



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 października 2024 r.

Poz. 4948

UCHWAŁA NR VII/43/2024 RADY GMINY NIECHLÓW

z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Belcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Rady Gminy Niechlów nr XXXVII/238/2021 z dnia 19 sierpnia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Belcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechlów, przyjętego uchwałą nr XXXVI/285/2017 z dnia 27 lipca 2017 r. ze zmianą, Rada Gminy Niechlów uchwala co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Belcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 2, zwany dalej planem miejscowym lub planem.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym;
- 5) symbole określające przeznaczenie terenu.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesne;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **teren** – obszar planu miejscowego wyznaczony na rysunku planu miejscowego linią rozgraniczającą tereny, oznaczony odpowiednim symbolem literowym, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje;
- 2) **wysokość**:
 - a) w przypadku budynków – pionowa odległość liczona zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionowa odległość od górnego punktu najwyższej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;
- 3) **zabudowa** – budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje;
- 4) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:
 - a) litery oznaczają przeznaczenie terenu,
 - b) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze objętym planem miejscowym;
- 5) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na części graficznej planu ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków; w granicach obszaru objętego planem linia ta nie dotyczy: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, a także zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 7) **zabudowa wolnostojąca**:

- a) w przypadku budynku mieszkalnego: budynek mieszkalny jednorodzinny nie przylegający do innego budynku mieszkalnego na tej samej działce budowlanej i budynku lub budowli położonej na sąsiedniej działce budowlanej,
- b) w przypadku pozostałych budynków: budynek nie przylegający do innego budynku lub budowli położonej na sąsiedniej działce budowlanej,
- c) w przypadku budynków silosów: budynek niestykający się z innymi budynkami.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość budowli – 9,0 m, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to budowli służących łączności publicznej;
- 3) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić, o ile stanowi to wymóg przepisów odrębnych, zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) na całym obszarze planu miejscowego dla budynków, budowli przykrytych dachem, obiektów budowlanych przykrytych dachem zakazuje się stosowania materiałów wykończenia elewacji:
 - a) blacha,
 - b) nieotynkowane bale drewniane;
- 5) dla budynków i budowli przykrytych dachem ustala się elewacje wykończone tynkiem lub cegłą;
- 6) na wszystkich terenach dopuszcza się zielen i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie;
- 7) na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się komunikację, przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, drogi dla pieszych, drogi rowerowe, parkingi i zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na wszystkich terenach ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wyznacza się strefę OW ochrony zabytków archeologicznych objętą ochroną w planie, dla której:

- 1) nakazuje się ochronę obszaru osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego w wykazie zabytków i oznaczonego na rysunku planu;
- 2) ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych jako tereny publiczne wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDD, dla których ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu, lokalizację:
 - a) zieleni,
 - b) budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,
 - c) miejsc odpoczynku;
- 3) wysokość budowli wymienionych w pkt 2 lit. b nie może przekraczać 4,0 m.

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

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
- 3) dla terenów dróg powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej.

2. Dopuszcza się realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru planu miejscowego z otoczeniem oraz realizowanie dostępu do działek także za pomocą niewydzielonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych, pod warunkiem:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników tych dróg;
- 2) zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) że nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni żadnego z terenów, przez które drogi będą przeprowadzone;
- 4) że nie zostaną naruszone pozostałe ustalenia planu miejscowego.

3. Szerokość dróg, o których mowa w ust. 2, nie może być mniejsza niż 6 m.

4. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) od KDD.1 do KDD.2 – drogi publiczne w klasie dojazdowej, dla których ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz dróg rowerowych.

5. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

6. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce po przekroczeniu 6 lokali mieszkalnych w zabudowie zagrodowej.

7. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 5-6 należy urządzić:

- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych;
- 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

8. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 5-6 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

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

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
 - a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej,

- d) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów liniowych i sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 4) odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a, nie było możliwe,
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód do cieków i zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej:
- na terenach dróg, w postaci stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenach dopuszczających lokalizację budynków: w postaci stacji transformatorowych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci napowietrznej i doziemnej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
- b) dopuszcza się budowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,
- c) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła,
- d) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 9) w zakresie telekomunikacji: dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie melioracji dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego,
- b) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **RM.1 – teren zabudowy zagrodowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) usługi agroturystyki – przez co rozumie się lokale przeznaczone do prowadzenia działalności turystycznej i gastronomicznej wydzielone w zabudowie zagrodowej zlokalizowanej na gruntach niewymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, przy czym powierzchnia całkowita tych lokali nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce gruntu;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalny układ zabudowy: wolnostojąca,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,30;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia od 0° do 45°;
- 4) pokrycie dachów innych niż płaskie: dowolne;
- 5) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie: dowolna,
 - b) elewacji budynków: dowolna.

Rozdział 3.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Niechlów:
Dariusz Tupiec

Załącznik nr 2 do uchwały nr VII/43/2024
Rady Gminy Niechlów
z dnia 26 września 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Niechlów stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VII/43/2024
Rady Gminy Niechlów
z dnia 26 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr VII/43/2024

Rady Gminy Niechlów

z dnia 26 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

dane przestrzenne utworzone dla planu