nadziemnych stacji transformatorowych.

6. Odnawialne źródła energii:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego i geotermalną, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczających 100 kW.

7. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) **zaopatrzenie w wodę:**

- a) przewiduje się podłączenie do gminnego systemu wodociągowego, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) **kanalizacja sanitarna:**

- a) po skanalizowaniu obszaru objętego planem ustala się obowiązek podłączenia do gminnego systemu kanalizacyjnego, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) po skanalizowaniu obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb),
- c) po skanalizowaniu obszaru objętego planem ustala się wymóg włączenia w system kanalizacji sanitarnej istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub ich likwidację,
- d) dopuszcza się alternatywnie lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) **gospodarka wód opadowych i roztopowych:**

- a) po skanalizowaniu obszaru objętego planem docelowo przewiduje się podłączenie do gminnego systemu kanalizacyjnego, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni dachów budynków i budowli przykrytych dachem do gruntu na terenie działki budowlanej, na której znajdują się te obiekty,
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni utwardzonych po wcześniejszym podczyszczeniu do gruntu na terenie działki budowlanej, na której znajdują się te obiekty,
- d) ustala się obowiązek retencji wody deszczowej na terenie poszczególnych działek budowlanych;

4) zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz ustala się z sieci dystrybucyjnej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) zaopatrzenie w gaz ustala się alternatywnie ze zbiorników gazu płynnego zlokalizowanych na poszczególnych działkach;

5) elektroenergetyka:

- a) ustala się podłączenie do istniejącej lub nowej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, poprzez nowe stacje transformatorowe,
- b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, zgodnie z przepisami szczególnymi;

6) telekomunikacja:

- a) dostęp do sieci telefonicznej ustala się poprzez sieć telefoniczną lub napowietrzne nadajniki telekomunikacyjne, zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) zaopatrzenie w ciepło:

- a) ustala się ogrzewanie gazowe, z biopaliw lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) ustala się zakaz lokalizacji węglowych kotłowni lokalnych;

8) gospodarka odpadami:

- a) ustala się gromadzenie stałych odpadów komunalnych w sposób zapewniający ochronę środowiska do kontenerów zlokalizowanych na terenie poszczególnych działek, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych i unieszkodliwianie według przyjętego na terenie gminy systemu i zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się na:

- 1) 30% dla terenów MU(1), U(1), RM(1), RM(2), RU(1);
- 2) 1% dla terenów UK(1), KDG(1), KDG(2), KDG(3), KDZ(1), KDL(1), KDW(1), KDW(2), KDW(3), KDW(4).

§ 14. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) granice opracowania planu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji;
- 2) tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami UK(1), KDG(1), KDG(2), KDG(3), KDZ(1), KDL(1) ustala się, jako inwestycje celu publicznego.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe.**

§ 15. Niechlów, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1:

1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU(1)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) ścieżki piesze i rowerowe,
 - d) garaże i miejsca postojowe,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 3) dla przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszkalno-usługowej, a stosunek między poszczególnymi funkcjami może być dowolny;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – budynków i budowli przykrytych dachem na 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) ustala się minimalną wysokość obiektu budowlanego – budynku o funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej na 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie mniej niż 7 m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – budowli nieprzykrytych dachem na nie więcej niż 5 m,
 - d) obowiązują dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 38° - 45° , z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich-jednospadowych wyłącznie dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 m^2 powierzchni liczonej w rzucie na teren,
 - f) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z płaskim dachem, na nie więcej niż 6 m,
 - g) ustala się pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej o kolorze ceglonym, matowym, z wyłączeniem obiektów z płaskim-jednospadowym dachem,
 - h) ustala się stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia naprzeciwległych połaci,
 - i) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - j) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn, z zastrzeżeniem lit. k,
 - k) suma szerokość lukarn nie może przekraczać 30% długości elewacji,
 - l) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
 - m) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 1,5,
 - n) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
 - o) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 30% działki budowlanej,
 - p) dla funkcji mieszkaniowej ustala się minimum 1,5 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
 - q) dla funkcji usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 70 m^2 powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 5) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się przez teren KDG(1).

2. Dla terenu **drogi publicznej klasy głównej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG(1)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi publiczne klasy głównej,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ścieżki rowerowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się minimalną szerokość jezdni na 7,0m,
 - c) lokalizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich.

§ 16. Wroniniec, przedstawiony na załączniku graficznym nr 2:

1. Dla terenu **usług kultury** oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK(1)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi kultury,
 - b) usługi sportu,
 - c) usługi oświaty,
 - d) obiekty widowiskowe,
 - e) usługi rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - f) usługi konferencyjno-szkoleniowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego,
 - b) gastronomia,
 - c) administracja i biura,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) ścieżki piesze i rowerowe,
 - f) garaże i miejsca postojowe,
 - g) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzona;
- 3) suma przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w pkt 2 lit. a-c nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – budynków i budowli przykrytych dachem na 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) obowiązują dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 38⁰-45⁰,
 - c) ustala się pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej o kolorze ceglastym, matowym,

- d) ustala się stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia naprzeciwległych połaci,
 - e) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - f) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn, z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) suma szerokość lukarn nie może przekraczać 30% długości elewacji,
 - h) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli przykrytych dachem, których powierzchnia zabudowy przekracza 800 m² powierzchni liczonej w rzucie na teren,
 - i) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
 - j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 1,5,
 - k) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
 - l) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 30% działki budowlanej,
 - m) ustala się obowiązek lokalizacji zieleni urządzonej o minimalnej powierzchni 15% całego terenu,
 - n) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się przez teren KDW(1).

2. Dla terenu **drogi publicznej klasy głównej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG(2)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi publiczne klasy głównej,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ścieżki rowerowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się minimalną szerokość jezdni na 7,0 m,
 - c) lokalizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich.

3. Dla terenu **drogi wewnętrznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW(1)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ciągi piesze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych,
 - b) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, minimalna szerokość jezdni – 3,5m,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wymuszających spowolnienie ruchu kołowego,

d) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich.

§ 17. Bartodzieje, przedstawiony na załączniku graficznym nr 3:

1. Dla terenu **usług** oznaczonego na rysunku planu symbolem **U(1)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi handlu detalicznego,
 - b) gastronomia,
 - c) administracja i biura,
 - d) usługi turystyki,
 - e) usługi rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - f) usługi oświaty,
 - g) usługi rzemiosła,
 - h) magazynowanie i składowanie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) ścieżki piesze i rowerowe,
 - d) garaże i miejsca postojowe,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 3) suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2 lit. a nie może przekraczać 35% powierzchni zabudowy;
- 4) na części terenu U(1) znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), dla którego obowiązują zakazy z tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi, a odstępstwo od przedmiotowych zakazów określa ustawa Prawo wodne;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – budynków i budowli przykrytych dachem na 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) obowiązują dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 38°-45°,
 - c) ustala się pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej o kolorze ceglastym, matowym,
 - d) ustala się stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia naprzeciwległych połaci,
 - e) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - f) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn, z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) suma szerokość lukarn nie może przekraczać 30% długości elewacji,
 - h) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli przykrytych dachem, których powierzchnia zabudowy przekracza 800 m² powierzchni liczonej w rzucie na teren,
 - i) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
 - j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 1,5,
 - k) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
 - l) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 20% działki budowlanej,

- m) dla funkcji mieszkaniowej ustala się minimum 1,5 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
 - n) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 70 m² powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem usług rekreacyjno-wypoczynkowych oraz z zastrzeżeniem litery o,
 - o) dla usług turystyki ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 2 pokoje;
- 6) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się przez teren KDL(1) lub KDW(2).

2. Dla terenu **zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM(1)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa siedliskowa wraz z budynkami gospodarczymi służącymi do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) zabudowa związana z agroturystyką;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego,
 - b) gastronomia,
 - c) usługi rzemiosła,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) ścieżki piesze i rowerowe,
 - f) garaże i miejsca postojowe,
 - g) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzona;
- 3) suma przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w pkt 2 lit. a-c nie może przekraczać 35% powierzchni zabudowy;
- 4) na terenie RM(1) znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), dla którego obowiązują zakazy z tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi, a odstępstwo od przedmiotowych zakazów określa ustawa Prawo wodne;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – budynków i budowli przykrytych dachem na 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – budowli nie przykrytych dachem na nie więcej niż 5 m,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 38°-45°, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich-jednospadowych wyłącznie dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 m² powierzchni liczonej w rzucie na teren,
 - e) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z płaskim dachem, na nie więcej niż 6 m,
 - f) ustala się pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej o kolorze ceglastym, matowym, z wyłączeniem obiektów z płaskim-jednospadowym dachem,
 - g) ustala się stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia naprzeciwległych połaci,
 - h) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - i) ustala się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z płaskim dachem wyłącznie poza pierwszą linią zabudowy w miejscach niewidocznych z terenów ogólnodostępnych;

- j) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn, z zastrzeżeniem lit. k,
 - k) suma szerokość lukarn nie może przekraczać 30% długości elewacji,
 - l) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
 - m) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 0,8,
 - n) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki,
 - o) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 40% działki budowlanej,
 - p) ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - q) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 80 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego, o których mowa w pkt 2 lit. a i b,
 - r) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 2 wynajmowane pokoje;
- 6) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się przez teren KDL(1) lub KDW(2).

3. Dla terenu **wód powierzchniowych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS(1)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny wód powierzchniowych,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia rekreacyjne,
 - b) ścieżki piesze,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie WS(1) znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), dla którego obowiązują zakazy zgodnie z przepisami szczególnymi, a odstępstwo od przedmiotowych zakazów określa ustawa Prawo wodne;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się wymóg pozostawienia bez zabudowy i zieleni wysokiej pasa 3 m od linii brzegowej w celu zapewnienia możliwości prac konserwacyjnych odpowiednim służbom,
 - b) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu.

4. Dla terenu **drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL(1)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi publiczne klasy lokalnej,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ścieżki rowerowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) na terenie KDL(1) znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), dla którego obowiązują zakazy z tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi, a odstępstwo od przedmiotowych zakazów określa ustawa Prawo wodne;
- 4) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) ustala się minimalną szerokość jezdni na 6,0m,
- c) lokalizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich.

5. Dla terenu **drogi wewnętrznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW(2)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ciągi piesze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) na terenie KDW(2) znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), dla którego obowiązują zakazy z tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi, a odstępstwo od przedmiotowych zakazów określa ustawa Prawo wodne;
- 4) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych,
 - b) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, minimalna szerokość jezdni – 3,5m,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wymuszających spowolnienie ruchu kołowego,
 - d) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich.

§ 18. Szaszorowice, przedstawiony na załączniku graficznym nr 4:

1. Dla terenu **zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM(2)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa siedliskowa wraz z budynkami gospodarczymi służącymi do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) zabudowa związana z agroturystyką;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego,
 - b) gastronomia,
 - c) usługi rzemiosła,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) ścieżki piesze i rowerowe,
 - f) garaże i miejsca postojowe,
 - g) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzona;
- 3) suma przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w pkt 2 lit a-c nie może przekraczać 35% powierzchni zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – budynków i budowli przykrytych dachem na 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m,

- b) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – budowli nie przykrytych dachem na nie więcej niż 5 m,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 38⁰-45⁰, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich-jednospadowych wyłącznie dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 m² powierzchni liczonej w rzucie na teren,
 - e) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z płaskim dachem, na nie więcej niż 6 m,
 - f) ustala się pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej o kolorze ceglстым, matowym, z wyłączeniem obiektów z płaskim-jednospadowym dachem,
 - g) ustala się stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia naprzeciwległych połaci,
 - h) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - i) ustala się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z płaskim dachem wyłącznie poza pierwszą linią zabudowy w miejscach niewidocznych z terenów KDZ(1) i KDW(3);
 - j) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn, z zastrzeżeniem lit. k,
 - k) suma szerokość lukarn nie może przekraczać 30% długości elewacji,
 - l) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
 - m) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 0,8,
 - n) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki,
 - o) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 40% działki budowlanej,
 - p) ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - q) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 80 m² powierzchni użytkowej przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w pkt 2 lit. a i b,
 - r) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 2 wynajmowane pokoje;
- 5) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się przez teren KDZ(1) lub KDW(3).

2. Dla terenu **drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ(1)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ścieżki rowerowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na 11,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się minimalną szerokość jezdni na 6,0m,
 - c) lokalizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich.

3. Dla terenu **drogi wewnętrznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW(3)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ciągi piesze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych,
 - b) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, minimalna szerokość jezdni – 3,5m,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wymuszających spowolnienie ruchu kołowego,
 - d) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich.

§ 19. Żuchłów, przedstawiony na załączniku graficznym nr 5:

1. Dla terenu **obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU(1)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) obiekty magazynowe dla płodów rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa siedliskowa wraz z budynkami gospodarczymi służącymi do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - b) usługi rzemiosła,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) ścieżki piesze i rowerowe,
 - e) garaże i miejsca postojowe,
 - f) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 3) suma przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w pkt 2 lit. a-b nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – budynków i budowli przykrytych dachem na 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących silosów,
 - c) dopuszcza się lokalizację silosów wbudowanych w bryłę budynków lub budowli przykrytych dachem o wysokości nie większej niż 9 m,
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – budowli nie przykrytych dachem na nie więcej niż 5 m,
 - e) obowiązują dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 38⁰-45⁰, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich-jednospadowych wyłącznie dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 m² powierzchni liczonej w rzucie na teren,

- g) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z płaskim dachem, na nie więcej niż 6 m,
 - h) ustala się pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej o kolorze ceglonym, matowym, z wyłączeniem obiektów z płaskim-jednospadowym dachem,
 - i) ustala się stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia naprzeciwległych połaci,
 - j) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - k) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn, z zastrzeżeniem lit. l,
 - l) suma szerokość lukarn nie może przekraczać 30% długości elewacji,
 - m) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
 - n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 1,2,
 - o) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
 - p) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 30% działki budowlanej,
 - q) dla funkcji mieszkaniowej ustala się minimum 1,5 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
 - r) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, o których mowa w pkt 1 oraz przeznaczenia uzupełniającego, o których mowa w pkt 2 lit. b;
- 5) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się przez teren KDW(4).

2. Dla terenu **drogi publicznej klasy głównej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG(3)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi publiczne klasy głównej,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ścieżki rowerowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na 15,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się minimalną szerokość jezdni na 7,0m,
 - c) lokalizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich.

3. Dla terenu **drogi wewnętrznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW(4)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) ciągi piesze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych,
- b) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, minimalna szerokość jezdni – 3,5m,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wymuszających spowolnienie ruchu kołowego,
- d) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

§ 21. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**do Uchwały Nr XXXVII/294/2017 Rady Gminy Niechlów z dnia 17 sierpnia 2017 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów
dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla
części „A”**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części
obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części „A”

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części „A”, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 kwietnia 2017 r. do 4 maja 2017 r., a dnia 19 kwietnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Uwagi do przedmiotowego projektu mogły być składane do dnia 18 maja 2017 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku, z czym Rada Gminy Niechlów nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**do Uchwały nr XXXVII/294/2017 Rady Gminy Niechlów z dnia 17 sierpnia 2017 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów
dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla
części „A”**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

na obszarze objętym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla
części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części
„A”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Gminy Niechlów rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.



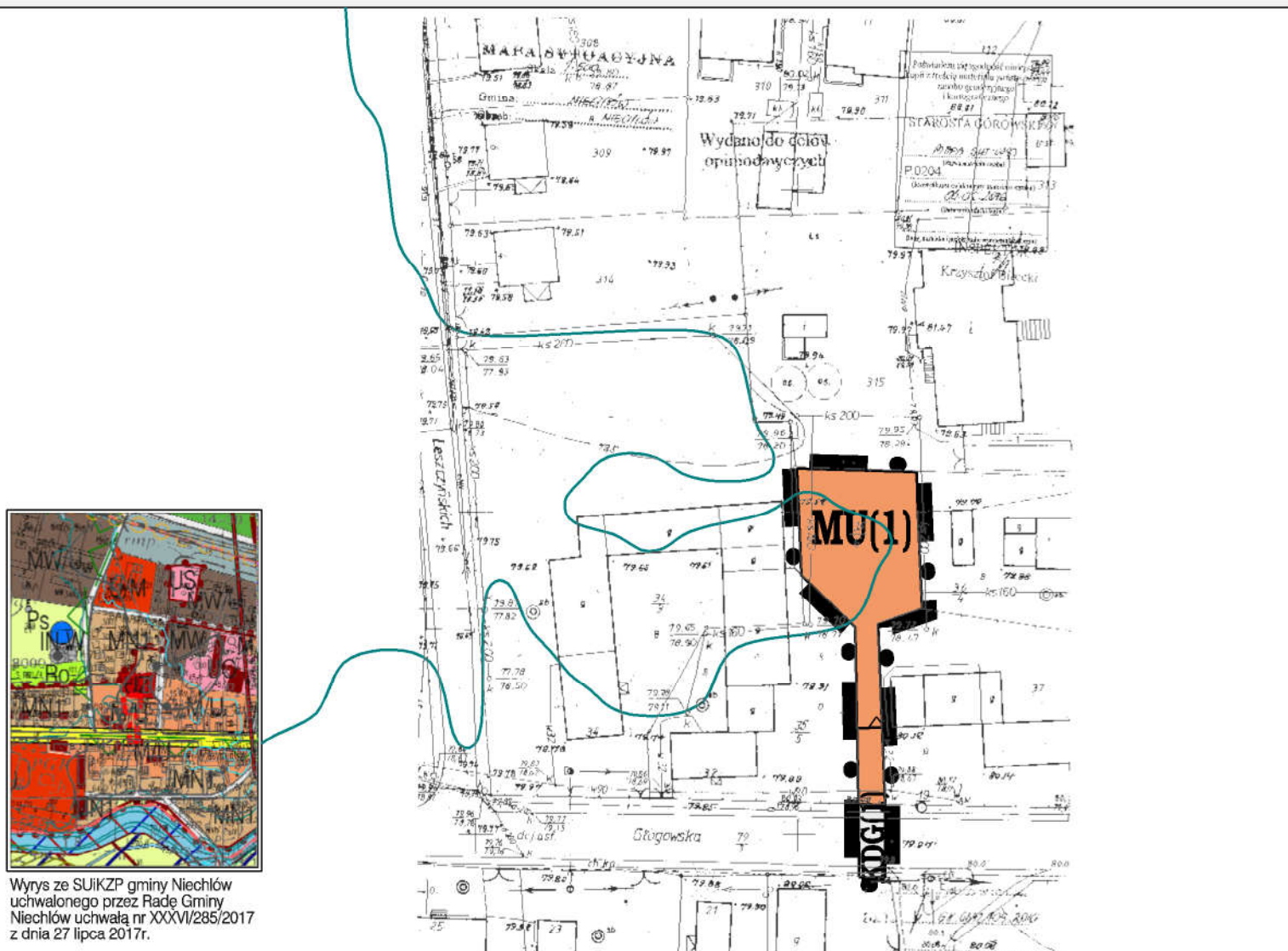
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrubów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części "A"



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Niechlów
nr XXXVII/294/2017 z dnia 17 sierpień 2017r.



Wyrys ze SUIKZP gminy Niechlów
uchwalonego przez Radę Gminy
Niechlów uchwałą nr XXXVI/285/2017
z dnia 27 lipca 2017r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

- — Granica opracowania planu, tożsama ze strefą "B" ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego oraz ze strefą "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych

USTALENIA REGULACYJNE

- Linie rozgraniczające
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

USTALENIA FUNKCYJNALNE:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej
- MU(1)** Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- Tereny komunikacji
- KDGI(1)** Teren drogi publicznej klasy głównej
- Ustalenia informacyjne
- Obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych

EPPUM Pracownia Planistyczno-Urbanistyczna
EPPUM - Marek Lempart

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Niechlów dla części obrubów wsi Niechlów,
Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice,
Żuchłów dla części "A"
załącznik nr 1 - Niechlów

GLÓWNY PROJEKTANT PLANU	mgr inż. Marek Lempart wpie do ZOIU nr Z-387
WSPÓLPRACA	mgr inż. arch. Katarzyna Herma-Lempart mgr Marta Stelmach-Orzechowska

DATA: sierpień 2017r.

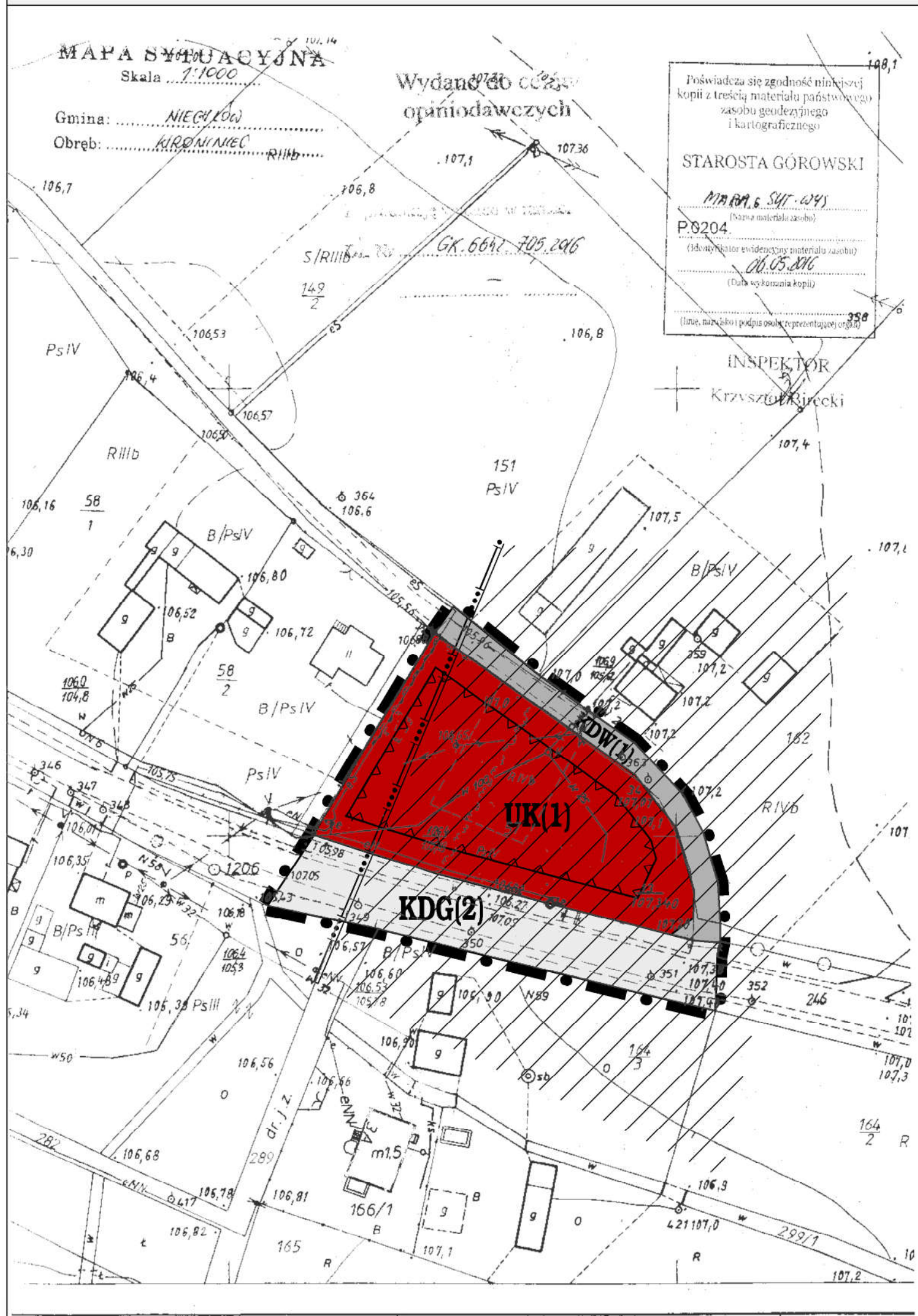


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części "A"



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
SKALA 1:1000

Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Gminy Niechlów
nr XXXVII/294/2017 z dnia 17 sierpnia 2017r.



LEGENDA:
OZNACZENIA OGÓLNE:
Granicę opracowania planu, tożsamą ze strefą "B" ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego oraz ze strefą "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych

USTALENIA REGULACYJNE
Linie rozgraniczające
Nieprzekraczalne linie zabudowy

USTALENIA FUNKCYJNALNE:
Tereny zabudowy usługowej

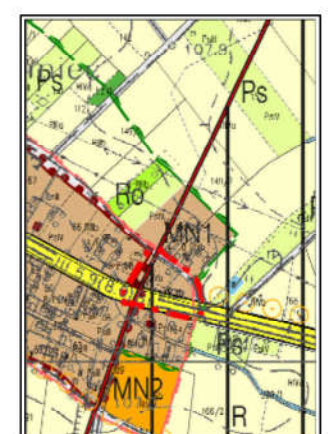
UK(1) Teren usług kultury
Tereny komunikacji

KD(2) Teren drogi publicznej klasy głównej
KD(1) Teren drogi wewnętrznej

OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE:
Obszary i tereny górnicze
Obszar i teren górniczy "Żuchłów-Góra" złoża gazu ziemnego

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA GÓROWSKI
MARTA S. SUŁOWYS
(Nazwa materiału zasobu)
P.6204
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)
06.05.2016
(Data wykończenia kopii)
(Linie, nazwiska i podpisy osób reprezentujących organ)



Wrys z SUiKZP gminy Niechlów uchwalonego przez Radę Gminy Niechlów uchwałą nr XXXVI/285/2017 z dnia 27 lipca 2017r.

EPPUM Pracownia Planistyczno-Urbanistyczna EPPUM - Marek Lempart	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części "A" załącznik nr 2 - Wroniniec	
GLÓWNY PROJEKTANT PLANU	mgr inż. Marek Lempart wpis do ZOUJ nr Z-387
WSPÓŁPRACA	mgr inż. arch. Katarzyna Herma-Lempart mgr Marta Stelmach-Orzechowska
DATA: sierpień 2017r.	



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części "A"



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
SKALA 1:1000

Załącznik nr 3 do Uchwały Rady Gminy Niechlów nr XXXVII/294/2017 z dnia 17 sierpnia 2017r.

MAPA SYTUACYJNA
Skala 1:1000

Gmina: NIECHŁÓW
Obręb: BARTODZIEJE

Wydano do celów
opiniotwórczych

GK 6642 705 016

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA GÓROWSKI

MAPA SYTUACYJNA
(Dla zasobu materialnego)

P.0204
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

06.05.2016
(Data wykonania kopii)

(Linie, nazwiska i podpisy osób reprezentujących teren)

INSPEKTOR
Krzysztof Birecki

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

Granice opracowania planu, tożsame ze strefą "B" ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego oraz ze strefą "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych



USTALENIA REGULACYJNE

Linie rozgraniczające

Nieprzekraczalne linie zabudowy



Obiekty znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz budynki objęte ochroną na podstawie ustaleń planu

USTALENIA FUNKCYJNALNE:

Tereny zabudowy usługowej



Teren usług

Tereny użytkowane rolniczo



Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

Tereny zieleni i wód



Teren wód powierzchniowych

Tereny komunikacji



Teren drogi publicznej klasy lokalnej



Teren drogi wewnętrznej

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

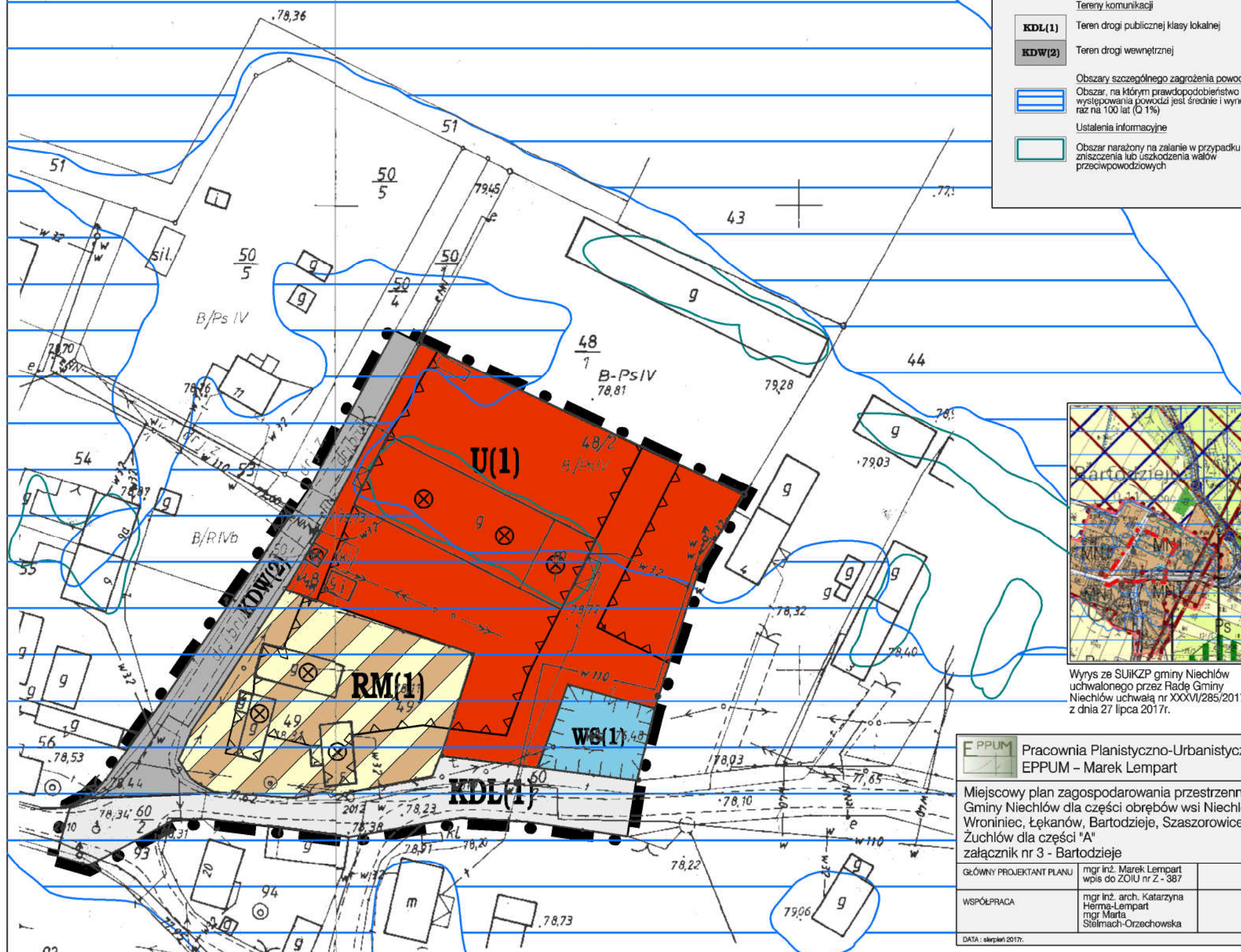


Obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)

Ustalenia informacyjne



Obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych



Wrys z SUiKZP gminy Niechlów uchwalonego przez Radę Gminy Niechlów uchwałą nr XXXVI/285/2017 z dnia 27 lipca 2017r.

EPPUM Pracownia Planistyczno-Urbanistyczna
EPPUM - Marek Lempart

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części "A" załącznik nr 3 - Bartodzieje

GLÓWNY PROJEKTANT PLANU	mgr inż. Marek Lempart wpis do ZOU nr Z-387
WSPÓLPRACA	mgr inż. arch. Katarzyna Herma-Lempart mgr Marta Stelmach-Orzechowska

DATA: sierpień 2017r.

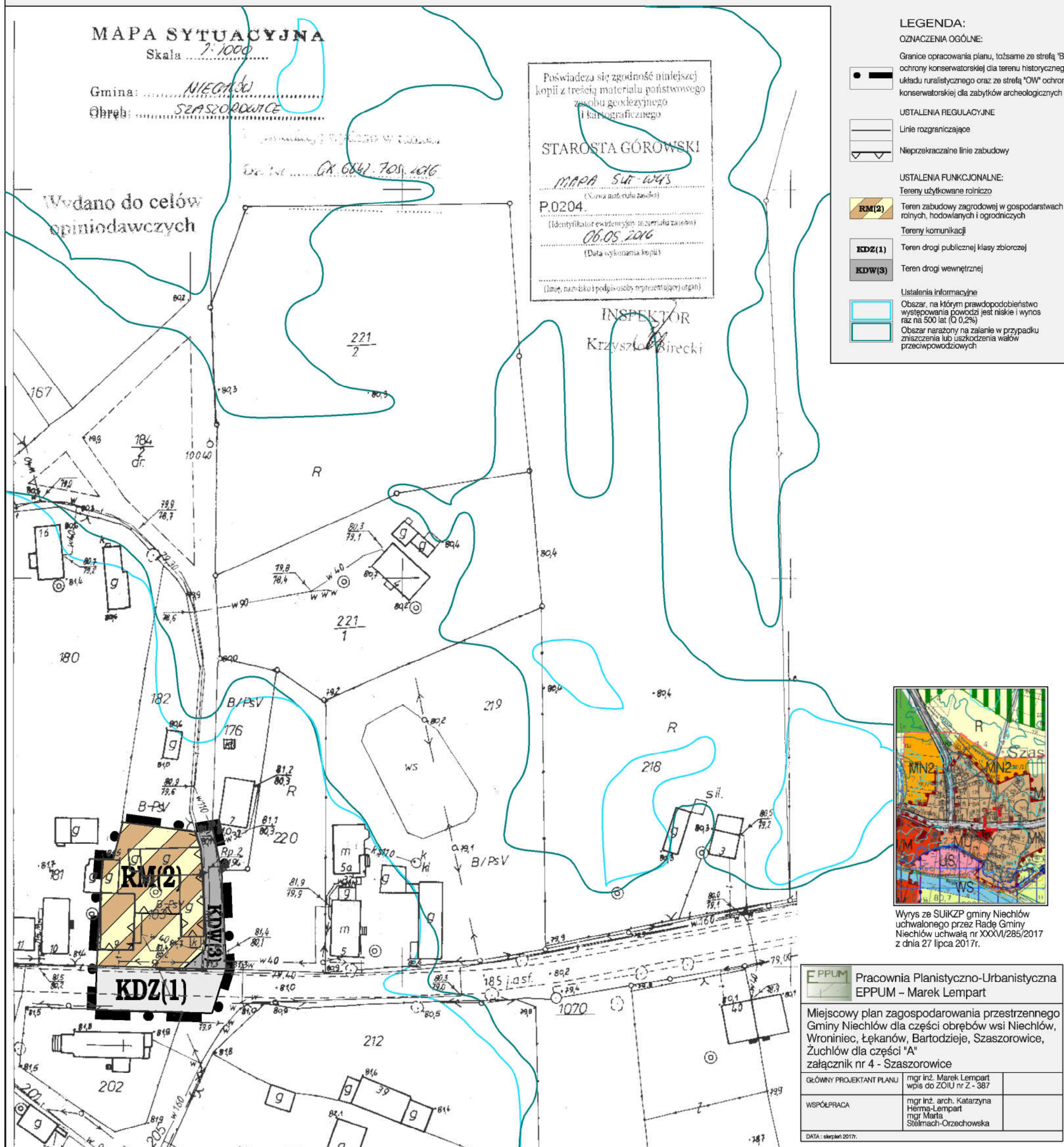


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartdzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części "A"



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
SKALA 1:1000

Załącznik nr 4 do Uchwały Rady Gminy Niechlów
nr XXXVII/294/2017 z dnia 17 sierpnia 2017r.



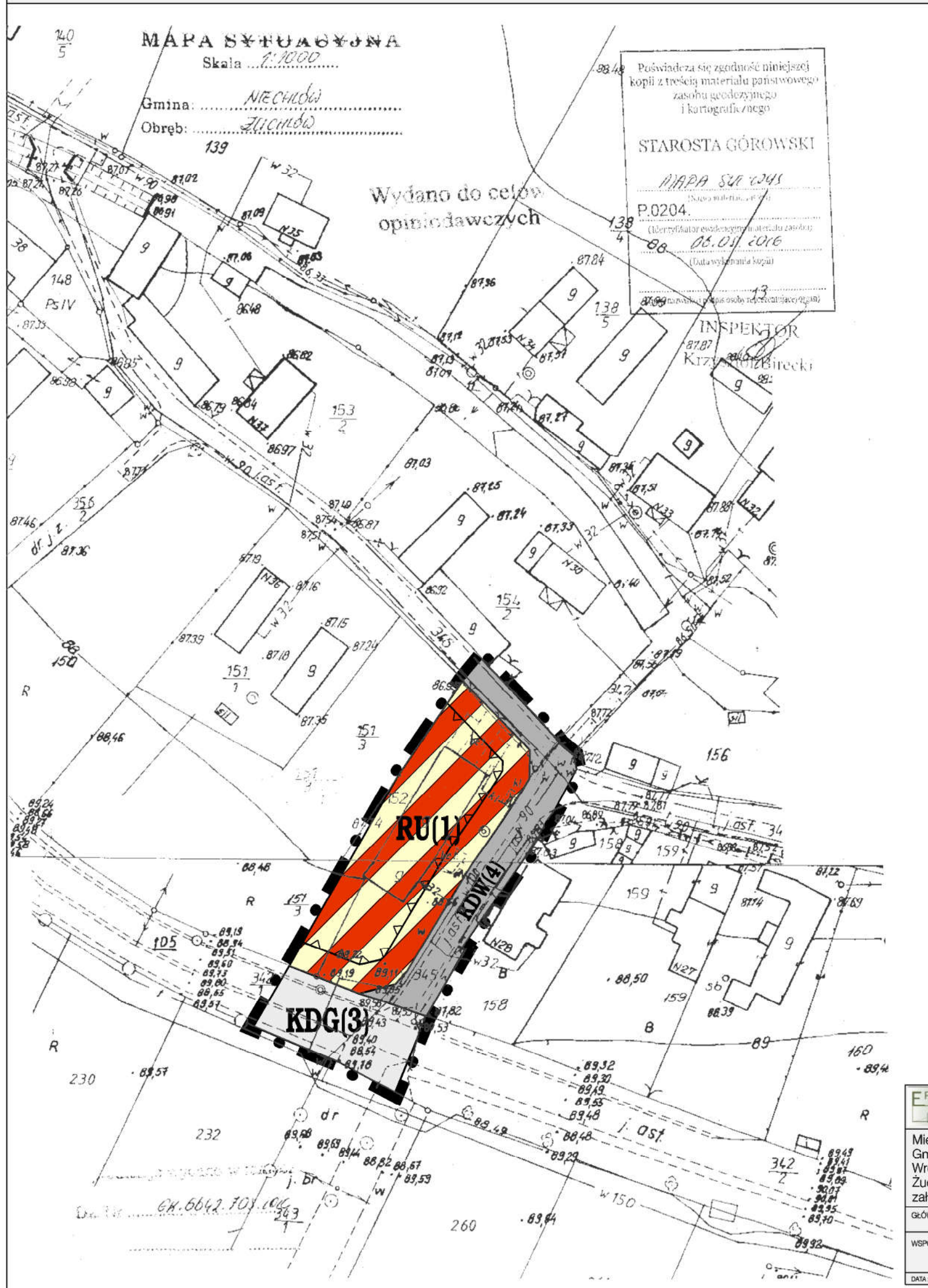


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartdzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części "A"



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
SKALA 1:1000

Załącznik nr 5 do Uchwały Rady Gminy Niechlów
nr XXXVII/294/2017 z dnia 17 sierpnia 2017r.



LEGENDA:
OZNACZENIA OGÓLNE:

- — Granice opracowania planu, tożsame ze strefą "B" ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego oraz ze strefą "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych
- USTALENIA REGULACYJNE
- Linie rozgraniczające
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

USTALENIA FUNKCYJNALNE:

- RU(1) Teren użytkowany rolniczo
- RD(1) Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- Tereny komunikacji
- KDG(3) Teren drogi publicznej klasy głównej
- KDW(4) Teren drogi wewnętrznej



Wrys z SUiKZP gminy Niechlów uchwalonego przez Radę Gminy Niechlów uchwałą nr XXXVI/285/2017 z dnia 27 lipca 2017r.

EPPUM Pracownia Planistyczno-Urbanistyczna EPPUM – Marek Lempart		
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartdzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części "A" załącznik nr 5 - Żuchłów		
GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU	mgr inż. Marek Lempart wpis do ZOUJ nr Z-387	
WSPÓŁPRACA	mgr inż. arch. Katarzyna Herma-Lempart mgr Marta Stelmach-Orzechowska	
DATA: sierpień 2017r.		

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXVII/294/2017 Rady Gminy Niechlów z dnia 17 sierpnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części „A”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części „A”, został sporządzony w związku z uchwałą nr XVII/137/2016 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów.

Zgodnie z w/w uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu podjęto procedurę dla sześciu terenów obejmujących: mały teren w centralnej części miejscowości Niechlów, na północ od drogi wojewódzkiej nr 324, obejmujący działkę nr 35/6 i część działki nr 79/1, obręb Niechlów; niewielki teren zlokalizowany na wschodnim krańcu miejscowości Wroniniec, na północ od drogi wojewódzkiej nr 324, obejmujący działkę nr 57 i części działek nr 246 i 285, obręb Wroniniec; średniej wielkości teren w północno-centralnej części miejscowości Łękanów, na północ od drogi powiatowej nr 1090, jednakże nie położony bezpośredni przy tej drodze, a przy drodze gminnej zlokalizowanej równolegle do drogi powiatowej, obejmujący działkę nr 12 i części działek nr 522, 514, obręb Łękanów; średniej wielkości teren w północno-centralnej części miejscowości Bartodzieje, na północ od drogi powiatowej nr 1091, obejmujący działki nr 48/2, 49, 50/3 i części działek nr 60/3, 60/4, 53, 50/1, obręb Bartodzieje; niewielki teren w centralnej części miejscowości Szaszorowice, na północ od drogi powiatowej nr 1093, obejmujący działkę nr 183 i część działki nr 185, obręb Szaszorowice; oraz niewielki teren w centralnej części miejscowości Żuchłów, na północ od drogi wojewódzkiej nr 324, obejmujący działkę nr 152 i części działek nr 342/6, 342/7, 345, 346, obręb Żuchłów.

Dla całego obszaru gminy Niechlów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Niechlów Nr VIII/32/07 z dnia 28 maja 2007 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 212, poz. 2556, z dnia 29 sierpnia 2007 r.). Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z wynikami uchwalonej przez Radę Gminy Niechlów uchwałą Nr XXXVI/284/2017 z dnia 27 lipca 2017 r. „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Niechlów oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechlów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Niechlów”, MPZP dla całej gminy został uznany za nieaktualny w zakresie swoich ustaleń, potrzeb społeczno-gospodarczych oraz posiada wady formalno-prawne.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073). Zgodnie z wymogami w/w przepisów po ogłoszeniu i zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania niniejszego planu były zbierane wnioski. W ustawowym terminie nie zostały złożone żadne wnioski osób prywatnych, czy prawnych, a jedynie instytucje opiniujące i uzgadniające plany miejscowe odpowiedziały na zawiadomienie składając wnioski. Po przeanalizowaniu uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, historycznych, środowiskowych, po wykonaniu inwentaryzacji oraz określeniu potrzeb i barier w zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzana została koncepcja planu wraz z rozwiązaniami alternatywnymi. Następnie został sporządzony projekt prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu. W oparciu o analizy przestrzenne, przyrodnicze i kulturowe wybrany został ostateczny wariant i opracowano projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko jego ustaleń. Projekt planu wraz z prognozą zostały poddane procedurze opiniowania i uzgadniania, w trakcie której uzyskane zostały wszelkie niezbędne opinie i uzgodnienia.

Następnie plan został poddany ocenie w zakresie konieczności opracowania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Ponieważ dla jedynego terenu znajdującego się w miejscowości Łękanów niezbędne okazało się uzyskanie zgodny na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, a postępowanie w zakresie jej uzyskania jest czasochłonne, miejscowy plan został podzielony na część „A” i „B”. Plan dla części „A” objął tereny dla miejscowości Niechlów, Wroniniec, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów, które nie wymagały uzyskania zgody, a plan dla części „B” objął teren miejscowości Łękanów i został wyłączony do odrębnej procedury formalno-prawnej.

Następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części „A” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zgodnie z ustawą w terminie wyłożenia i 14 dni po tym terminie można było składać uwagi do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko. W ustawowym terminie nie wniesiono uwag do w/w opracowań.

W trakcie całej procedury formalno-prawnej oraz prac projektowych zapewniony był udział społeczny, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedury planistycznej. Projekt planu wraz z prognozami był dostępny na każdym etapie procedury planistycznej w Urzędzie Gminy, a wymagane prawem obwieszczenia i ogłoszenia były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i w poszczególnych sołectwach oraz przy jednoczesnym użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez publikację na stronie BIP Urzędu Gminy. Ponadto w trakcie wyłożenia planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, dokumenty te były również umieszczone na stronie BIP Urzędu Gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części „A” obejmuje tereny znajdujące się w obrębach Niechlów, Wroniniec, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów, które przedstawione są na pięciu załącznikach graficznych. Tereny te stanowią, albo tereny już zainwestowane, dla których plan wprowadza jedynie zmiany funkcjonalno-przestrzenne, albo nowo planowana zabudowa położona jest w obszarach zainwestowanych, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Dla terenu w miejscowości Niechlów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 1, przewiduje się niewielki teren mieszkaniowo-usługowy [MU(1)], stanowiący uzupełnienie sąsiadującej zabudowy oraz teren przylegającej do niego drogi wojewódzkiej klasy głównej [KDG(1)]. Dla terenu w miejscowości Wroniniec, przedstawionego na załączniku graficznym nr 2, przewiduje się teren usług kultury [UK(1)], obejmujący usługi kultury, sportu, oświaty, obiekty widowiskowe, usługi rekreacyjno-wypoczynkowe i konferencyjno-szkoleniowe, wraz z uzupełniającymi usługami handlu detalicznego, gastronomii, administracją i biurami. Teren jest własnością Gminy Niechlów i przewidziany jest pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ponadto do terenu UK(1) przylegają drogi – droga wojewódzka klasy głównej [KDG(2)] oraz gminna droga wewnętrzna (nieposiadająca nadanej kategorii drogi publicznej) [KDW(1)], z której przewiduje się obsługę komunikacyjną terenu usług kultury. Dla terenu w miejscowości Bartodzieje, przedstawionego na załączniku graficznym nr 3, przewiduje się teren zabudowy zagrodowej [RM(1)] oraz teren usługowy [U(1)]. Teren RM(1) stanowi istniejącą zabudowę siedliskową – jeden kompleks zabudowy zagrodowej, a plan miejscowy wzbogaca ten teren o możliwość wprowadzenia tu usług agroturystyki oraz przeznaczenia uzupełniające takie jak handel detaliczny, gastronomię, czy rzemiosło. Natomiast teren U(1) obejmuje handel detaliczny, gastronomię, administrację i biura, usługi turystyki, rekreacyjno-wypoczynkowe, usługi oświaty, rzemiosła oraz funkcje magazynowanie i składowanie. Ponadto dla terenu U(1) przewiduje się jako uzupełniające przeznaczenie zabudowę mieszkaniową, która nie może przekraczać 35% powierzchni zabudowy. Ponadto w granicach opracowania planu dla tego rejonu znajduje się istniejący zbiornik wodny – teren wód powierzchniowych [WS(1)], odcinek drogi powiatowej klasy lokalnej [KDL(1)] przylegający do terenów RM(1), U(1) i WS(1) oraz odcinek gminnej drogi wewnętrznej (nieposiadający nadanej kategorii drogi publicznej) [KDW(2)]. Dla terenu w miejscowości Szaszorowice, przedstawionego na załączniku graficznym nr 4, przewiduje się teren zabudowy zagrodowej [RM(2)] oraz przylegający do tego terenu odcinek drogi powiatowej klasy zbiorczej [KDZ(1)] i odcinek gminnej drogi wewnętrznej (nieposiadający nadanej kategorii drogi publicznej) [KDW(3)]. Teren RM(2) stanowi istniejącą zabudowę siedliskową – jeden kompleks zabudowy zagrodowej Plan miejscowy wzbogaca możliwości funkcjonalne tego terenu o usługi związane z agroturystyką oraz przeznaczenia uzupełniające takie jak handel detaliczny, gastronomię, czy rzemiosło. Ostatni załącznik graficzny obejmujący teren w miejscowości Żuchłów, na którym przewiduje się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych [RU(1)] oraz przylegający do niego odcinek drogi wojewódzkiej klasy głównej [KDG(3)] i odcinek gminnej drogi wewnętrznej (nieposiadający nadanej kategorii drogi publicznej) [KDW(4)], z której przewiduje się obsługę komunikacyjną terenu RU(1). Teren RU(1) obejmuje istniejący zespół zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, a celem planu jest uregulowanie i ukształtowanie przewidywanej rozbudowy części terenu.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów i określeniu potencjalnych sposobów zagospodarowania

i korzystania z terenów została wzięta pod uwagę konieczność wyważenia interesu publicznego i prywatnego, przy jednoczesnej ochronie istniejącego stanu zagospodarowania i konieczności jego zmiany dla poprawy stanu ładu przestrzennego oraz atrakcyjności i funkcjonalności terenów inwestycyjnych. Przy opracowaniu przedmiotowego dokumentu uwzględniono również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przedmiotowy miejscowy plan uwzględnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez odpowiednie kształtowanie zabudowy w zakresie skali, formy i intensywności przy jednoczesnym uwzględnieniu walorów architektonicznych i krajobrazowych okolicznych terenów.

Ponadto plan odnosi się do wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zakresie niezbędny dla przedmiotowego dokumentu. Na terenie objętym planem, a znajdującym się w obrębach Niechlów, Bartodzieje i Szaszorowice znajdują się Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy, który na podstawie planu podlega ochronie. Natomiast w prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzonego planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenów i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w przedmiotowym planie miejscowym.

Cały teren objęty planem znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego, tożsamego z obszarem obiektu ujętym w ewidencji zabytków (strefa „B”) oraz w obszarze ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, tożsamego z obszarem ujętym w wykazie zabytków (strefa „OW”). Zapisy dla tych terenów uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zostały sporządzone ściśle zgodnie z wymogami służb konserwatorskich. Ponadto na terenie objętego planem znajdują się obiekty znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz budynki objęte ochroną na podstawie ustaleń planu, dla których wprowadza się ustalenia dotyczące sposobu kształtowania elewacji, otworów oraz detalu architektonicznego oraz wymóg stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych i stolarki okiennej i drzwiowej. Na obszarze planu nie występują natomiast dobra kultury współczesnej.

Podczas opracowania przedmiotowego dokumentu zadbano również o poszanowanie prawa własności, w szczególności własności prywatnej oraz potrzeby interesu publicznego. Ponadto regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz z wymaganiami ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych.

Ponadto poprzez uwzględnienie walorów ekonomicznych obszaru oraz racjonalne i atrakcyjne wykorzystanie przestrzeni, ustalenia planu potencjalnie spowodują wzrost wartości poszczególnych nieruchomości. Potencjalnie będzie miało to również pozytywny wpływ na finanse publiczne gminy. Ponadto wszelkie kwestie ekonomiczno-finansowe, w tym wpływ na finanse publiczne, zostały przeanalizowane w opracowanej na potrzeby planu prognozie finansowej.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarach jednostek zurbanizowanych, które posiadają niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym związaną z zapewnieniem odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Jednocześnie plan przewiduje rozwój infrastruktury technicznej i wprowadza odpowiednie regulacje, które nie stoją w sprzeczności m.in. z rozwojem sieci szerokopasmowych.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w związku z wcześniejszymi wnioskami właścicieli prywatnych poszczególnych nieruchomości o zmianę obowiązującego planu oraz w związku z koniecznością zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności w kwestii rozwoju usług publicznych. Brak możliwości realizacji prywatnych, jak również publicznych, zamierzeń inwestycyjnych na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Niechlów Nr VIII/32/07 z dnia 28 maja 2007 r. zaskutkowało opracowaniem przedmiotowego planu. Mając na uwadze dobro społeczne oraz aktywizację i rozwój miejscowości Niechlów, Wroniniec, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów, zachodzi konieczność uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego.

Przedmiotowy miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustaleniami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz przepisami odrębnymi. W trakcie prowadzenia procedury planistycznej została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, zgodnie z zapisami 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405).

Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechlów uchwalonym przez Radę Gminy Niechlów uchwałą nr XXXVI/285/2017 z dnia 27 lipca 2017 r. oraz jest zgodny z wynikami uchwalonej przez Radę Gminy Niechlów uchwałą Nr XXXVI/284/2017 z dnia 27 lipca 2017 r. „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Niechlów oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechlów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Niechlów”.

W związku z powyższym Rada Gminy Niechlów podejmuje uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębów wsi Niechlów, Wroniniec, Łękanów, Bartodzieje, Szaszorowice, Żuchłów dla części „A”.