

Wójt Gminy Niechlów

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
NIECHLÓW DLA CZĘŚCI OBREBÓW WSI NIECHLÓW, WRONINIEC,
ŁĘKANÓW, BARTODZIEJE, SZASZOROWICE, ŻUCHLÓW dla części „B”

**Zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Niechlów
nr/...../2018 z dnia 2018 r.
opublikowany
w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego
z dnia..... poz.**

OPRACOWANIE:

**Pracownia Planistyczno-Urbanistyczna EPPUM
Wrocław, ul. Gosławicka 1/6**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Marek Lempart

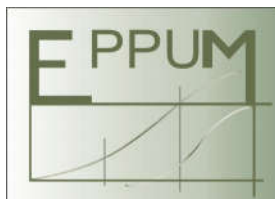
GLÓWNY PROJEKTANT
wpis do ZOIU nr Z – 387

mgr inż. arch. Katarzyna Herma-Lempart

WSPÓLPRACA
wpis do ZOIU nr Z – 570

mgr Marta Stelmach-Orzechowska

WSPÓLPRACA



Niechlów 2018

UCHWAŁA NR/...../2018
RADY GMINY NIECHLÓW
Z DNIA 2018 r.

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

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, ze zm.) 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 „B”, nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niechlów uchwała co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

1. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
 - 1) rysunek planu dla części obrębu: Łękanów, opracowany w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, będące załącznikiem nr 3.
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 **U, ZL, KDD, KDW** – określające przeznaczenie terenu;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) 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 2017 r., poz. 1073, 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, będący załącznikiem graficznym nr 1 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 2017 r., poz. 1073, 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) **obowiązujących liniach zabudowy** – rozumie się przez to linie wyznaczone na rysunku planu, określające usytuowanie podstawowej bryły 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; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych, dróg oraz budynków i budowli związanych z infrastrukturą techniczną i dotyczą wyłącznie nowoprojektowanych obiektów;
 - 12) **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;
 - 13) **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);
 - 14) **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;
 - 15) **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 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;
 - 2) **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. Zmierzają 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 nowożytniej oraz obszarów o zachowanych relikwiarach 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) granic i sposobów 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;
 - 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. 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 szkodliwymi oraz nie jonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim znajdują się emitery;
 - 3) zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
 - 4) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 5) 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 obszarowym obiektem ujętym 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 ujętym 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 rysunku planu symbolami KDD(1), KDW(1) ustala się jako przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD(1), KDW(1) ustala się zakaz grodzenia.

§ 9. 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 usług na 1500 m²;
 - 2) minimalną wielkość działki dla przeznaczeń innych niż określone w pkt 1 ustala się na 2 m²;
 - 3) minimalną szerokość frontu działki dla przeznaczenia podstawowego:
 - a) na terenach usług na 25 m;
 - 4) minimalną szerokość frontu działki dla przeznaczeń innych niż określone w pkt 3 ustala się na 2 m;
 - 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, 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 45°.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy dla terenu ZL(1).

§ 11. 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 dojazdowej, oznaczone symbolem KDD(1);
 - 2) na obszarze objętym planem znajdują się ogólnodostępne tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW(1).
2. 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.

3. 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.
4. 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.
5. 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 40 kW.
6. 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.

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

- 1) 30% dla terenu U(1);
- 2) 1% dla terenów ZL(1), KDD(1), KDW(1).

§ 13. 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) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD(1) ustala się, jako inwestycje celu publicznego.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe.

§ 14. Łękanów, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1:

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) drogi wewnętrzne,
 - b) ścieżki piesze i rowerowe,
 - c) garaże i miejsca postojowe,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona;
 - 3) 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) zewnętrzna ściana budynków lub budowli przykrytych dachem musi być zlokalizowana na co najmniej 60% długości obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu,
 - i) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli przykrytych dachem, których powierzchnia zabudowy przekracza 1000 m² powierzchni liczonej w rzucie na teren,
 - j) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
 - k) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 1,5,
 - l) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
 - m) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 20% działki budowlanej,
 - 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;
- 4) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się przez teren KDD(1).
2. Dla terenu **lasów** oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL(1)** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń leśną i zadrzewienia;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ścieżki piesze,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) suma przeznaczeń uzupełniających nie może przekraczać 20% powierzchni terenu;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu,
 - b) uzupełniające nasadzenia zieleni należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
 - c) ustala się zakaz grodzenia terenu.
3. Dla terenu **drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD(1)** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - 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 9,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich.
4. 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 – 3,5 m,
- 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.**

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Niechlów