

Wójt Gminy Niechlów

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW DLA CZĘŚCI OBREBU SZASZOROWICE ORAZ LIPOWIEC

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

PROJEKT PLANU

OPRACOWANIE:

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

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Marek Lempart

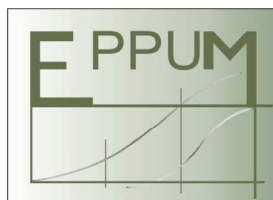
GŁÓWNY PROJEKTANT
wpis do ZOIU nr Z – 387

mgr inż. arch. Katarzyna Herma-Lempart

WSPÓŁPRACA

mgr inż. Justyna Mucha

WSPÓŁPRACA



Niechlów 2010

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY GMINY NIECHLÓW
Z DNIA 2010r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębu Szaszorowice oraz Lipowiec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Niechlów nr XXXII/130/09 z dnia 30 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębu Szaszorowice oraz Lipowiec, Rada Gminy Niechlów po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niechlów uchwała co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębu Szaszorowice oraz Lipowiec, obejmujący działki nr 196/1 i 197 obręb Szaszorowice i działkę nr 84 obręb Lipowiec, zwany dalej **MPZP Szaszorowice-Szkoła**.

§ 2.

1. Integralną częścią ustaleń MPZP Szaszorowice-Szkoła stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
 - 1) rysunek planu 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 MPZP Szaszorowice-Szkoła;
 - 2) linie rozgraniczające;
 - 3) symbol **UT** – określający przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice wydzielen wewnętrznych;
 - 6) symbole wydzielen wewnętrznych;
 - 7) strefa wjazdowa.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
 - 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 3) **rysunku plan** – rozumie się przez to graficzny zapis 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) w skali 1:1000;
 - 4) **przepisach szczególnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 5) **terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;

- 6) **liniach rozgraniczających** – rozumie się przez to linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) **wydzieleniach wewnętrznych** – rozumie się przez to wydzielone części terenu, na których wprowadza się dodatkowe ustalenia ograniczające lub wzbogacające ustalenia obowiązujące na danym terenie;
 - 8) **przeznaczeniach podstawowych terenu** – rozumie się przez to funkcje wyznaczone do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu;
 - 9) **przeznaczeniach uzupełniających terenu** – rozumie się przez to funkcje inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu, chyba, że niniejsza uchwała stanowi inaczej;
 - 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linie wyznaczone na rysunku planu określające maksymalny zasięg usytuowania bryły wszelkich budynków; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 0,5m najdalej wysuniętą częścią dachu, balkonami, wykuszami i innymi podobnymi elementami; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych oraz budynków związanych z infrastrukturą techniczną i dotyczą wyłącznie nowoprojektowanych budynków oraz budynków przeznaczonych do rozbudowy;
 - 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjną infrastrukturę liniową oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze i inne (infrastruktura techniczna kubaturowa);
 - 12) **poziomie terenu** – rozumie się przez to rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części (klatki schodowej), nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
 - 13) **wysokości budynku** – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu;
 - 14) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnie przeznaczone pod zabudowę budynkami oraz powierzchnie utwardzone tj. dojścia, dojazdy, parkingi terenowe itp.;
 - 15) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
 - 16) **obiektach małej architektury** – rozumie się przez to niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - b) elementy lub urządzenia służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: ławeczki, śmietniki itp.;
 - 17) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o strefach ochrony konserwatorskiej to dla:
- 1) **strefy „B” ochrony konserwatorskiej** – 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; granice stref należy formułować w oparciu o historyczne zasięgi założeń wraz z przynależnymi działkami. 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 archeologicznej** – rozumie się obszar obejmujący tereny o stwierdzonej lub domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych). Dotyczy to miejscowości i terenów o metryce średniowiecznej i nowożytniej oraz obszarów o zachowanych reliktywach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne.

§ 4.

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.

§ 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie zostały określone, w związku z brakiem ich występowania.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) do czasu skablowania linii energetycznych, ustala się zakaz zabudowy w strefie 5m po obu stronach od linii elektroenergetycznej.

§ 7.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) istniejące zagospodarowanie i przeznaczenie terenów inne niż określa uchwała, ustala się jako tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu;
- 2) obecne użytkowanie i zagospodarowanie dopuszcza się wyłącznie do momentu podjęcia nowych działań inwestycyjnych.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych.

1. Na terenie objętym planem nie występują drogi publiczne oraz nie wyznacza się nowych terenów pod drogi.
2. Obsługę komunikacyjną ustala się poprzez układ dróg wewnętrznych wydzielonych geodezyjnie lub stanowiących zagospodarowanie uzupełniające terenu turystycznego, dla których określa się:
 - 1) minimalną szerokość – 5m;
 - 2) dopuszczenie jednoprzestrzennego zagospodarowania jezdni i ciągów pieszych w formie uliczek ruchu uspokojonego;
 - 3) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, minimalną szerokość jezdni ustala się na 4m;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wymuszających spowolnienie ruchu kołowego.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami (np. zbiorniki gazu płynnego) z wyłączeniem stacji transformatorowych, powinny być usytuowane pod ziemią.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę:**
 - a) po zwodociągowaniu obszaru objętego planem docelowo przewiduje się podłączenie do ogólnogminnego systemu wodociągowego, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) do czasu zwodociągowania obszaru objętego planem dopuszcza się możliwość wykorzystania wód podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 2) **kanalizacja sanitarna:**
 - a) po skanalizowaniu obszaru objętego planem docelowo przewiduje się podłączenie do ogólnogminnego systemu kanalizacyjnego, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) po skanalizowaniu obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb),
 - c) ustala się wymóg włączenia w system kanalizacji sanitarnej istniejących bezodpływowych zbiorników;
- 3) **kanalizacja deszczowa:**
 - a) po skanalizowaniu obszaru objętego planem docelowo przewiduje się podłączenie do ogólnogminnego systemu kanalizacyjnego, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) **zaopatrzenie w gaz:**
 - a) zaopatrzenie w gaz ustala się z sieci przesyłowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) zaopatrzenie w gaz ustala się alternatywnie z podziemnych 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, takich jak np. baterie słoneczne, elektrownie wodne lub wiatrowe, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) **telekomunikacja:**
 - a) docelowo dostęp do sieci telefonicznej ustala się poprzez napowietrzną lub podziemną sieć telefoniczną, według technicznych warunków przyłączenia operatora sieci,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowych;
- 7) **zaopatrzenie w ciepło:**
 - a) ustala się ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji węglowych kotłowni lokalnych;
- 8) **gospodarka odpadami:**
 - a) ustala się gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych 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;
- 9) **melioracja:**
 - a) wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania 3m strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.

§ 10.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym planem nie występują:
 - 1) strefy ochrony konserwatorskiej A;
 - 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - 3) strefy ochrony archeologicznej W;
 - 4) stanowiska archeologiczne;
 - 5) strefy krajobrazowe K;
 - 6) zabytki techniki;
 - 7) dobra kultury współczesnej.

2. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej.

- 1) strefa „B” obejmuje cały obszar objęty planem;
- 2) strefa „B” pokrywa się ze **strefą „OW” obserwacji archeologicznej**, dla której obowiązują ustalenia zawarte w ust. 3;
- 3) w strefie „B” ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycję zieleni,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - d) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
 - e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu; przy opracowywaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy i jej rozplanowania,
 - f) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektu istniejącego wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - g) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, układu kalenicy dachu, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, formy i wysokości ogrodzenia, z użyciem tradycyjnych, historycznych materiałów lokalnych oraz przy nawiązaniu do cech historycznej zabudowy danej miejscowości,
 - h) stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym,
 - i) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,
 - j) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - k) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
 - l) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - m) wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków.

3. Strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

- 1) strefa „OW” obejmuje cały obszary objęty planem;
- 2) w strefie „OW” ochronie podlegają wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska;
- 3) w strefie „OW” ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym,
 - b) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa,
 - c) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

4. **Obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.**

- 1) budynek byłej szkoły stanowi obiekt znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) dla budynku znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać – lub odtworzyć – oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - f) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 11.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w związku z powyższym plan nie określa zakazów i nakazów związanych z tymi terenami
2. Na obszarze objętym planem nie znajdują się ujęcia wody ani granice stref ochronnych od ujęć wody.
3. Na obszarze objętym planem znajduje się zbiornik wód podziemnych: GZWP nr 303, zbiornik „Pradolina Barycz-Głogów (E)”, wymagający najwyższej ochrony, zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią:
 - 1) dla całego obszaru objętego planem obowiązują wymogi wynikające z występowania obszaru zagrożenia powodzią Q10%, a w szczególności:
 - a) wprowadza się zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów, w sposób umożliwiający zanieczyszczenie wody, a także prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
 - b) dla nowej zabudowy należy stosować rozwiązania techniczne minimalizujące straty w sytuacji wystąpienia powodzi.
5. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy.

§ 12.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na terenie objętym planem znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”, dla którego obowiązują zakazy, wymogi i ograniczenia zawarte w przepisach szczególnych
2. Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego:
 - 1) wszelka działalność w obszarze objętym planem winna respektować obowiązujące przepisy szczególne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska;
 - 2) 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 rozumieniu art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w przypadku gdy przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała niekorzystny wpływ na przyrodę;
 - 3) 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;
 - 4) teren objęty planem należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;

- 5) zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów;
- 6) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych;
- 7) 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.

§ 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30%.

ROZDZIAŁ 2 Ustalenia szczegółowe.

§ 14.

1. Dla terenu **usług turystyki** oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT(1)** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) hotele i pensjonaty,
 - b) zabudowa letniskowa,
 - c) obiekty konferencyjno-szkoleniowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) usługi handlu detalicznego,
 - c) gastronomia,
 - d) administracja i biura,
 - e) budynki gospodarcze,
 - f) lokale użytkowe,
 - g) funkcja mieszkalna,
 - h) drogi wewnętrzne,
 - i) ścieżki piesze i rowerowe,
 - j) garaże i miejsca postojowe,
 - k) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - l) zieleń urządzona,
 - m) wody otwarte;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2a, stanowią jedynie terenowe obiekty sportowe, tj. boiska, korty tenisowe, baseny itp., stanowiące budowle nie będące budynkami, oraz obiekty związane z turystyką wodną, tj. przystanie, pomosty itp.;
 - 4) powierzchnia całkowita funkcji, o której mowa w pkt 2a nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu;
 - 5) przeznaczenia uzupełniające, o których mowa w pkt 2b-d, nie mogą stanowić samodzielnych budynków, a ich powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 100m²;
 - 6) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2g, stanowią jedynie mieszkania służbowe, przeznaczone wyłącznie dla właściciela lub zarządcy terenu;
 - 7) w wydzieleniu wewnętrznym „A” ustala się przeznaczenia, o których mowa w pkt 1a i 1c, oraz dopuszcza się przeznaczenia, o których mowa w pkt 2b-d i 2g;
 - 8) w wydzieleniu wewnętrznym „B1” i „B2” ustala się przeznaczenie, o którym mowa w pkt 1b, oraz dopuszcza się przeznaczenia, o których mowa w pkt 1c i 2, z wyłączeniem 2d, 2g i 2n;
 - 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym „A”:
 - a) dopuszcza się podwyższenie dachu, pod warunkiem, że jego usytuowanie nie przekroczy wysokości istniejącego gzymsu,
 - b) obowiązują dachy płaskich-jednospadowych,

- c) ustala się zakaz rozbudowy budynku byłej szkoły, z wyłączeniem kondygnacji podziemnej,
 - d) dopuszcza się rozbudowę kondygnacji podziemnej jedynie w granicach wydzielenia wewnętrznego „A”, na warunkach określonych przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - e) ustala się utrzymanie i odtworzenie detali architektonicznych usytuowanych na elewacji budynku,
 - f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV;
- 10) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym „B1” i „B2”:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7m,
 - b) obowiązują dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40°-55°,
 - c) ustala się jako obowiązek stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia dla połaci naprzeciwległych,
 - d) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - e) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i/lub lukarn,
 - f) na rysunku planu ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określającą maksymalny zasięg budowy budynków i budowli przykrytych dachem,
 - g) ustala się zakaz lokalizacji budynków, których powierzchnia zabudowy przekracza 80m² powierzchni liczonej po obrysie ścian zewnętrznych,
 - h) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
 - i) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni wydzielenia wewnętrznego;
- 11) zasady zagospodarowania terenów:
- a) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 50% całego terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury na całym terenie UT(1),
 - c) ustala się zakaz zabudowy poza wydzieleniami wewnętrznymi „A”, „B1” i „B2”, z wyłączeniem kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, terenowych urządzeń sportowych, utwardzonych dróg wewnętrznych oraz podziemnych i terenowych parkingów,
 - d) ustala się obowiązek zrealizowania terenów zieleni urządzonej,
 - e) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - f) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc postojowych w licznie niezbędnej do obsługi terenu, minimum 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej budynków i budowli przykrytych dachem,
 - g) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie przekraczających 1,6m,
 - h) dla ogrodzeń dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,5m,
 - i) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 12) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się poprzez strefę wjazdową zaznaczoną na rysunku planu oraz poprzez działkę drogową nr 82 obręb Lipowiec, sąsiadującą od południa z obszarem objętym planem;
- 13) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się zakaz scalania i podziału nieruchomości objętych planem, z wyłączeniem działek pod kubaturowe urządzenia infrastruktury technicznej, ogólnodostępne drogi wewnętrzne, oraz z zastrzeżeniem lit. b-d,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego „B2”,
 - c) przed podziałem nieruchomości, należy umożliwić dostęp do układu dróg publicznych, poprzez ogólnodostępne drogi wewnętrzne i działkę drogową nr 82 obręb Lipowiec, sąsiadującą od południa z terenem objętym planem,
 - d) minimalną wielkość działki budowlanej ustala się na 800m².

ROZDZIAŁ 3
Przepisy końcowe.

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

§ 16.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Niechlów