

**UCHWAŁA NR LXV/410/2024
RADY GMINY NIECHLÓW**

z dnia 1 lutego 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 1.

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 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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., Rada Gminy Niechlów uchwała 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 1, 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 składający się z arkuszy:

- a) arkusz 1/25 - obręb Wronów,
- b) arkusz 2/25 - obręb Wronów,
- c) arkusz 3/25 - obręb Wioska,
- d) arkusz 4/25 - obręb Siciny,
- e) arkusz 5/25 - obręb Siciny,
- f) arkusz 6/25 - obręb Siciny,
- g) arkusz 7/25 - obręb Tarpno,
- h) arkusz 8/25 - obręb Tarpno,
- i) arkusz 9/25 - obręb Tarpno,
- j) arkusz 10/25 - obręb Bogucin,
- k) arkusz 11/25 - obręb Naratów,
- l) arkusz 12/25 - obręb Wroniniec,
- m) arkusz 13/25 - obręb Wroniniec,
- n) arkusz 14/25 - obręb Niechlów,
- o) arkusz 15/25 - obręb Niechlów,
- p) arkusz 16/25 - obręb Świerczów,
- q) arkusz 17/25 - obręb Karów,
- r) arkusz 18/25 - obręb Karów,

- s) arkusz 19/25 - obręb Szaszorowice,
 - t) arkusz 20/25 - obręb Szaszorowice,
 - u) arkusz 21/25 - obręb Głobice,
 - v) arkusz 22/25 - obręb Głobice,
 - w) arkusz 23/25 - obręb Lipowiec,
 - x) arkusz 24/25 - obręb Bełcz Wielki,
 - y) arkusz 25/25 - obręb Bełcz Wielki;
- 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) obowiązująca stykowa linia zabudowy;
- 5) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków;
- 7) strefa K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 8) strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym;
- 9) strefa zagrożona powodzią z ograniczeniem zabudowy;
- 10) strefa zieleni;
- 11) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 12) szpaler drzew;
- 13) wymiarowanie.

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 dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) 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 liczoną 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 rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: zadaszeń nad wejściami do budynków, wykuszy, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 0,5 m, a także nie dotyczy budowli nieprzykrytych dachem, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz nowych stacji elektroenergetycznych;
- 7) **obowiązująca stykowa linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowany co najmniej jeden punkt co najmniej jednej zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej, przez którą przebiega ta linia, z zastrzeżeniem, że ustalenia związane z tą linią dotyczą tylko obszaru w zasięgu 30 m od niej; dla pozostałych budynków linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 8) **drobna aktywność gospodarcza** – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą i usługową prowadzoną przez mikroprzedsiębiorstwa i wykonywaną wyłącznie w budynkach;
- 9) **dach zielony** – dach umożliwiający uprawę na nim roślin; biologicznie czynny;
- 10) **dachy symetryczne** – dachy o symetrycznym nachyleniu połaci zbiegających się w jednej kalenicy;
- 11) **dachy płaskie** – dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 12) **dachu typu 35°-45°** – dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 35°-45°, w którym dopuszcza się pokrycie do 5% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 13) **dach mansardowy** – dach typu łamanego, w którym każda z połaci dachowych składa się z dwóch płaszczyzn o różnym kącie nachylenia, przy czym dolna płaszczyzna ma zdecydowanie większy kąt nachylenia;
- 14) **naczólek** – niewielka trójkątna połącz dachu umieszczona w górnej części ściany szczytowej;
- 15) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
- 16) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
- 17) **szpaler drzew** – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 18) **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) obowiązujące stykowe i nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 9,0 m, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to budowli służących łączności publicznej, z wyjątkiem terenów znajdujących się w granicach historycznego układu ruralistycznego, gdzie wysokość budowli służących łączności publicznej nie może przekraczać 12,0 m;
- 3) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) dla istniejącej zabudowy niespełniającej poszczególnych parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w Rozdziale 2. niniejszej uchwały:
 - a) w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów, a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 15%,
 - b) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów, a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;
- 5) dachy zielone dopuszcza się tylko na terenach poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków;
- 6) 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;
- 7) dla budynków i budowli przykrytych dachem ustala się elewacje wykończone tynkiem lub cegłą
- 8) na wszystkich terenach dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie;
- 9) 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) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym podlegające ochronie akustycznej:
 - a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – wyznaczone w planie miejscowym tereny oznaczone symbolami: MN,
 - b) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – wyznaczone w planie miejscowym tereny oznaczone symbolami: MNU, RM, UT;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) ustala się ochronę i zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych na terenach oznaczonych symbolem R;

- 4) na wszystkich terenach ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) oznacza się na rysunku planu miejscowego granicę obszarów Natura 2000 Łęgi Odrzańskie (PLC020002): specjalnej ochrony i specjalnego obszaru ochrony, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) tereny znajdujące się w arkuszach od 14 do 25, położone są w granicy udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E), z czym mogą wiązać się ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) tereny znajdujące się w arkuszach 14 oraz od 16 do 25, położone są w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy, z czym mogą wiązać się ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) 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, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:
 - a) stosuje się na rysunku planu miejscowego oznaczenia: granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, wraz z numeracją:
 - 12/15/66-23 AZP: ślad osadnictwa wczesny okres epoki brązu, osada kultura łużycka, ślad osadnictwa kultura średniowiecze,
 - 3/16/66-23 AZP: osada kultura łużycka, ślad osadnictwa kultura średniowiecze,
 - 1/130/66-23 AZP: ślad osadnictwa kultury pucharów lejkowatych, cmentarzysko ciałopalne kultura łużycka,
 - 30/131/66-23 AZP: ślad osadnictwa wczesny okres epoki brązu, osada kultura przeworska, ślad osadnictwa kultura średniowiecze,
 - 2/48/67-23 AZP: ślad osadnictwa epoka kamienia, ślad osadnictwa pradzieje,
 - 6/4/68-21 AZP: ślad osadnictwa późne średniowiecze, ślad osadnictwa późny okres rzymski,
 - 2/15/68-22 AZP: osada późny okres rzymski, ślad osadnictwa średniowiecze XIV/XV w., ślad osadnictwa okres nowożytny,
 - b) ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków, w której:
 - a) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie historycznej zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - b) ustala się zakaz prowadzenia nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,
 - c) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję historycznej zieleni,
 - d) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, lokalizacji w obrębie działki (lokalizacja przydrożna), skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną,
 - e) obowiązują dachy dwuspadowe lub naczółkowe, symetryczne, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym z zastrzeżeniem lit. f,

- f) w obiektach historycznych, które posiadały inną formę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - g) zakaz stosowania portyków i przypór;
 - h) należy preferować inwestycje stanowiące 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,
 - i) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne dopuszcza się jedynie w postaci doziemnej,
 - j) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektu oraz zabytkowego układu przestrzennego,
 - k) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji
 - l) zakazuje się stawiania wolnostojących silosów,
 - m) dopuszcza się budowę silosów jako wbudowanych w obiekty folwarczne, w formie obudowanej,
 - n) wysokość silosów nie może przekraczać wysokości istniejącej, historycznej zabudowy,
 - o) zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - p) ustala się wymóg zachowania historycznych nawierzchni kamiennych;
- 3) wyznacza się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego, dla której:
- a) należy zachować kompozycję historycznej zieleni,
 - b) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne dopuszcza się jedynie w postaci doziemnej,
 - c) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektu oraz zabytkowego układu przestrzennego,
 - d) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 4) wyznacza się strefę OW ochrony zabytków archeologicznych objętą ochroną w planie, dla której:
- a) nakazuje się ochronę obszaru osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętego w wykazie zabytków i oznaczonego na rysunku planu,
 - b) ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny:
- a) dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD,
 - b) ciągu pieszego i rowerowego, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem CPR;
- 2) dla terenów, o których mowa pkt 1, za wyjątkiem terenu KDD.25, ustala się:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu, lokalizację:
 - zieleni,
 - budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,
 - miejsc odpoczynku,
 - c) wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 4,0 m.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów i terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice udokumentowanych złóż:
 - a) gazów ziemnych „Naratów”,
 - b) piasków i żwirów „Karów”;
- 2) na rysunku planu oznaczono granice obszaru górniczego gazów ziemnych „Naratów”;
- 3) dla terenów, o których mowa w pkt 1-2 obowiązują przepisy odrębne;
- 4) oznacza się na rysunku planu miejscowego granice stref sanitarnych od cmentarzy, dla których:
 - a) szerokość stref wynika z przepisów odrębnych,
 - b) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) oznacza się na rysunku planu miejscowego obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1%);
- 6) na obszarach, o których mowa w pkt 5 obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) oznacza się na rysunku planu miejscowego tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 8) oznacza się na rysunku planu miejscowego istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, w odniesieniu do których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) oznacza się na arkuszu nr 25 rysunku planu miejscowego strefy kontrolowane od istniejącego gazociągu DN400 o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa (rok budowy 1971 r.), dla którego:
 - a) szerokość stref wynika z przepisów odrębnych,
 - b) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30° ;
- 2) minimalne powierzchnie działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MN: 900 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MNU: 1000 m²,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem UT: 2000 m²,
 - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MN: 18 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MNU: 18 m,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem UT: 20 m,
 - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 550 m²;
- 2) ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R, US, ZL, ZP, ITe, Ws, CPR;

- 3) wyznacza się w miejscowym planie „strefy zagrożone powodzią z ograniczeniem zabudowy” zawierające się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ustala się:
- a) granice stref zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli oraz zmiany ukształtowania terenu wyłącznie w sposób, który nie wpłynie negatywnie na przepływ wód powodziowych oraz nie podniesie ryzyka powodziowego dla istniejących zabudowań;
 - c) w przypadku lokalizacji nowych oraz przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków i budowli:
 - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
 - nakazuje się wyniesienie poziomu zerowego budynku powyżej poziomu wód powodziowych o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (1%),
 - nakazuje się stosowanie technologii i materiałów minimalizujących straty powodziowe,
 - nakazuje się zabezpieczenie przed zalaniem urządzeń budowlanych, które nie są odporne na działanie wody powodziowej;
- 4) strefy, o których mowa w pkt 3 obejmują w całości lub w części tereny dopuszczające lokalizację budynków, tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami: MN.16, MN.17, MN.18, MN.23;
- 5) oznacza się na rysunku planu miejscowego granice 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne:
- a) drogę klasy głównej, oznaczoną symbolem KDG,
 - b) drogi klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ,
 - c) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
 - d) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:
- a) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
 - d) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,
 - e) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,
 - f) ciągu pieszego i rowerowego, oznaczonego symbolem CPR;
- 3) dla terenów dróg powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej.

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

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

3. Szerokość dróg, o których mowa w ust. 2, nie może być mniejsza niż 6 m, przy czym w przypadku dróg mających obsługiwać więcej niż jedną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 8 m.

4. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) KDG.1 – droga publiczna w klasie głównej, dla której ustala się:
 - a) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych, które mają zapewnioną obsługę poprzez drogę publiczną niższej kategorii lub drogę wewnętrzną,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz dróg rowerowych,
 - d) obowiązuje szpaler drzew oraz zachowanie historycznej alei drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 2) od KDZ.1 do KDZ.5 – drogi publiczne w klasie zbiorczej, 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;
- 3) od KDL.1 do KDL.10 – drogi publiczne w klasie lokalnej, 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,
 - d) dla terenu KDL.10 obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 4) od KDD.1 do KDD.23 – 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) dla terenu KDD.22 zachowanie nawierzchni gruntowej,
 - d) dla pozostałych terenów KDD nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz dróg rowerowych;
- 5) od KDW.1 do KDW.11 – drogi wewnętrzne, dla których ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;

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) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
- 2) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych;

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) 1 miejsce po przekroczeniu 6 lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej,
- 2) 1 miejsce po przekroczeniu 10 lokali mieszkalnych w pozostałej zabudowie mieszkaniowej,
- 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych.

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

1) w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków 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.

9. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 5-6 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

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

1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową – dopuszczenie przebudowy oraz remontów obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:

a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych 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;

3) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;

4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych z zachowaniem ograniczeń, o których mowa w § 7 pkt 4;

5) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

6) w zakresie odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i pkt 7;

7) przydomowych oczyszczalni ścieków nie dopuszcza się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

8) 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;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) przebudowę i remonty sieci przesyłowej w postaci: stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz doziemnych,

b) rozbudowę sieci dystrybucyjnej:

- na terenach dróg, ciągów pieszo-jezdných oraz terenach niedopuszczających lokalizacji budynków: 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,
- c) w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków zakazuje się lokowania nowych nasłupowych stacji transformatorowych,
- d) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- e) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 10) 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;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło 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;
- 12) w zakresie telekomunikacji: dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych;
- 13) w zakresie melioracji dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 14) 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

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN.1, MN.3, MN.4, MN.6, MN.7, MN.9, MN.11, MN.12, MN.14, MN.17, MN.18, MN.19, MN.20, MN.22, MN.26, MN.28, MN.29, MN.30, MN.31, MN.32, MN.33, MN.36** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) kategoria przeznaczenia terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne układy zabudowy: wolnostojąca,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,3,
 - f) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu dla terenów MN.4, MN.7, MN.12, MN.36:
 - nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy,

- z obiektów do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) geometria dachów:

- dachy typu 35°-45°,

- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,

4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie zgodnie z § 5 pkt 2 lit. e i f;

5) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie – kolor ceglasty, matowy,

b) elewacji budynków – jasne kolory pastelowe z gamy złamanych bieli, ugrów, beży, szarości;

6) obowiązują ustalenia § 5 pkt 2;

7) inwestycje zlokalizowane w odległości 50 m od wałów przeciwpowodziowych powinny uwzględniać ograniczenia, o których mowa w § 9 pkt 5;

8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN.22, MN.33:

a) w całości lub części znajdują się w granicach stref zagrożonych powodzią z ograniczeniem zabudowy, których zasięg oznaczono na rysunku planu,

b) podlegają ustaleniom zawartym w § 9 pkt 3 niniejszej uchwały.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN.2, MN.5, MN.8, MN.10, MN.13, MN.15, MN.16, MN.21, MN.23, MN.24, MN.25, MN.27, MN.34, MN.35** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

1) kategoria przeznaczenia terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy: wolnostojąca,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,

c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,

d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,3;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) geometria dachów:

- dachy typu 35°-45°,

- dachy dwuspadowe symetryczne

- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze;

4) pokrycie dachów innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę,

5) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,

b) elewacji budynków – jasne kolory pastelowe z gamy złamanych bieli, ugrów, beży, szarości;

- 6) inwestycje zlokalizowane w odległości 50 m od wałów przeciwpowodziowych powinny uwzględniać ograniczenia, o których mowa w § 9 pkt 5;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN.21, MN.23, MN.24,
 - a) w całości lub części znajdują się w granicach stref zagrożonych powodzią z ograniczeniem zabudowy, których zasięg oznaczono na rysunku planu,
 - b) podlegają ustaleniom zawartym w § 9 pkt 3 niniejszej uchwały.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **MNU.1, MNU.2, MNU.3, MNU.6 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, w których w każdym dopuszcza się wydzielenie dwóch lokali mieszkalnych, zespół 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego, gdzie dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,3;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) geometria dachów:
 - dachy typu 35°-45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
- 4) pokrycie dachów innych niż płaskie zgodnie z § 5 pkt 2 lit. e i f;
- 5) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie – kolor ceglasty, matowy,
 - b) elewacji budynków – jasne kolory pastelowe z gamy złamanych bieli, ugrów, beży, szarości;
- 6) obowiązują ustalenia § 5 pkt 2;
- 7) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MNU.4, MNU.5 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, w których w każdym dopuszcza się wydzielenie dwóch lokali mieszkalnych, zespół 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego, gdzie dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

- d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,3;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - b) geometria dachów:
 - dachy typu 35°-45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze;
- 4) pokrycie dachów innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę;
- 5) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
 - b) elewacji budynków – jasne kolory pastelowe z gamy złamanych bieli, ugrów, beży, szarości;
- 6) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **RM.1** do **RM.7** – 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) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35,
 - d) minimalną 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: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) geometria dachów:
 - dachy typu 35°-45°,
 - dla budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy powyżej 100 m² dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci w przedziale od 30°-45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze, obowiązują ustalenia § 5 pkt 2 lit. e i f;
- 4) pokrycie dachów innych niż płaskie: obowiązują ustalenia § 5 pkt 2 lit. e i f;
- 5) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie: kolor ceglasty, matowy,
 - b) elewacji budynków: jasne kolory pastelowe z gamy złamanych bieli, ugrów, beży, szarości.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UP.1 – teren usług publicznych** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) usługi publiczne przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- działalność publiczna w zakresie administracji, usług oświaty oraz usługi opieki społecznej,
- poczta i telekomunikacja,
- kultura,
- usługi wystawiennicze i konferencyjne,

b) usługi interwencyjne – przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone na działalność służącą ochronie bezpieczeństwa publicznego, ochronie zdrowia i mienia takie jak: komendy straży pożarnej, stacje ratownictwa medycznego, komisariaty policji,

c) budynki techniczne i garaże;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,

b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych;

b) geometria dachów:

- dachy typu 35°-45°,
- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
- obowiązują ustalenia § 5 pkt 2 lit. e i f;

4) pokrycie dachów innych niż płaskie: obowiązują ustalenia § 5 pkt 2 lit. e i f;

5) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie – kolor ceglasty, matowy,

b) elewacji budynków – jasne kolory pastelowe z gamy złamanych bieli, ugrów, beży, szarości.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **US.1** do **US.2 – teren usług sportu i rekreacji** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) usługi sportu i rekreacji, przez co rozumie się terenowe urządzenia sportowe takie jak: urządzone boiska, bieżnie, korty tenisowe i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu przeznaczone na działalność z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:

- rekreacja i sport,
- gastronomia;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

- b) lokalizację budowli nadziemnych dopuszcza się wyłącznie na terenie US.1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 90%,
 - d) maksymalna wysokość budowli dla terenu US.1: 9,0 m;
- 3) inwestycje zlokalizowane w odległości 50 m od wałów przeciwpowodziowych powinny uwzględniać ograniczenia, o których mowa w § 9 pkt 5;
- 4) dla terenu US.2 obowiązują ustalenia § 5 pkt 2;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem US.1 częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne oraz nakaz realizacji inwestycji w technologii uwzględniającej możliwość zalania wodami powodziowymi w celu zminimalizowania strat powodziowych.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UT.1– teren usług turystyki** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu:
- a) zabudowa usług turystyki – przez co rozumie się budynki usługowe, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 20% powierzchni całkowitej budynku, służące działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
 - obsługa turystyki i hotelarstwo,
 - gastronomia,
 - pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
 - rozrywka,
 - rekreacja i sport,
 - drobna produkcja żywności, w tym browarnictwo rzemieślnicze,
 - b) budynki techniczne i garaże;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5,
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych;
 - b) geometria dachów:
 - dachy typu 35°-45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze;
- 4) pokrycie dachów innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę;
- 5) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,

- b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji;
- 6) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UT.2– teren usług turystyki** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu:
 - a) terenowe usługi turystyki,
 - b) campingi,
 - c) wody powierzchniowe przewidziane do wykorzystania sportowo-rekreacyjnego,
 - d) stawy;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się obiekty tymczasowe,
 - c) maksymalna powierzchnia pod obiekty tymczasowe, o których mowa w lit. b nie może być większa niż 10 % powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 80%,
 - e) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 15,0 m.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ITe.1 – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 50%,
 - d) maksymalna wysokość budowli: 6,0 m;
- 3) teren znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne oraz nakaz realizacji inwestycji w technologii uwzględniającej możliwość zalania wodami powodziowymi w celu zminimalizowania strat powodziowych.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **R.1** do **R.20 – teren użytków rolnych** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) użytki rolne,
 - b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - c) niewydzielone drogi transportu rolnego,
 - d) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 90%,

- d) maksymalna wysokość budowli: 15,0 m;
- 3) inwestycje zlokalizowane w odległości 50 m od wałów przeciwpowodziowych powinny uwzględniać ograniczenia, o których mowa w ;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami R.11 i R.12 oraz część terenu R.20 znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne oraz nakaz realizacji inwestycji w technologii uwzględniającej możliwość zalania wodami powodziowymi w celu zminimalizowania strat powodziowych.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ZL.1** do **ZL.3** – **teren lasów** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: lasy;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10,0 m;
- 3) dla terenów od ZL.2 do ZL.3:
 - a) obowiązują ustalenia § 5 pkt 2,
 - b) nowe nasadzenia są możliwe w odległości nie mniejszej niż 3 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 4) inwestycje zlokalizowane w odległości 50 m od wałów przeciwpowodziowych powinny uwzględniać ograniczenia, o których mowa w § 9 pkt 5.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **WS.1** do **WS.3** – **teren wód śródlądowych** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - c) przepusty i dojazdy do nieruchomości,
 - d) niewydzielone drogi transportu rolnego;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 90%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP.1** – **teren zieleni parkowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu:
 - a) zieleń parkowa,
 - b) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - c) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,

- b) dopuszcza się lokalizację budowli;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 90%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m;
- 5) obowiązują ustalenia § 5 pkt 2.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **CPR.1 – ciąg pieszy i rowerowy** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) chodniki,
 - c) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna,
 - d) urządzenia budowlane;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 3,0 m;
- 3) zachowanie istniejącego nasypu w celu ochrony zabudowań wsi Szaszorowice przed zalaniem.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 27. 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%.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Niechlów

Stanisław Galant



LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązkująca stykowa linia zabudowy
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsamość z historycznymi obiektami i zabytkami w wykazie zabytków
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym
- 10m — wymiarowanie
- strefa zieleni

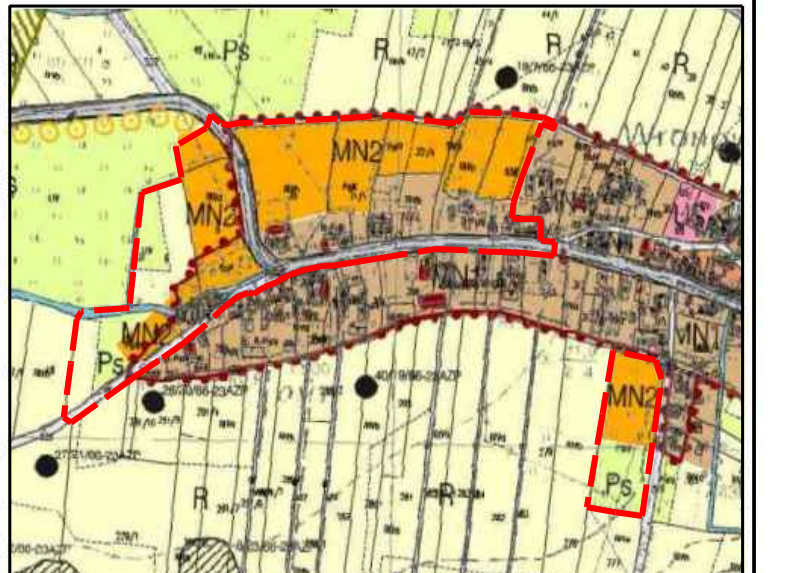
SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — teren zabudowy zagrodowej
- UP — teren usług publicznych
- WS — teren wód śródlądowych
- R — teren użytków rolnych
- KDZ — teren dróg publicznych w klasie zbiorczej
- KDD — teren dróg publicznych w klasie dojazdowej
- KDW — teren dróg wewnętrznych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- linie napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia

WYKRS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I WSKAZÓWKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHŁÓW



uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHŁÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

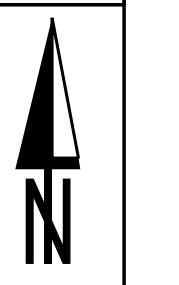
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszarów: Bełca Wielka, Bogucin, Karów, Globlice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Słcin, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Włoska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

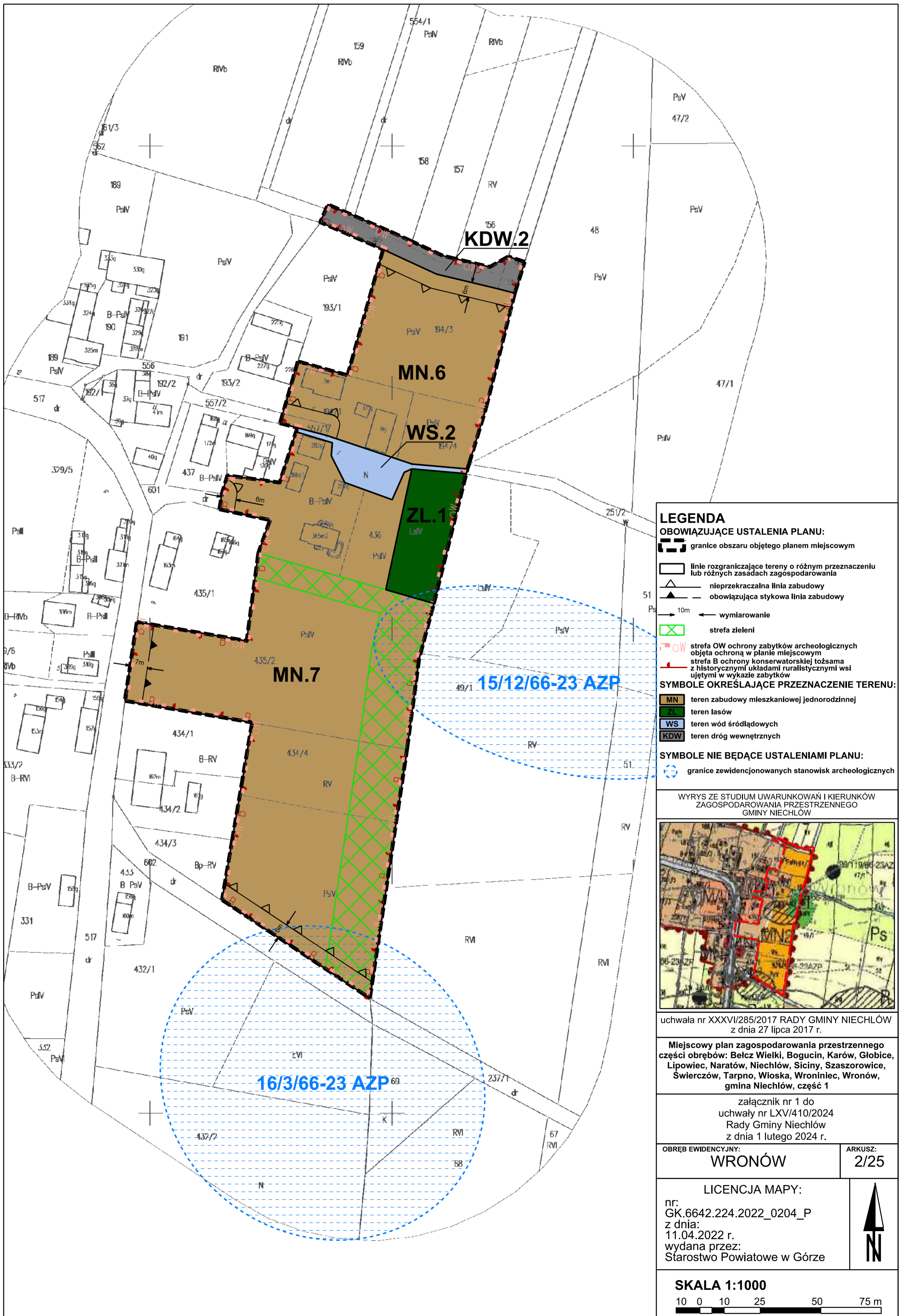
załącznik nr 1 do uchwały nr LXVI/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRES EMBENICZYNY: WRONÓW ARKUSZ: 1/25

LICENCJA MAPY:
nr: GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia: 11.04.2022 r.
wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze

SKALA 1:1000
10 0 10 25 50 75 m





LEGENDA
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca stykowa linia zabudowy
- 10m ← wymiarowanie
- strefa zieleni
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków

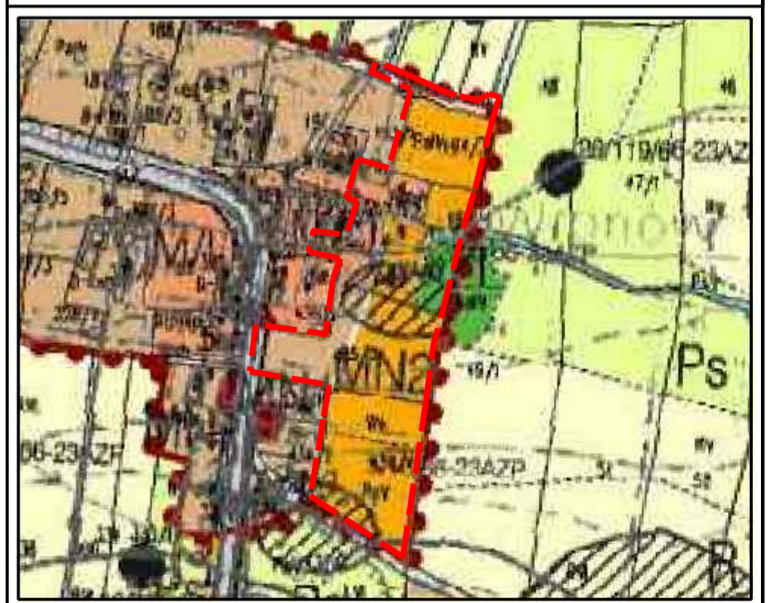
SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL teren lasów
- WS teren wód śródlądowych
- KDW teren dróg wewnętrznych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHŁÓW



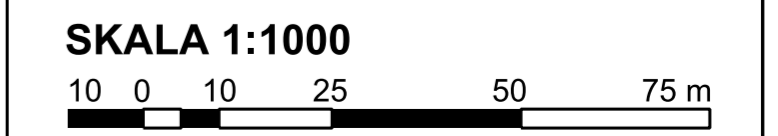
uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHŁÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

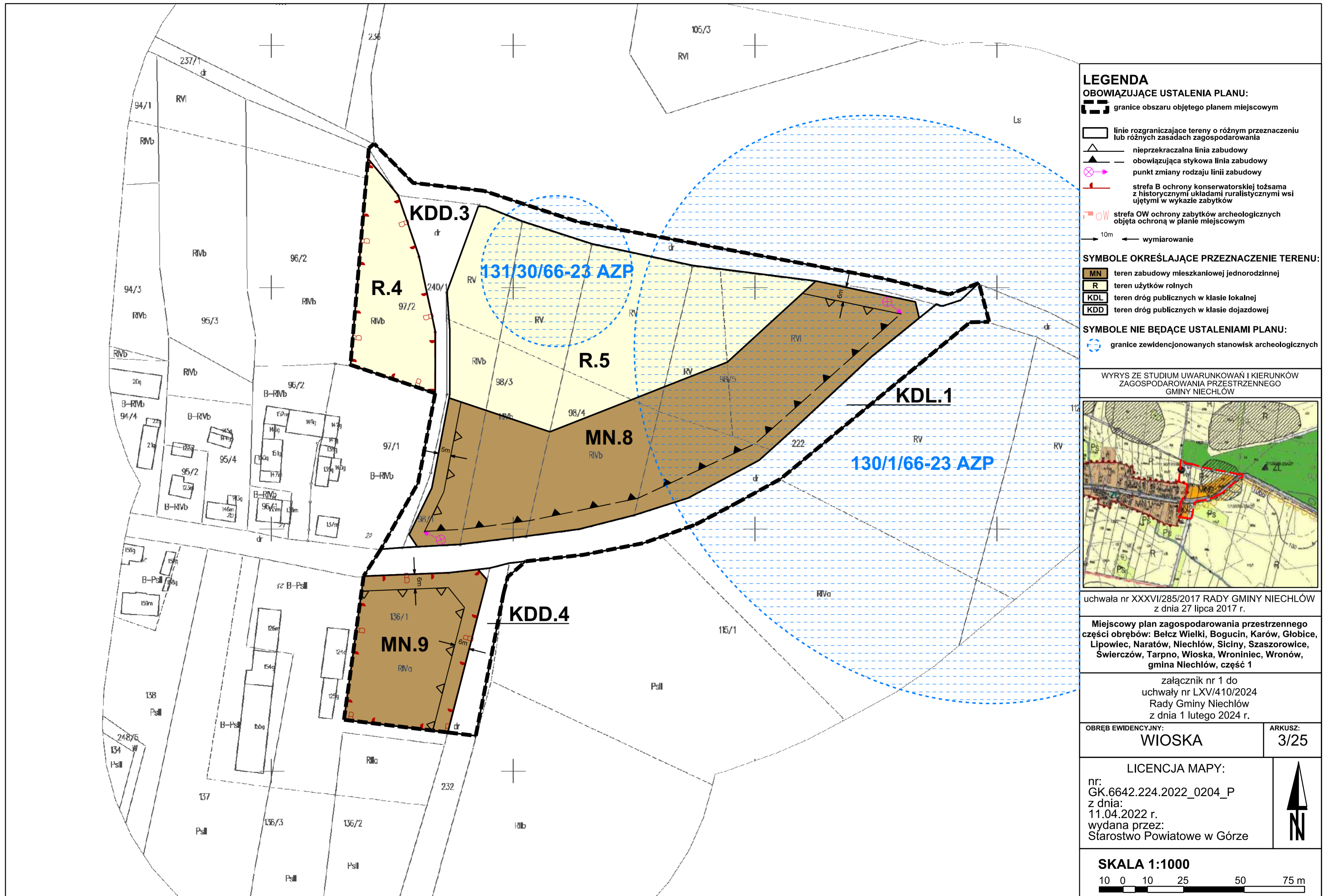
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Belcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Swierczów, Tarpno, Włoska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY: **WRONÓW** ARKUSZ: **2/25**

LICENCJA MAPY:
 nr: GK.6642.224.2022_0204_P
 z dnia: 11.04.2022 r.
 wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze





LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca stykowa linia zabudowy
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym
- 10m wymiarowanie

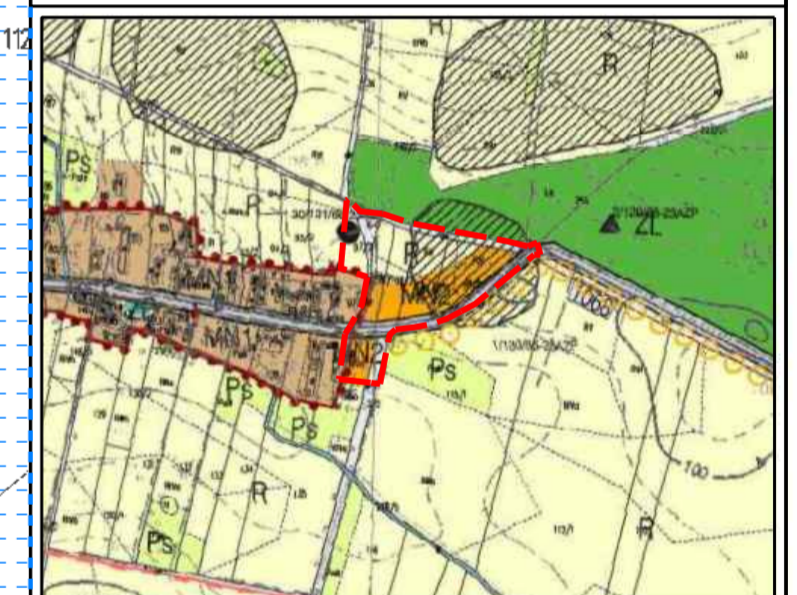
SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren użytków rolnych
- teren dróg publicznych w klasie lokalnej
- teren dróg publicznych w klasie dojazdowej

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHŁÓW



uchwała nr XXXVII/285/2017 RADY GMINY NIECHŁÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Belcz Wielki, Bogucin, Karów, Globice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Śiciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Włoska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY:

WIOSKA

ARKUSZ:

3/25

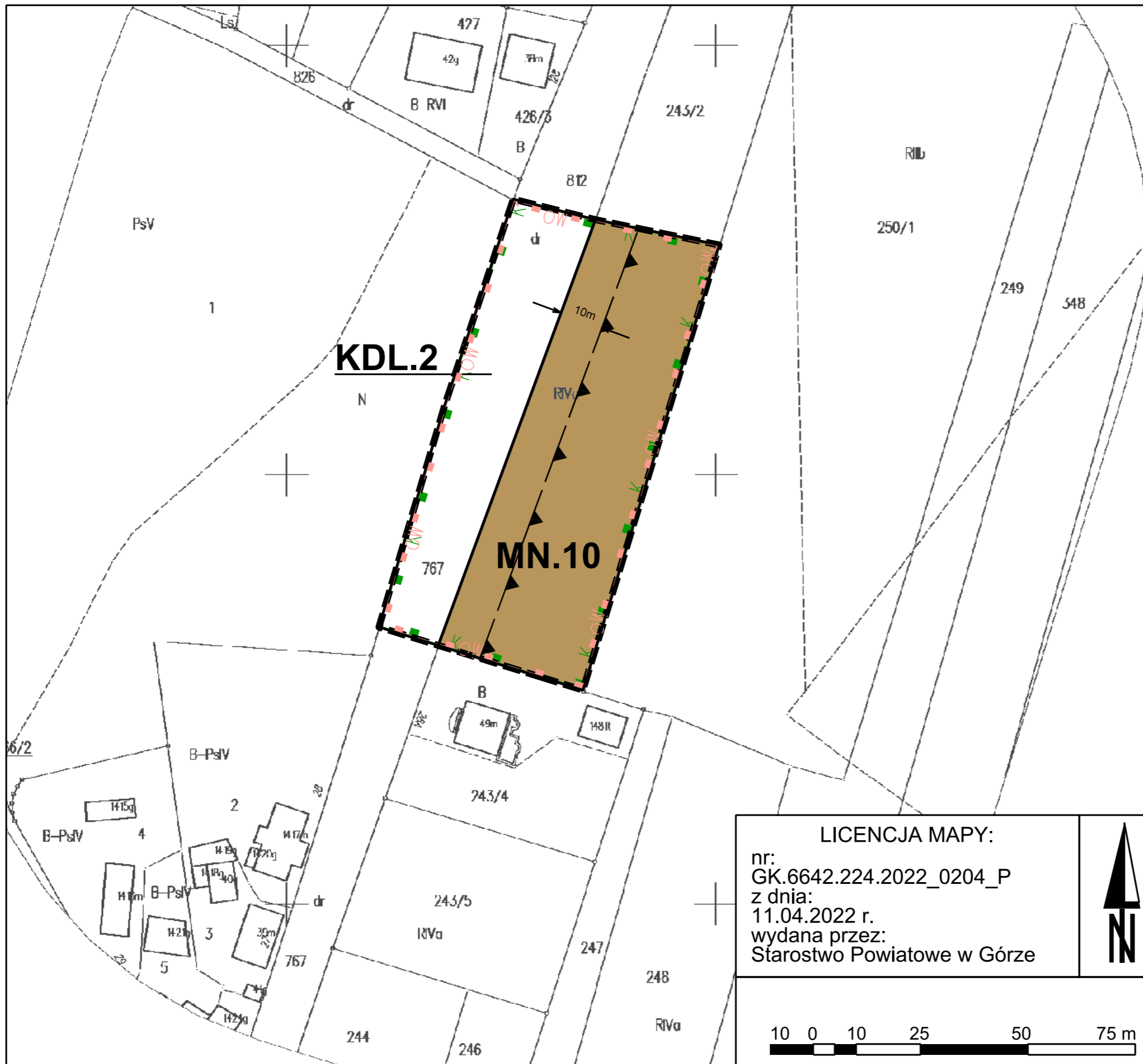
LICENCJA MAPY:

nr: GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia: 11.04.2022 r.
wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze



SKALA 1:1000





LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszaru objętego planem miejscowym

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

obowiązująca stykowa linia zabudowy

10m wymiarowanie

OW strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym

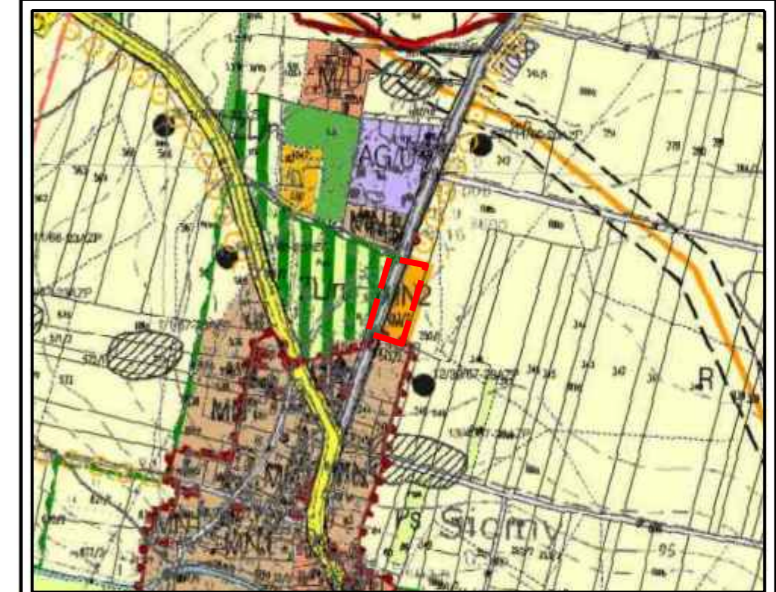
K strefa K ochrony krajobrazu kulturowego

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDL teren dróg publicznych w klasie lokalnej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



uchwała nr XXXVII/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY:

SICINY

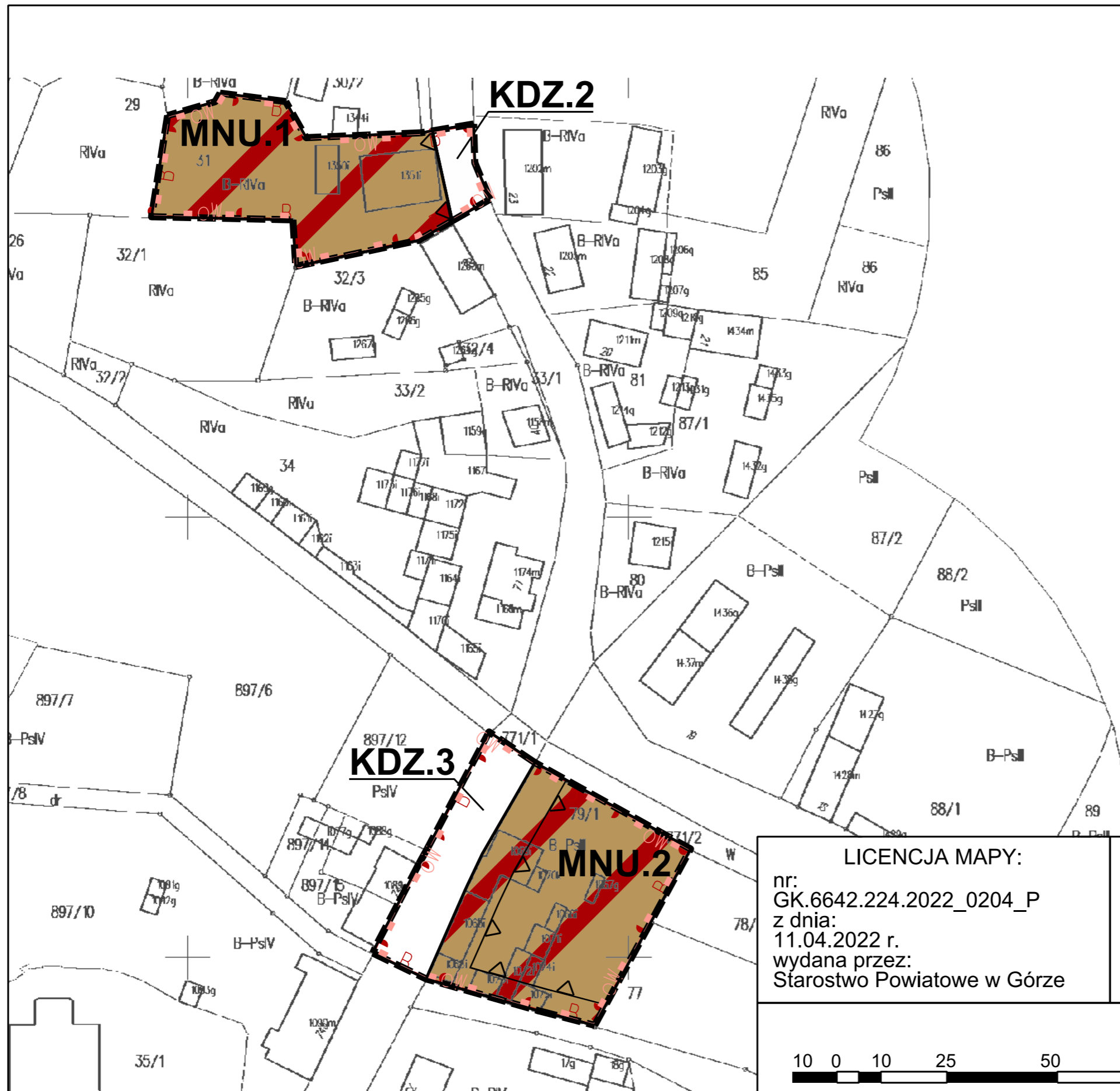
ARKUSZ:

4/25

LICENCJA MAPY:

nr:
GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia:
11.04.2022 r.
wydana przez:
Starostwo Powiatowe w Górze





LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszaru objętego planem miejscowym

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym

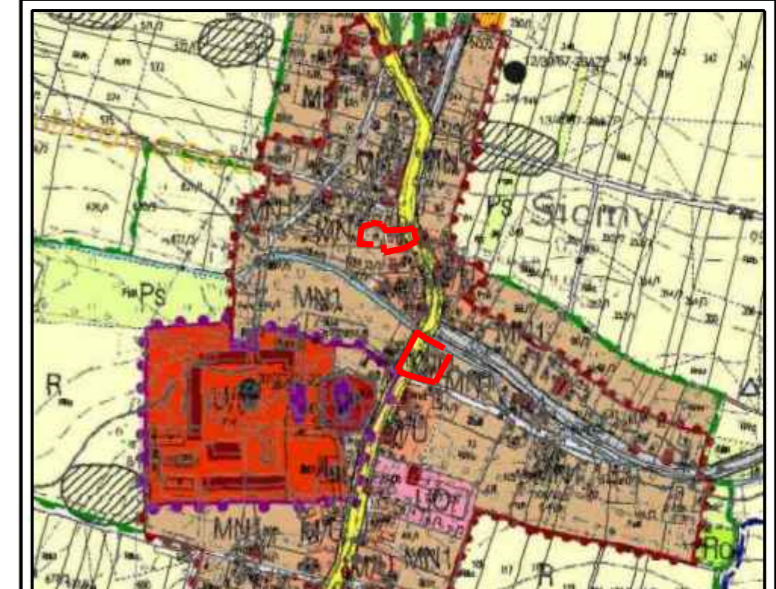
strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

KDZ teren dróg publicznych w klasie zbiorczej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



uchwała nr XXXVII/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY:

SICINY

ARKUSZ:

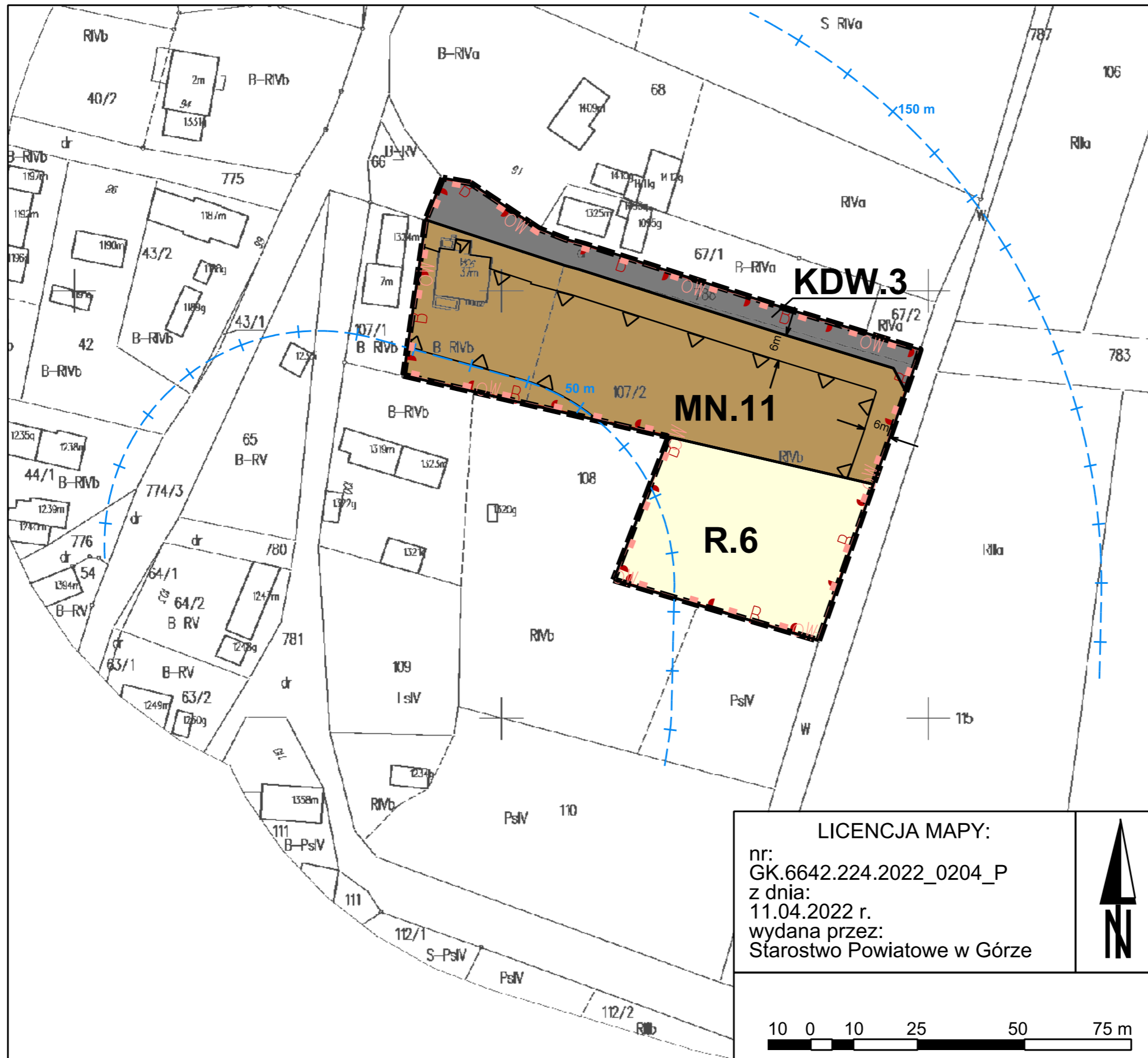
5/25

LICENCJA MAPY:

nr:
GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia:
11.04.2022 r.
wydana przez:
Starostwo Powiatowe w Górze



10 0 10 25 50 75 m



LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 6m wymiarowanie
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R teren użytków rolnych
- KDW teren dróg wewnętrznych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

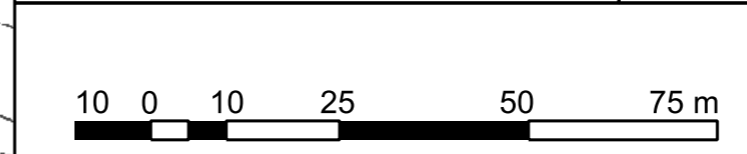
- granice stref sanitarnych od cmentarzy

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



uchwała nr XXXVII/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

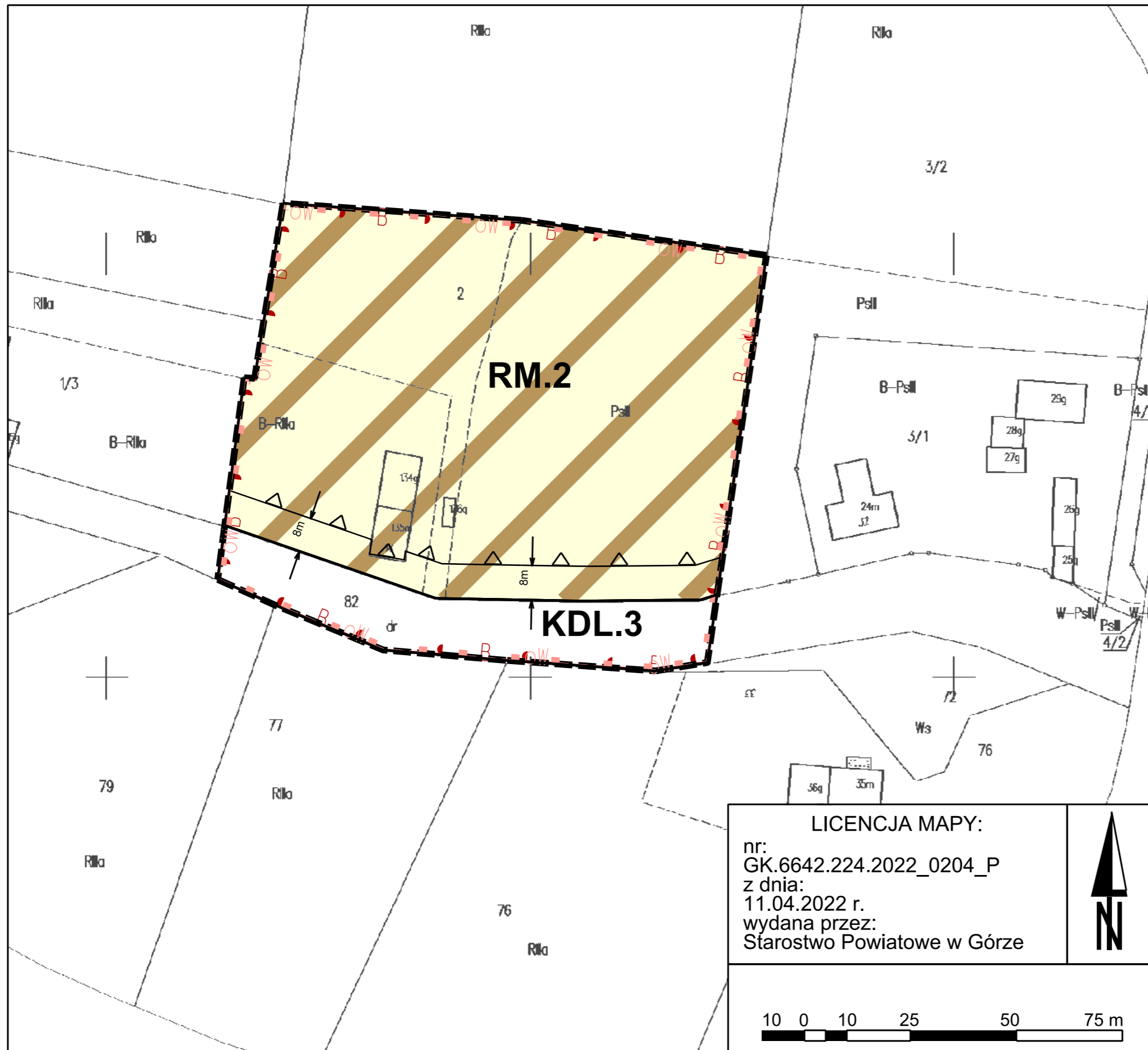
LICENCJA MAPY:
 nr:
 GK.6642.224.2022_0204_P
 z dnia:
 11.04.2022 r.
 wydana przez:
 Starostwo Powiatowe w Górze



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY:
SICINY
 ARKUSZ:
6/25



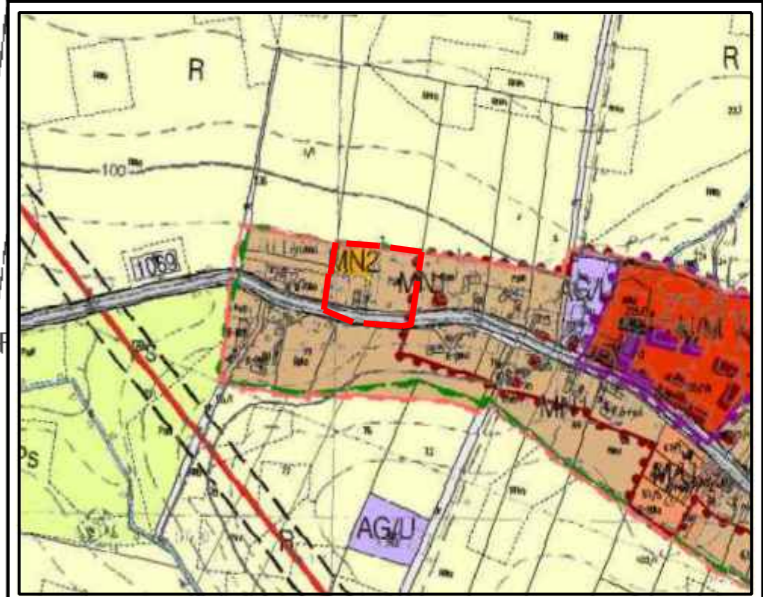
LEGENDA
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 8m — wymiarowanie
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków
- OW strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- RM teren zabudowy zagrodowej
- KDL teren dróg publicznych w klasie lokalnej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



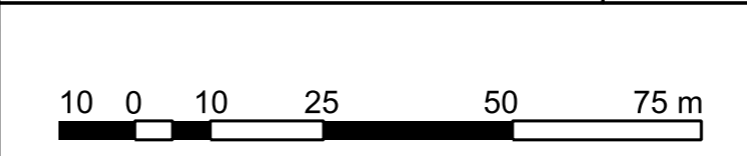
uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

LICENCJA MAPY:
 nr:
 GK.6642.224.2022_0204_P
 z dnia:
 11.04.2022 r.
 wydana przez:
 Starostwo Powiatowe w Górze



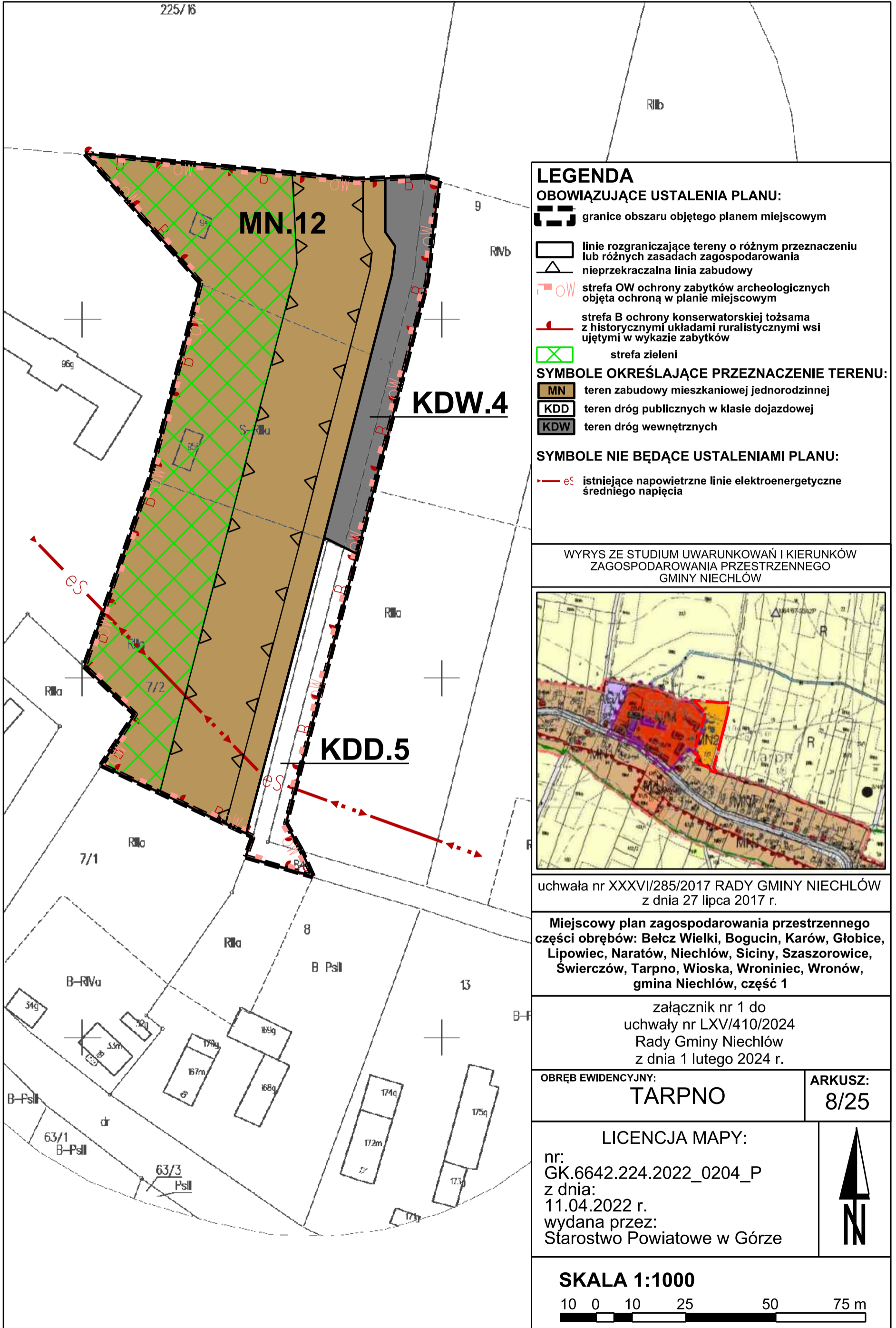
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.



OBRĘB EWIDENCYJNY:
TARPNO

ARKUSZ:
7/25



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków
- strefa zieleni

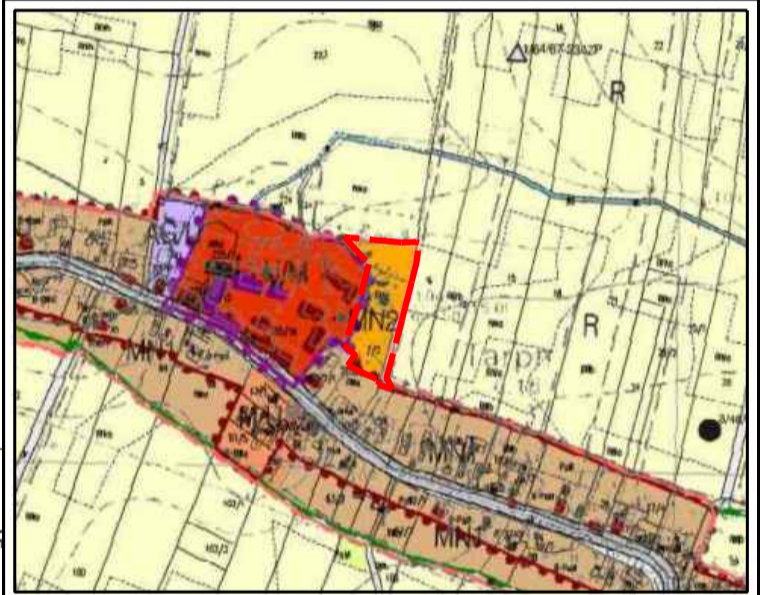
SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD teren dróg publicznych w klasie dojazdowej
- KDW teren dróg wewnętrznych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- eS istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



uchwała nr XXXVII/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY:
TARPNO

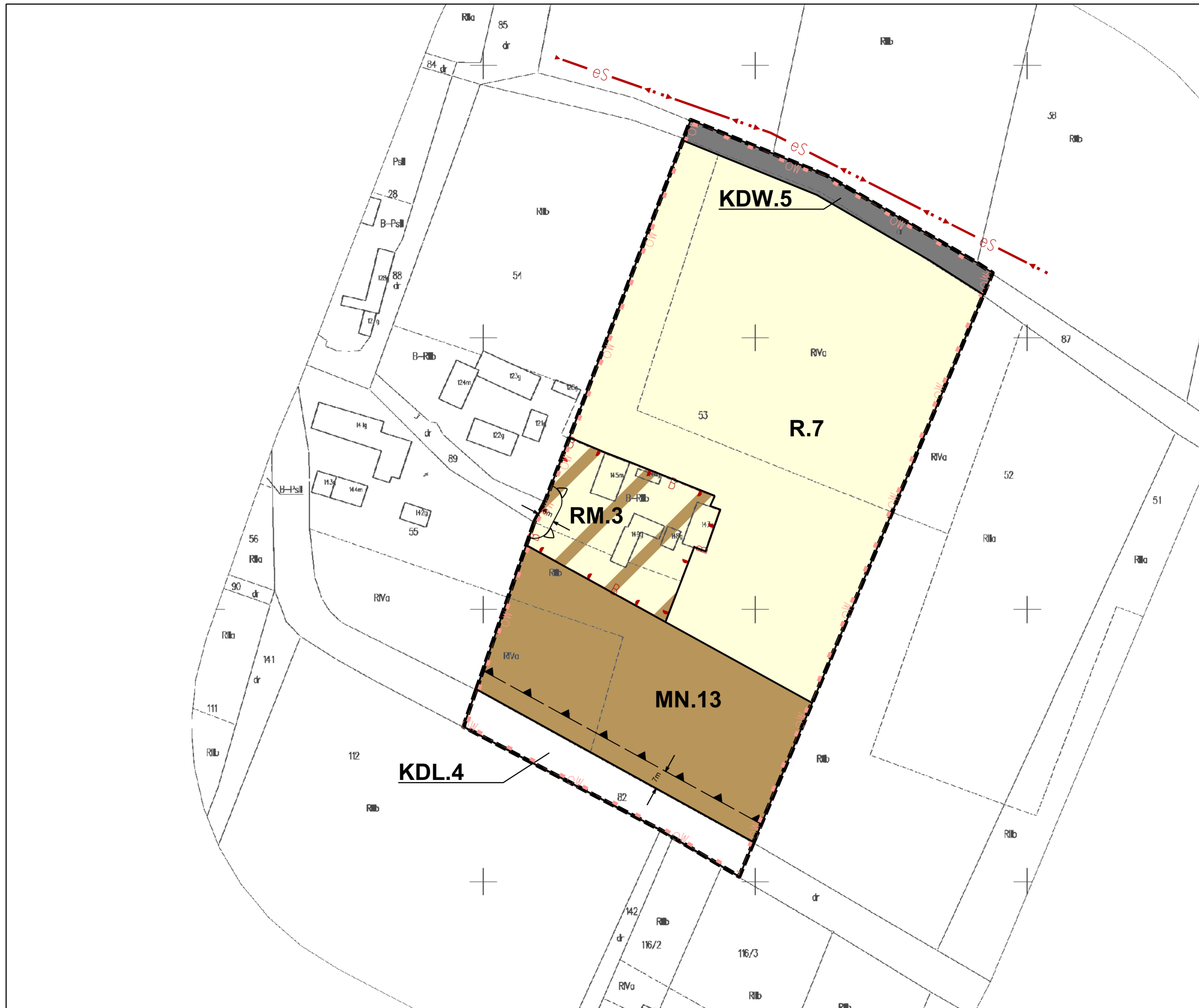
ARKUSZ:
8/25

LICENCJA MAPY:
nr:
GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia:
11.04.2022 r.
wydana przez:
Starostwo Powiatowe w Górze



SKALA 1:1000





LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca stykowa linia zabudowy
- 6m wymiarowanie
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym

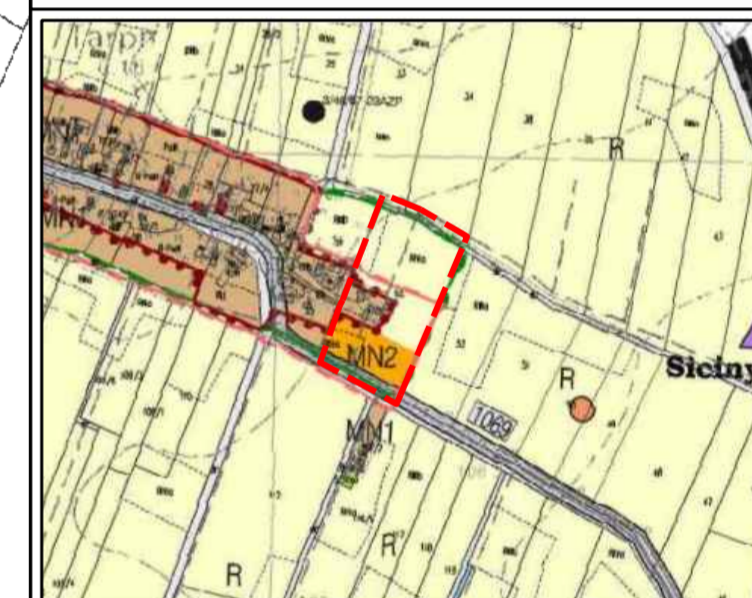
SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM teren zabudowy zagrodowej
- R teren użytków rolnych
- KDL teren dróg publicznych w klasie lokalnej
- KDW teren dróg wewnętrznych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- eS istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHŁÓW



uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHŁÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Belcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciń, Szaszorowice, Swierczów, Tarpno, Włoska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY:

TARPNO

ARKUSZ:

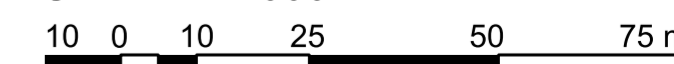
9/25

LICENCJA MAPY:

nr: GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia: 11.04.2022 r.
wydana przez:
Starostwo Powiatowe w Górze



SKALA 1:1000





LEGENDA
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca stykowa linia zabudowy
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsąca z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków

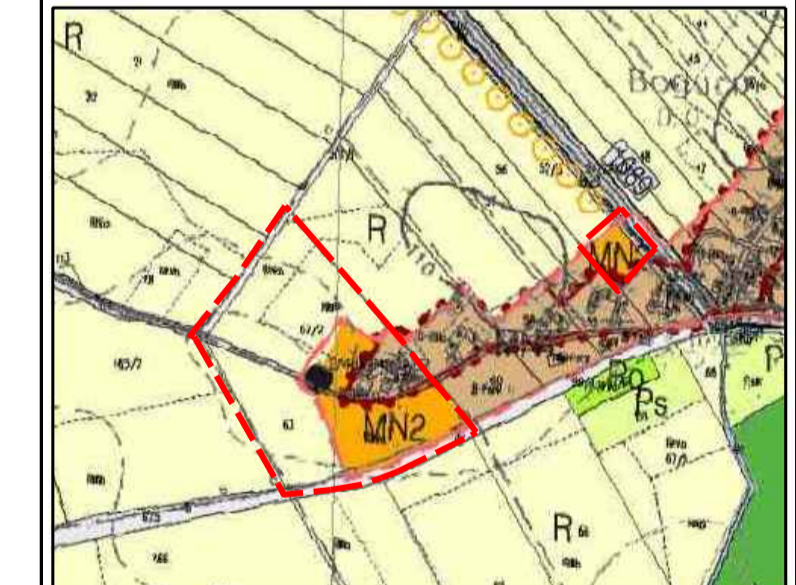
SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy zagrodowej
- teren użytków rolnych
- teren dróg publicznych w klasie dojazdowej
- teren dróg publicznych w klasie lokalnej
- teren dróg wewnętrznych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHŁÓW



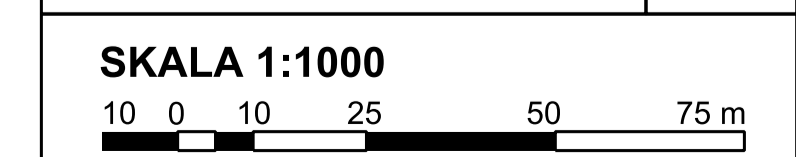
uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHŁÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

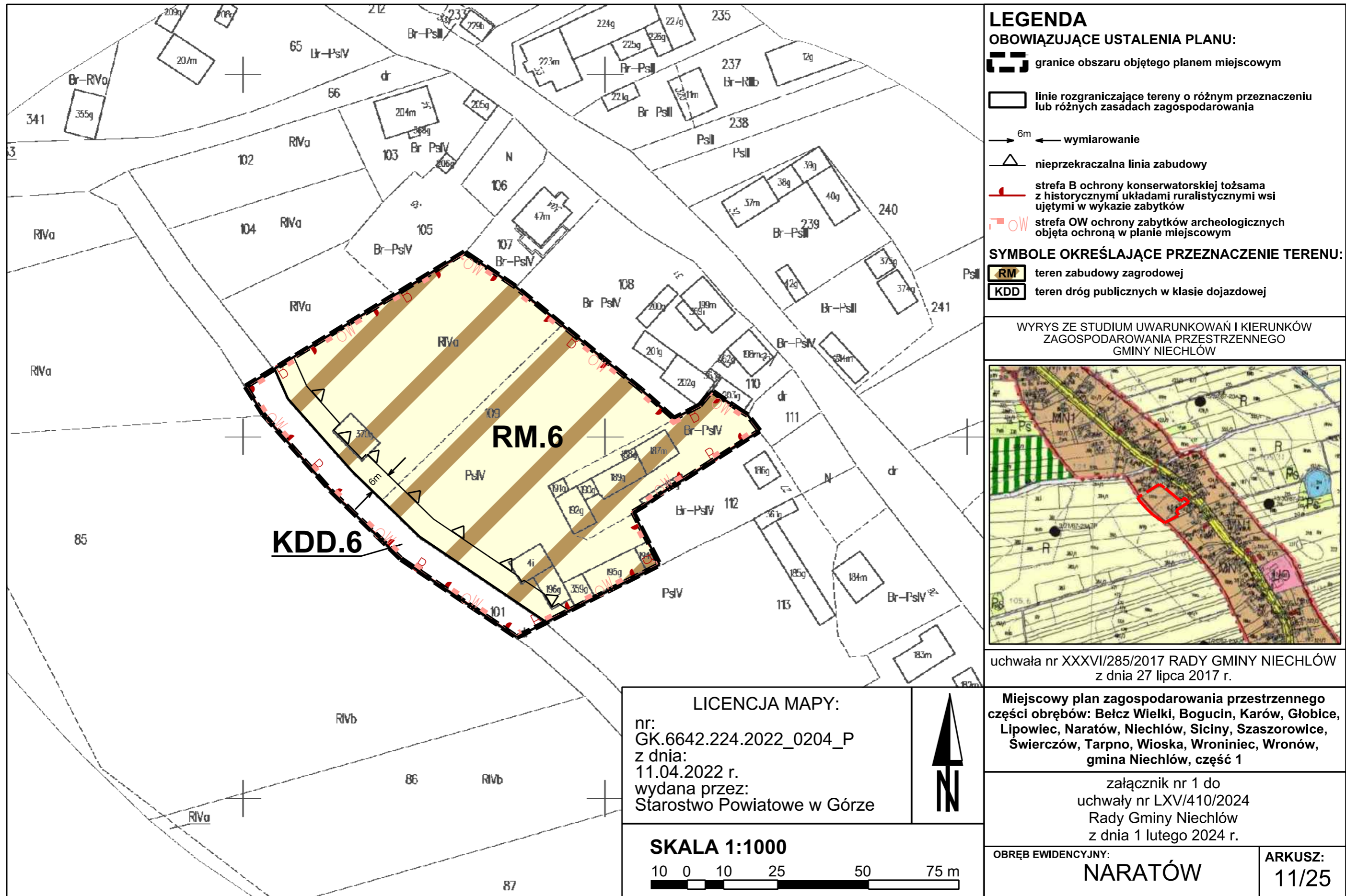
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bęcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Śliczny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY: **BOGUCIN** ARKUSZ: **10/25**

LICENCJA MAPY:
 nr: GK.6642.224.2022_0204_P
 z dnia: 11.04.2022 r.
 wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze





LEGENDA

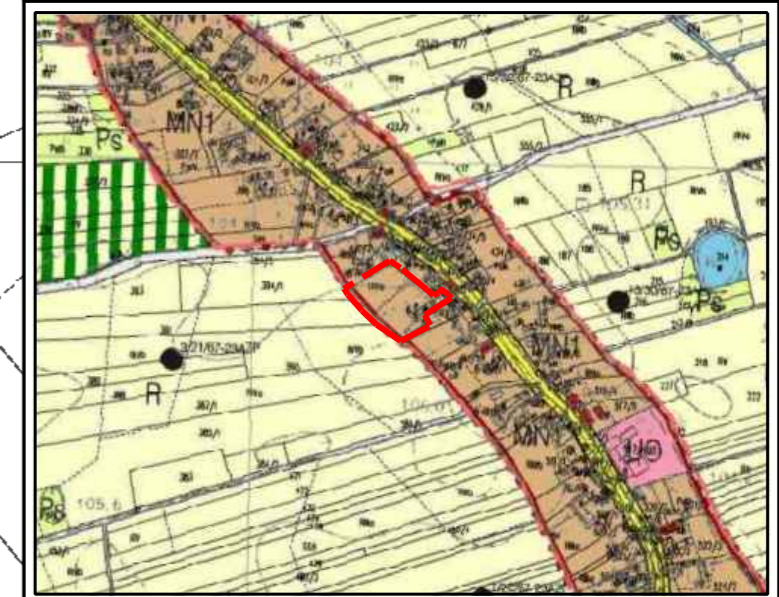
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 6m wymiarowanie
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- RM teren zabudowy zagrodowej
- KDD teren dróg publicznych w klasie dojazdowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



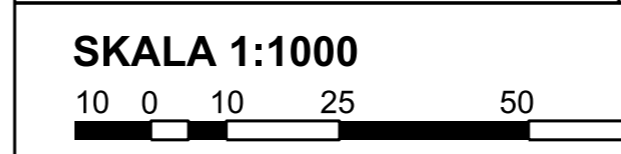
uchwała nr XXXVII/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY: NARATÓW	ARKUSZ: 11/25
--------------------------------------	-------------------------

LICENCJA MAPY:
nr:
GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia:
11.04.2022 r.
wydana przez:
Starostwo Powiatowe w Górze





LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca stykowa linia zabudowy
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków

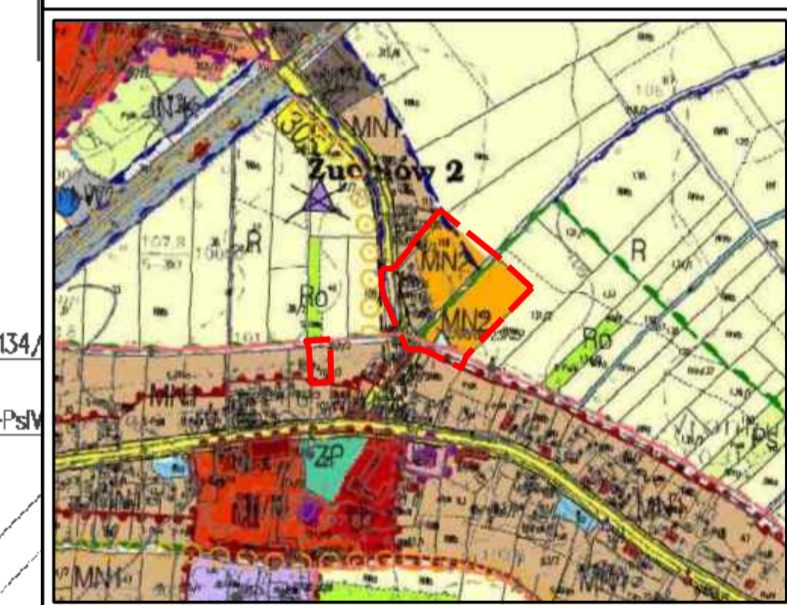
SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- KDD teren dróg publicznych w klasie dojazdowej
- KDZ teren dróg publicznych w klasie zbiorczej

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granice stref sanitarnych od cmentarzy
- es istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHŁÓW



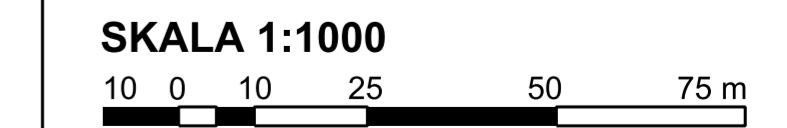
uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHŁÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

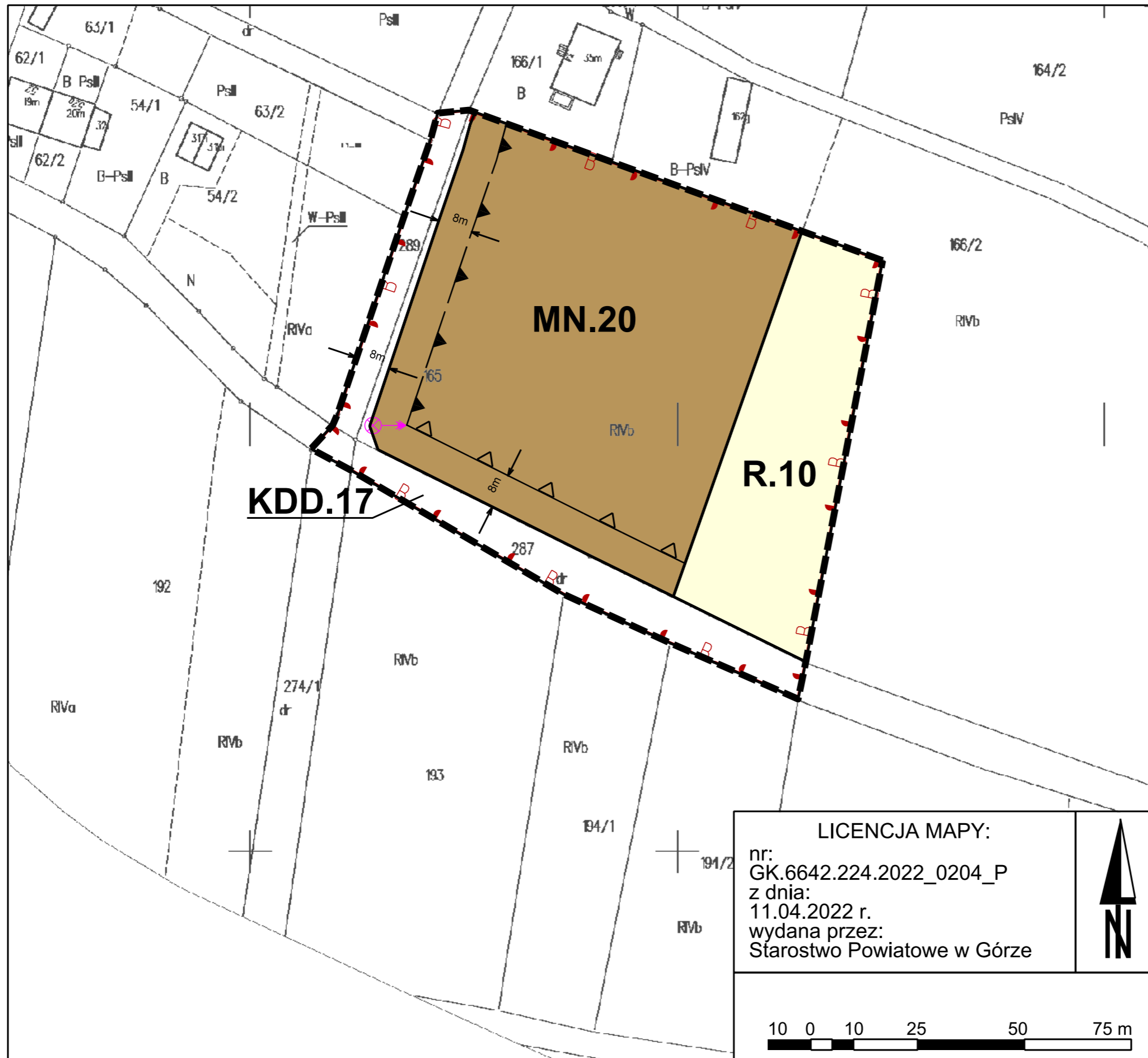
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Belcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechłów, Siciń, Szaszorowice, Swierczów, Tarpno, Włoska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechłów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechłów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY: **WRONINIEC** ARKUSZ: **12/25**

LICENCJA MAPY:
nr: GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia: 11.04.2022 r.
wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze





LEGENDA

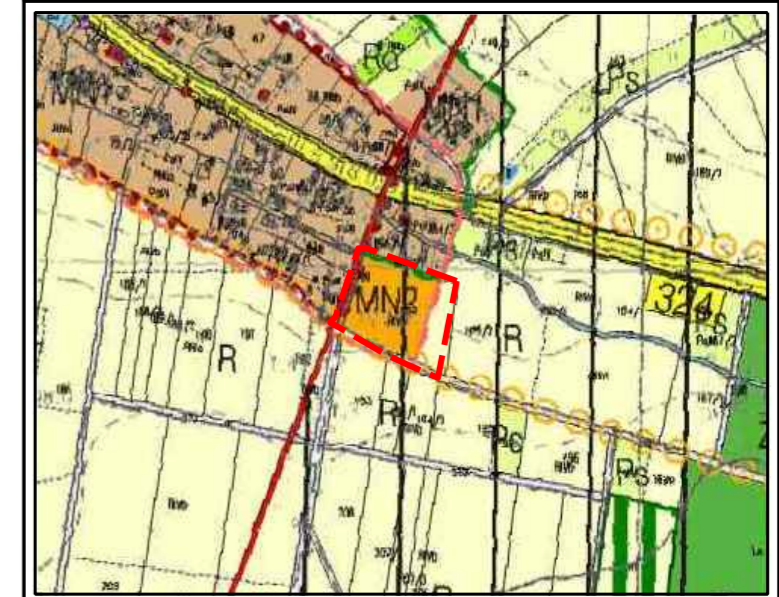
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca stykowa linia zabudowy
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- 8m ← wymiarowanie
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R teren użytków rolnych
- KDD teren dróg publicznych w klasie dojazdowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW

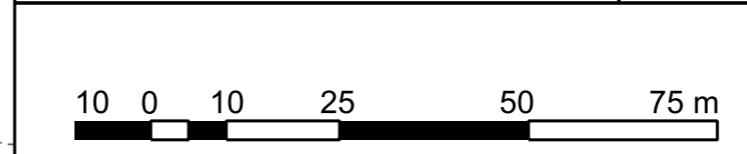


uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

LICENCJA MAPY:
 nr: GK.6642.224.2022_0204_P
 z dnia: 11.04.2022 r.
 wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze


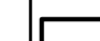



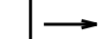




OBRĘB EWIDENCYJNY: **WRONINIEC** ARKUSZ: **13/25**





Obszar objęty planem miejscowym w niniejszym arkuszu położony jest w całości w granicach:
 Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz Głogów (E);
 Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

-  granice obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  obowiązująca stykowa linia zabudowy
-  punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
-  6m wymiarowanie
-  szpaler drzew
-  strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym

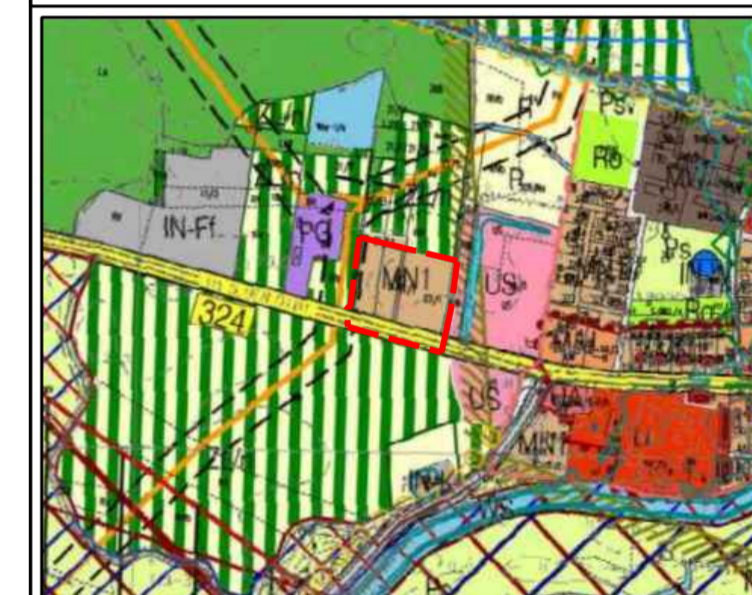
SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

-  MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
-  KDG teren dróg publicznych w klasie głównej
-  KDW teren dróg wewnętrznych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

-  tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Belcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Śiciny, Szaszorowice, Swierczów, Tarpno, Włoska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY:

NIECHLÓW

ARKUSZ:

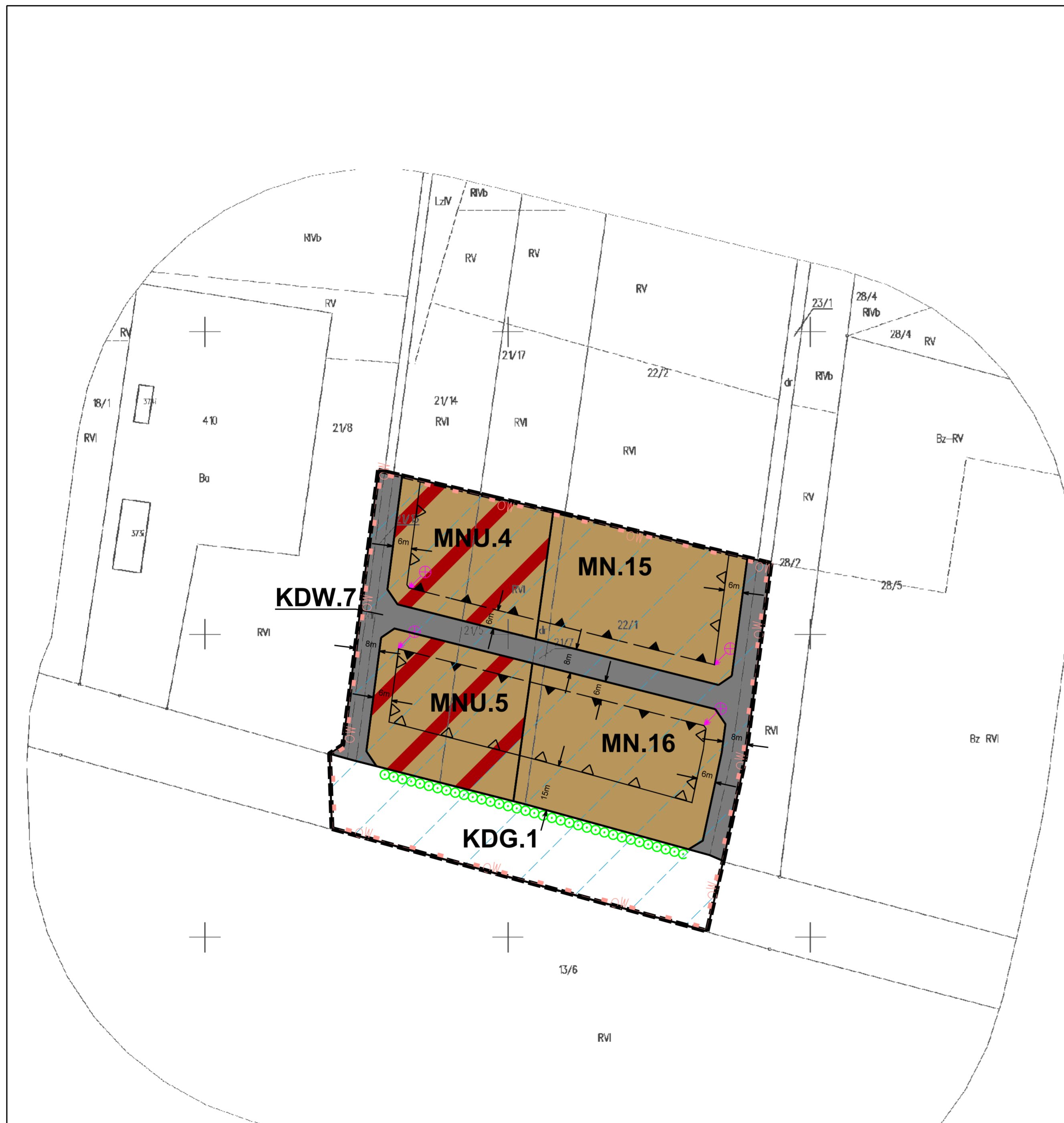
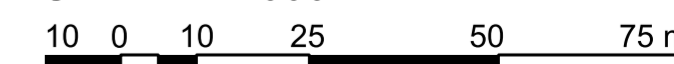
14/25

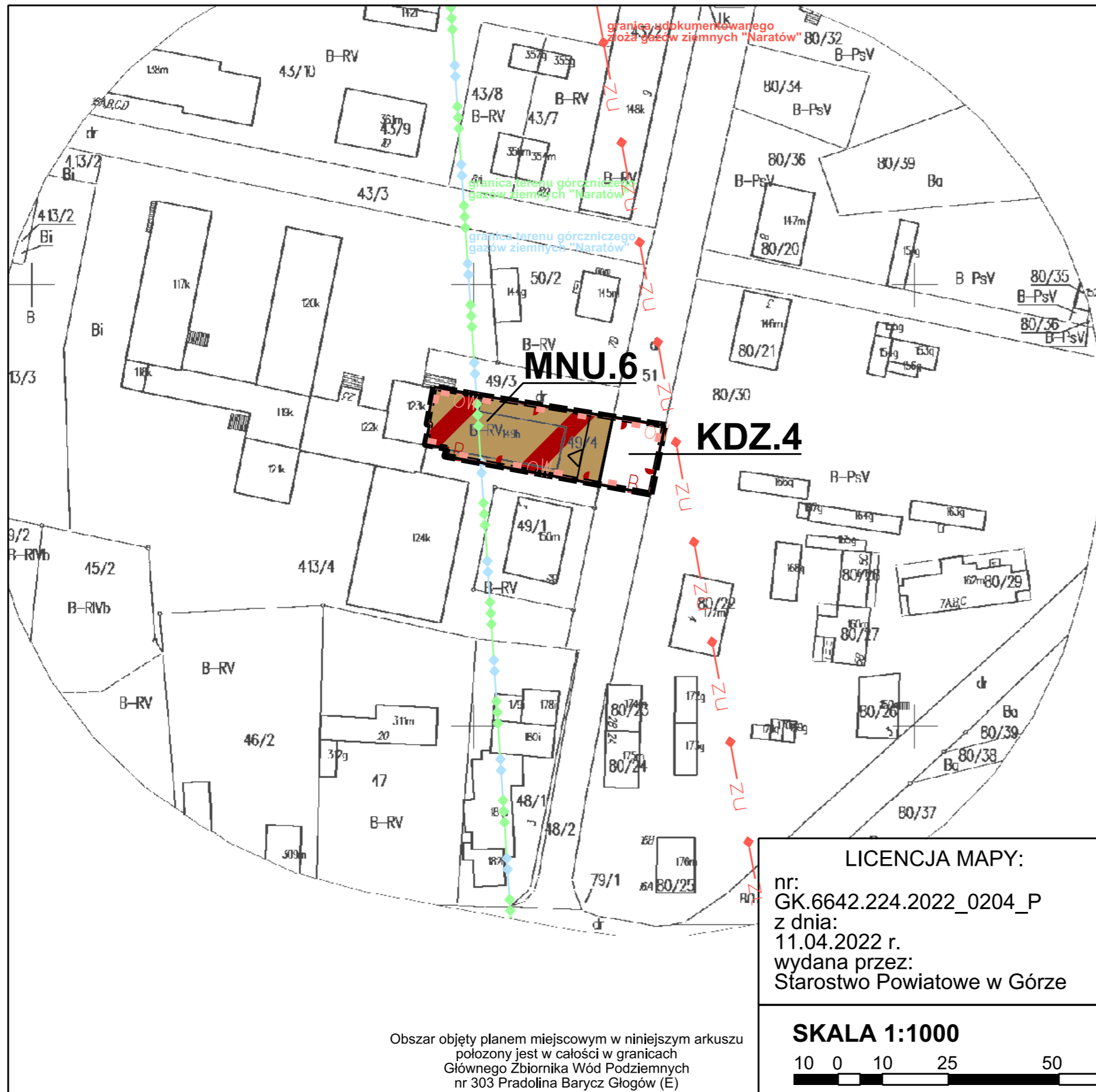
LICENCJA MAPY:

nr:
GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia:
11.04.2022 r.
wydana przez:
Starostwo Powiatowe w Górze



SKALA 1:1000





LEGENDA

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- granicze obszaru objętego planem miejscowym
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków
 - strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym
- SYMBOLY OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:**
- MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - KDZ teren dróg publicznych w klasie zbiorczej
- SYMBOLY NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- granica udokumentowanego złoza gazów ziemnych "Naratów"
 - granica terenu górczniczego gazów ziemnych "Naratów"
 - granica obszaru górczniczego gazów ziemnych "Naratów"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



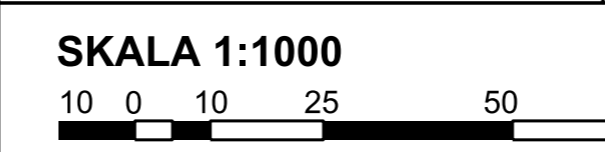
uchwała nr XXXVII/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY: **NIECHLÓW** ARKUSZ: **15/25**

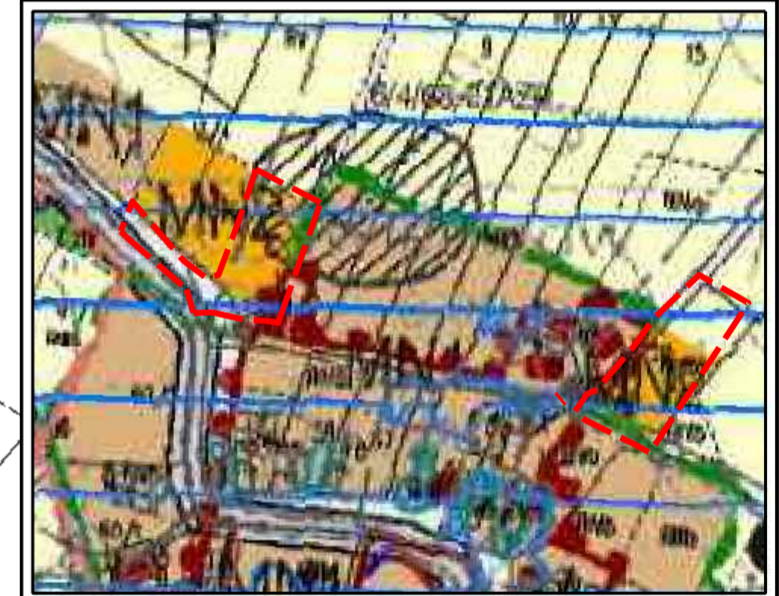
LICENCJA MAPY:
nr: GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia: 11.04.2022 r.
wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze





- Obszar objęty planem miejscowym w niniejszym arkuszu położony jest w całości w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz Głogów (E); Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy
- LEGENDA**
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:
- granice obszaru objętego planem miejscowym
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - wymiarowanie
 - strefa B ochrony konserwatorskiej tożsamy z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków
 - strefa zagrożona powodzią z ograniczeniem zabudowy
 - strefa K ochrony krajobrazu kulturowego
- SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:**
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - R teren użytków rolnych
 - KDD teren dróg publicznych w klasie dojazdowej
 - KDL teren dróg publicznych w klasie lokalnej
 - KDW teren dróg wewnętrznych
 - ITe teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią: obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
 - tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
 - istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia
 - granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHŁÓW



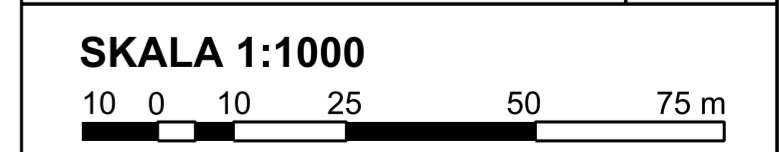
uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHŁÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

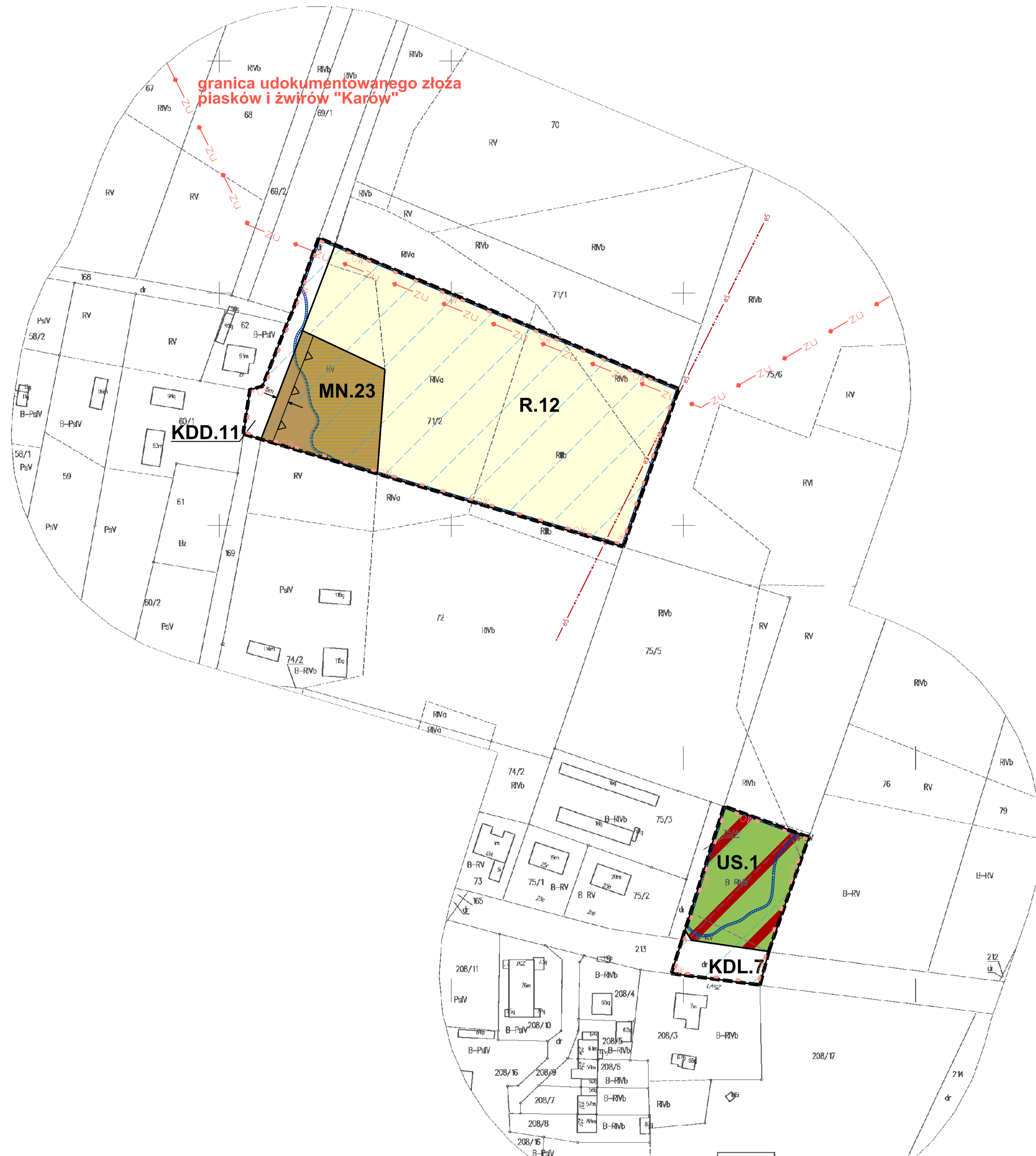
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Belcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechłów, Siciń, Szaszorowice, Swierczów, Tarpno, Włoska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechłów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechłów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY: **ŚWIERCZÓW** ARKUSZ: **16/25**

LICENCJA MAPY:
 nr: GK.6642.224.2022_0204_P
 z dnia: 11.04.2022 r.
 wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze





LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 6m wymiarowanie
- strefa zagrożona powodzią z ograniczeniem zabudowy
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych

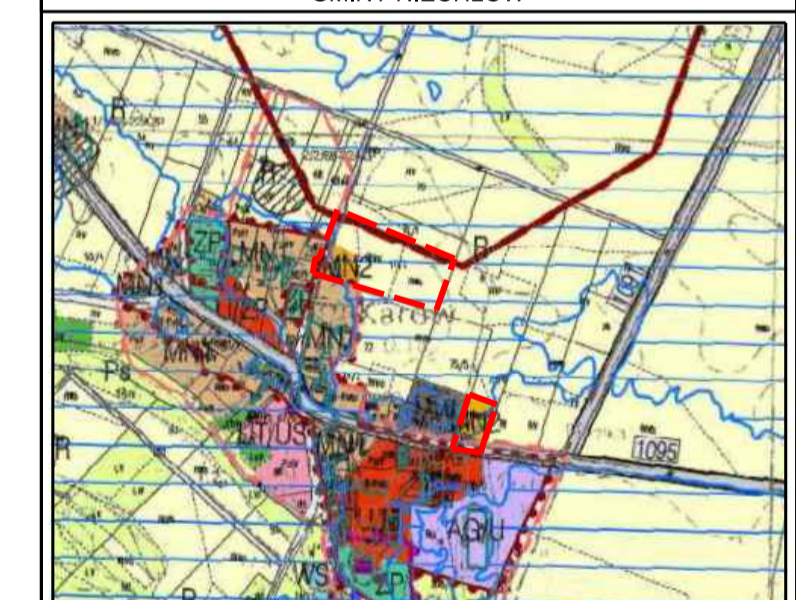
SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R teren użytków rolnych
- US teren usług sportu i rekreacji
- KDD teren dróg publicznych w klasie dojazdowej
- KDL teren dróg publicznych w klasie lokalnej

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granica udokumentowanego złoża piasków i żwirów "Karów"
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią; obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- tereny narażone na zaniepokojenie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHŁÓW



uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHŁÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

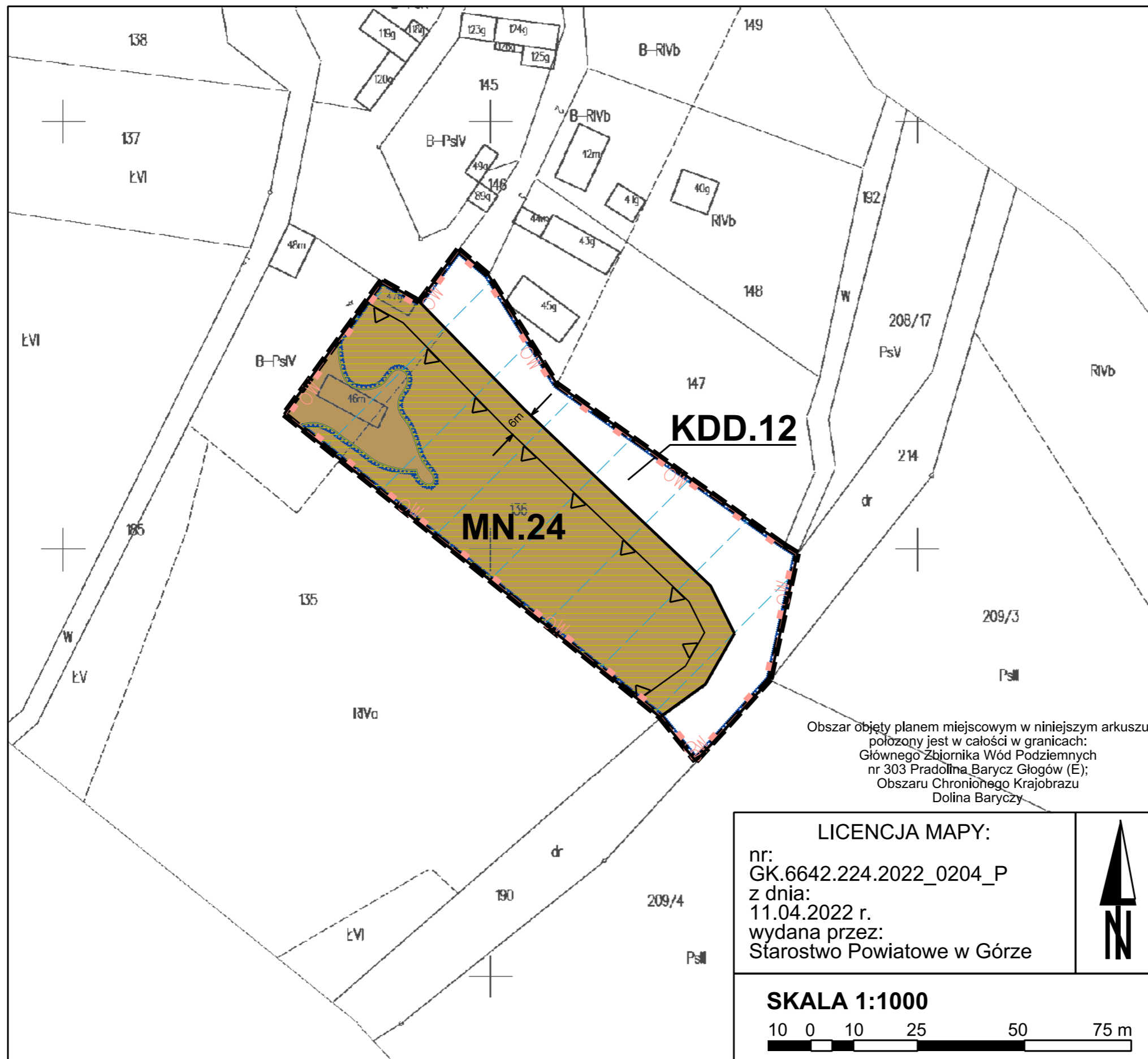
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bęcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechłów, Słcin, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechłów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXVI/410/2024 Rady Gminy Niechłów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY: **KARÓW** ARKUSZ: **17/25**

LICENCJA MAPY:
 nr: GK.6642.224.2022_0204_P
 z dnia: 11.04.2022 r.
 wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze

SKALA 1:1000

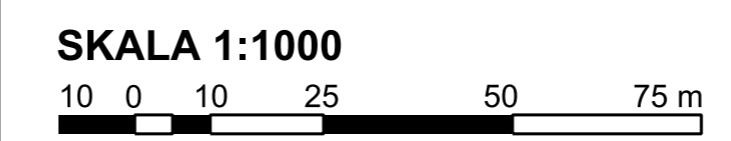


KDD.12

MN.24

Obszar objęty planem miejscowym w niniejszym arkuszu położony jest w całości w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz Głogów (E); Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy

LICENCJA MAPY:
 nr:
 GK.6642.224.2022_0204_P
 z dnia:
 11.04.2022 r.
 wydana przez:
 Starostwo Powiatowe w Górze



- LEGENDA**
- OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- granice obszaru objętego planem miejscowym
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - 6m ← → wymiarowanie
 - strefa zagrożona powodzią z ograniczeniem zabudowy
 - strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym
- SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:**
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - KDD** teren dróg publicznych w klasie dojazdowej
- SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią: obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
 - tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW

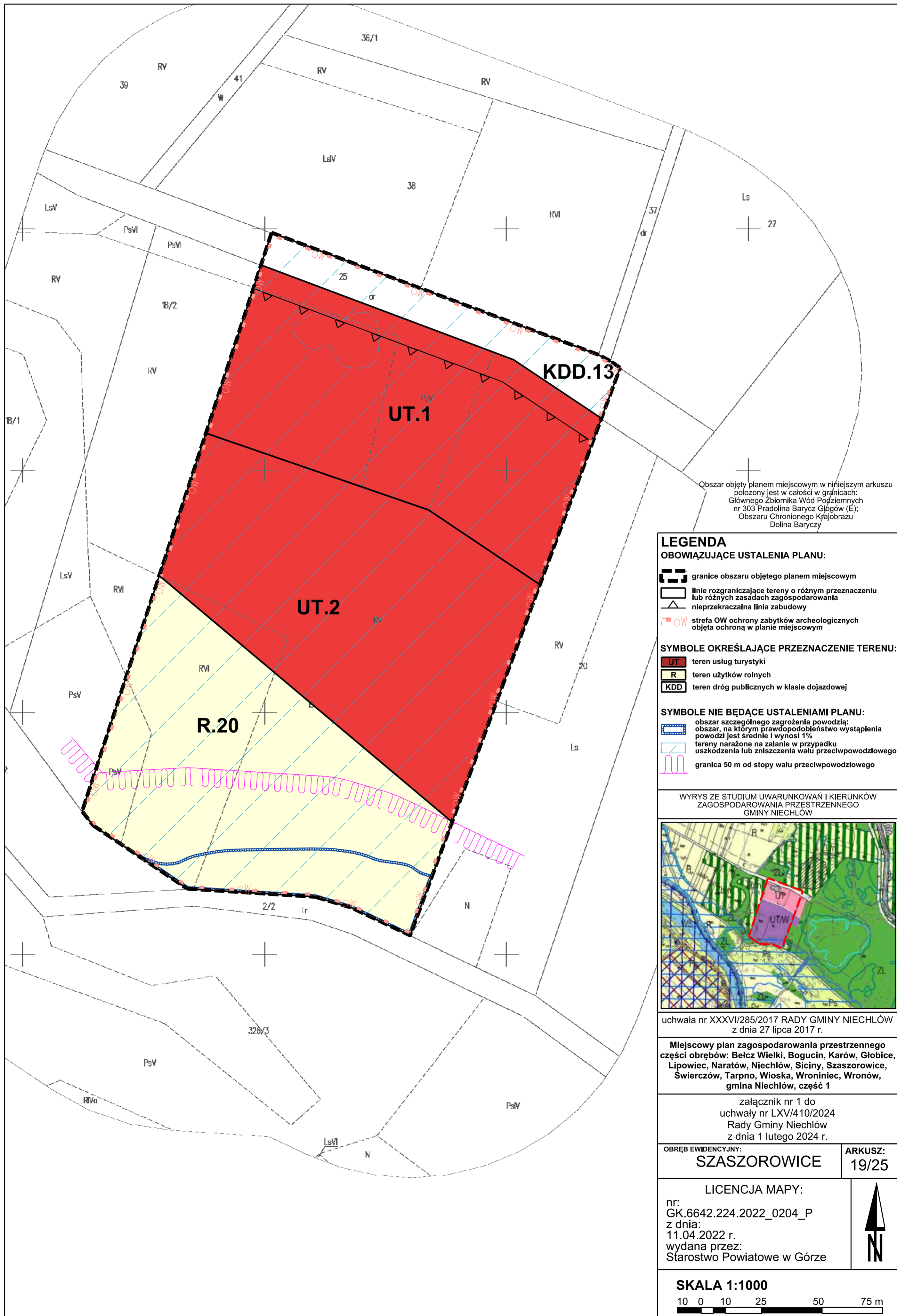


uchwała nr XXXVII/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY: **KARÓW** ARKUSZ: **18/25**



Obszar objęty planem miejscowym w niniejszym arkuszu położony jest w całości w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz Głogów (E); Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy

LEGENDA
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- UT** teren usług turystyki
- R** teren użytków rolnych
- KDD** teren dróg publicznych w klasie dojazdowej

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią: obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- granica 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Belcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciń, Szaszorowice, Swierczów, Tarpno, Włoska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY: **SZASZOROWICE** ARKUSZ: **19/25**

LICENCJA MAPY:
nr: GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia: 11.04.2022 r.
wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze

SKALA 1:1000
10 0 10 25 50 75 m



Obszar objęty planem miejscowym w niniejszym arkuszu położony jest w całości w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz Głogów (E); Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy

LEGENDA
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca stykowa linia zabudowy
- 6m wymiarowanie
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsamość z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym
- strefa K ochrony krajobrazu kulturowego

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R teren użytków rolnych
- ZP teren zieleni parkowej
- CPR ciąg pieszki i rowerowy
- KDD teren dróg publicznych w klasie dojazdowej
- KDL teren dróg publicznych w klasie lokalnej

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzi: obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHŁÓW



uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHŁÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bęcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechłów, Słcin, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniec, Wronów, gmina Niechłów, część 1

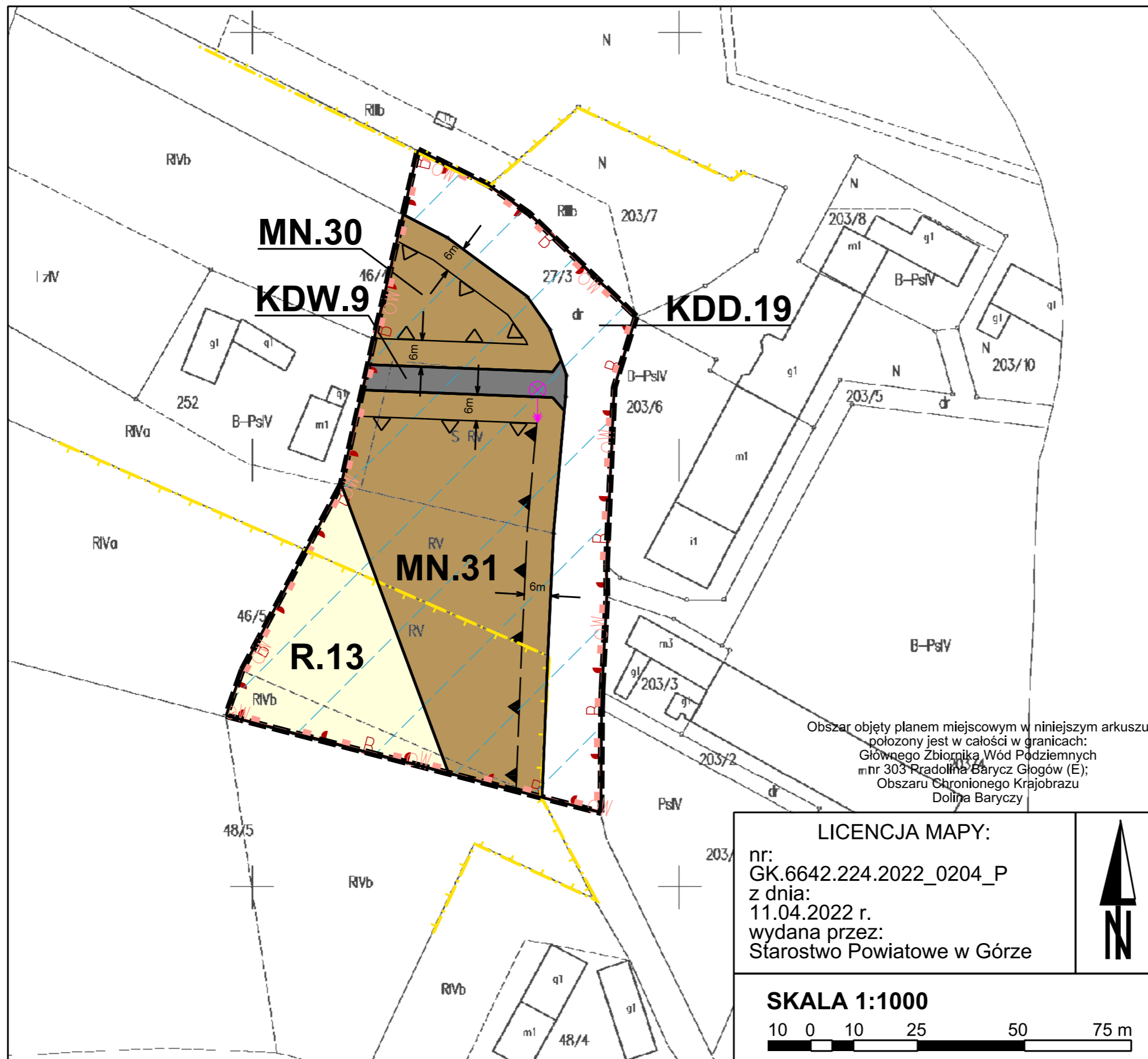
załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechłów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBREB EWIDENCYJNY: SZASZOROWICE ARKUSZ: 20/25

LICENCJA MAPY:
nr: GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia: 11.04.2022 r.
wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze

SKALA 1:1000
0 10 25 50 75 m





Obszar objęty planem miejscowym w niniejszym arkuszu położony jest w całości w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz Głogów (E); Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy

LEGENDA
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca stykowa linia zabudowy
- wymiarowanie
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R teren użytków rolnych
- KDD teren dróg publicznych w klasie dojazdowej
- KDW teren dróg wewnętrznych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

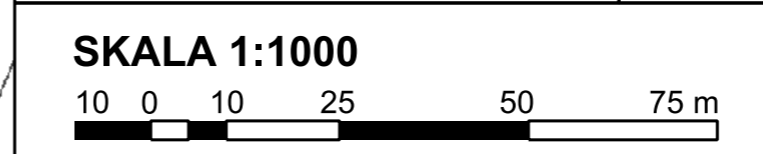
- tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- granica obszarów Natura 2000 Łęgi Odrzańskie (PLC020002)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



uchwała nr XXXVII/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

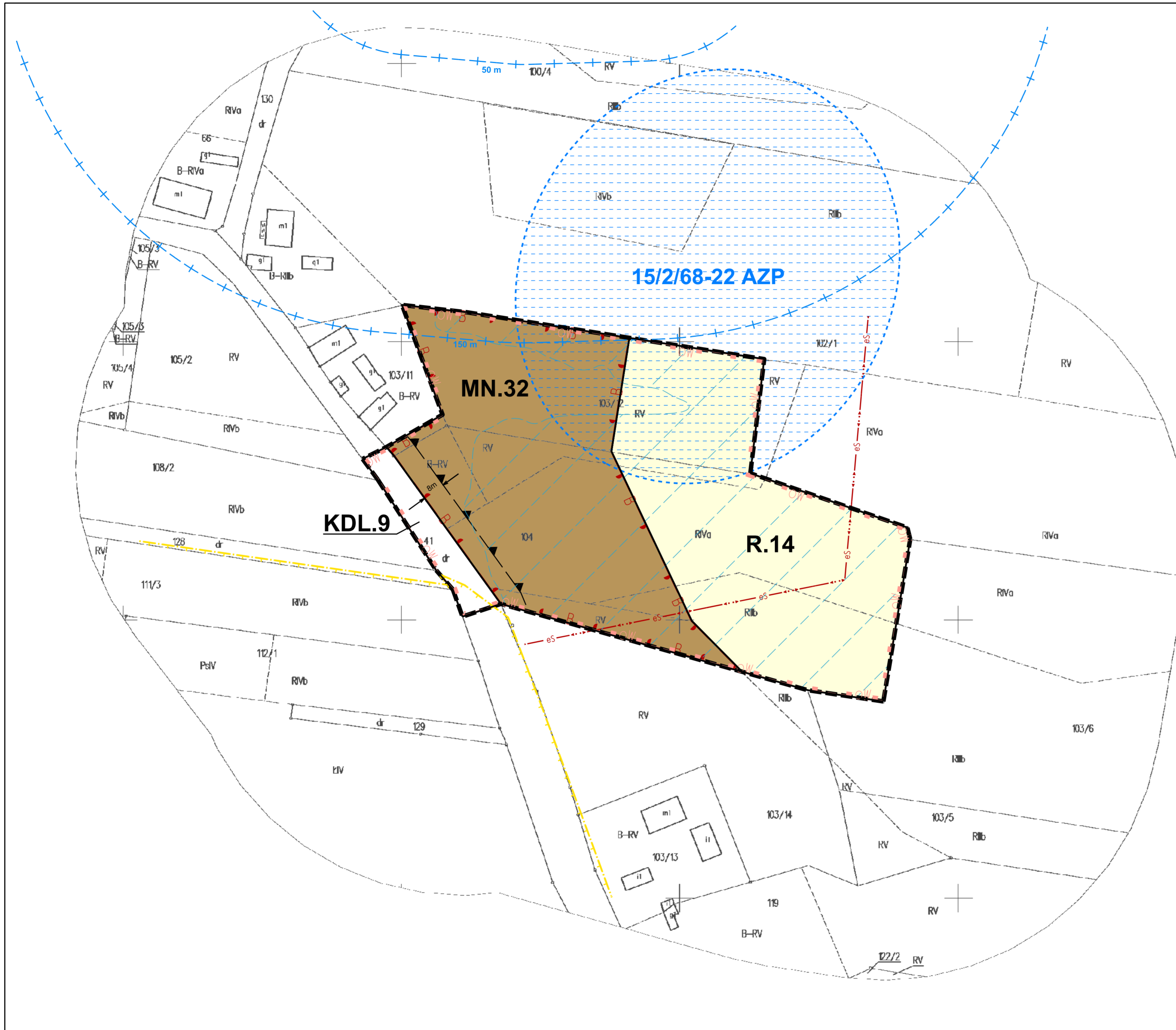
LICENCJA MAPY:
 nr: GK.6642.224.2022_0204_P
 z dnia: 11.04.2022 r.
 wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY: **GŁOBICE** ARKUSZ: **21/25**



Obszar objęty planem miejscowym w niniejszym arkuszu położony jest w całości w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz Głogów (E); Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca stykowa linia zabudowy
- 8m wymiarowanie
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsamsa z historycznymi układami rualistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R teren użytków rolnych
- KDL teren dróg publicznych w klasie lokalnej

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- granice stref sanitarnych od cmentarzy
- eS istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych
- granica obszarów Natura 2000 Łęgi Odrzańskie (PLC020002)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



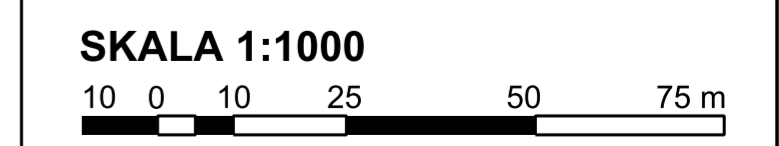
uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

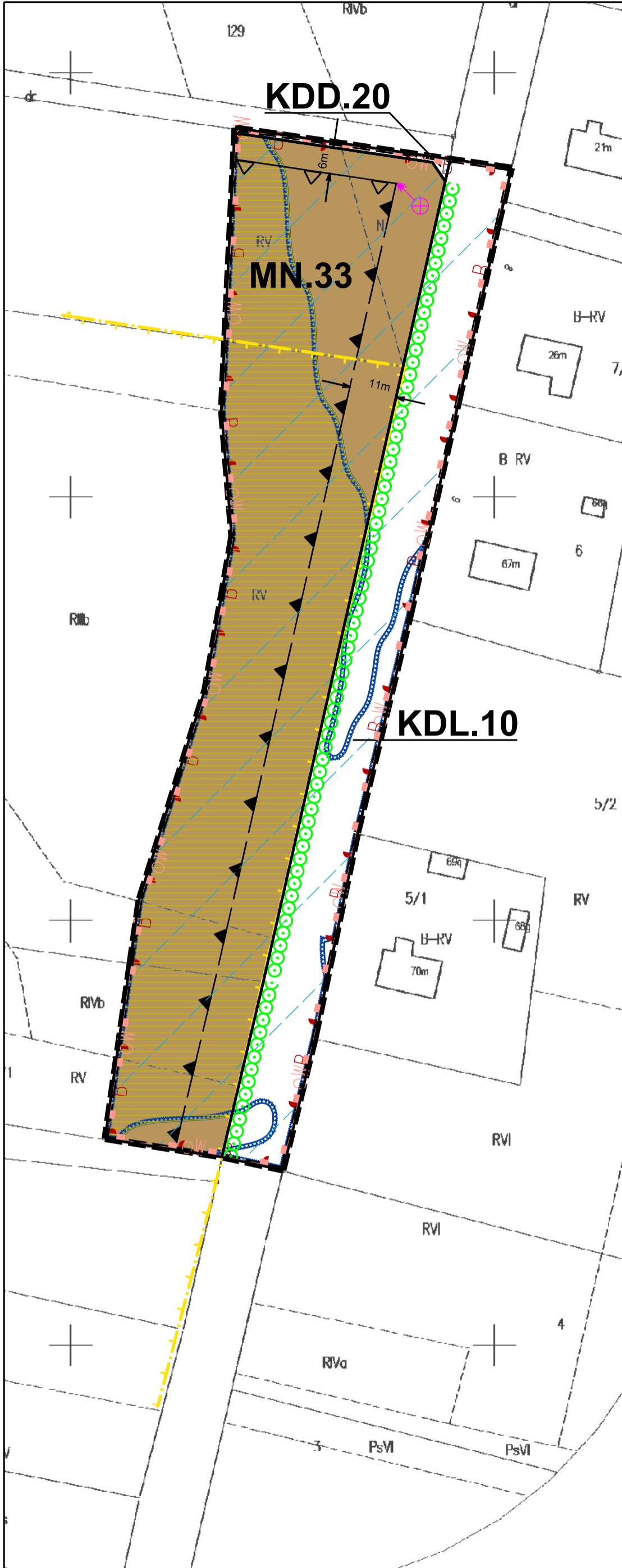
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Belcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciń, Szaszorowice, Swierczów, Tarpno, Włoska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY: **GŁOBICE** ARKUSZ: **22/25**

LICENCJA MAPY:
nr: GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia: 11.04.2022 r.
wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze





Obszar objęty planem miejscowym w niniejszym arkuszu położony jest w całości w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz Głogów (E); Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca stykowa linia zabudowy
- wymiarowanie
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami ruralistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków
- strefa zagrożona powodzią z ograniczeniem zabudowy
- szpaler drzew
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD teren dróg publicznych w klasie dojazdowej
- KDL teren dróg publicznych w klasie lokalnej

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią: obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- granica obszarów Natura 2000 Łęgi Odrzańskie (PLC020002)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



uchwała nr XXXVII/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXV/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY:
LIPOWIEC

ARKUSZ:
23/25

LICENCJA MAPY:
nr:
GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia:
11.04.2022 r.
wydana przez:
Starostwo Powiatowe w Górze



SKALA 1:1000



Obszar objęty planem miejscowym w niniejszym arkuszu położony jest w całości w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz Głogów (E); Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy;

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- strefa K ochrony krajobrazu kulturowego
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznymi układami rualistycznymi wsi ujętymi w wykazie zabytków

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- US teren usług sportu i rekreacji
- ZL teren lasów
- KDD teren dróg publicznych w klasie dojazdowej
- KDW teren dróg wewnętrznych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- granica 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW



uchwała nr XXXVII/285/2017 RADY GMINY NIECHLÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciń, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Włoska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXVI/410/2024 Rady Gminy Niechlów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBRĘB EWIDENCYJNY:
BĘLCZ WIELKI

ARKUSZ:
24/25

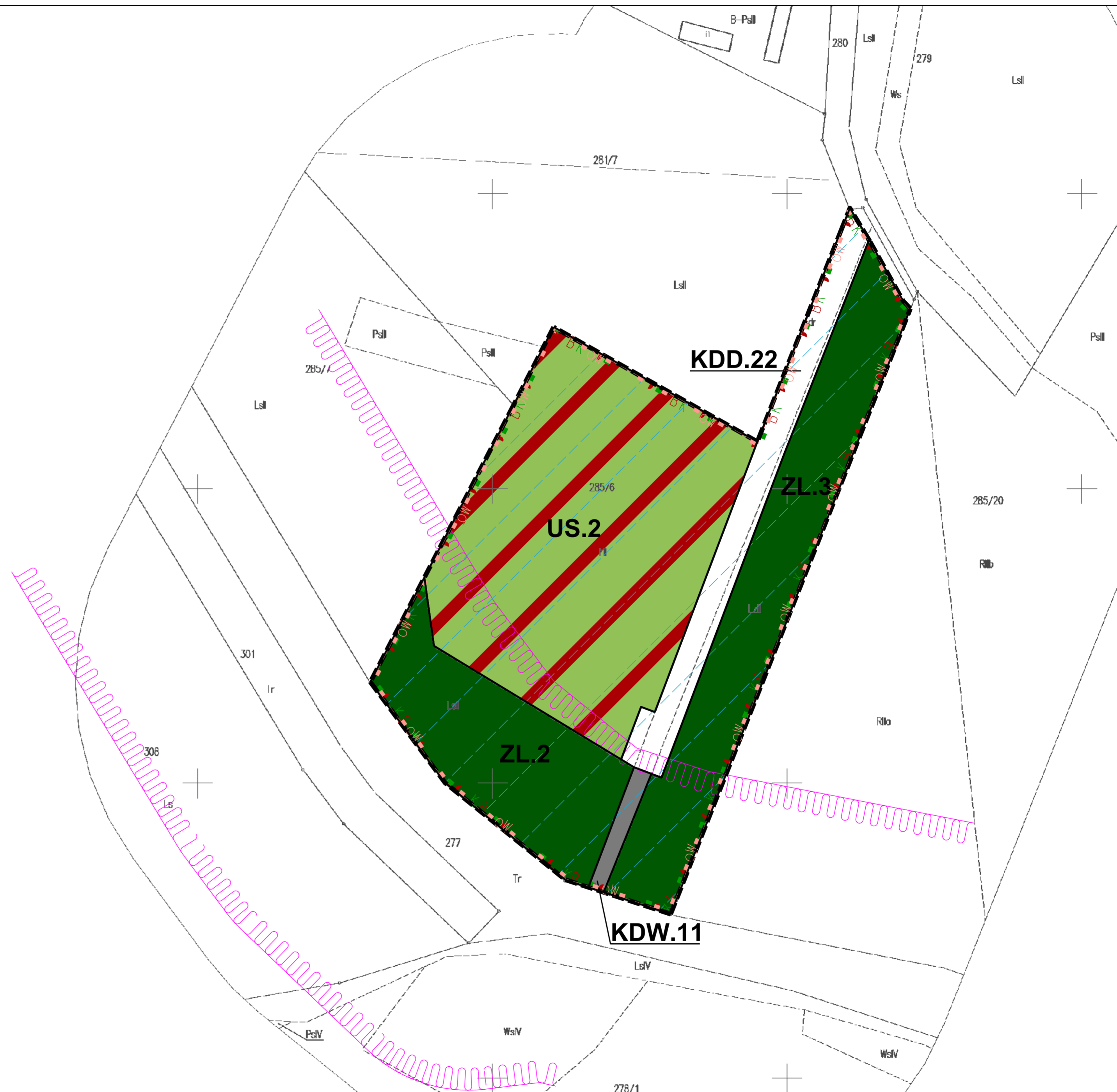
LICENCJA MAPY:

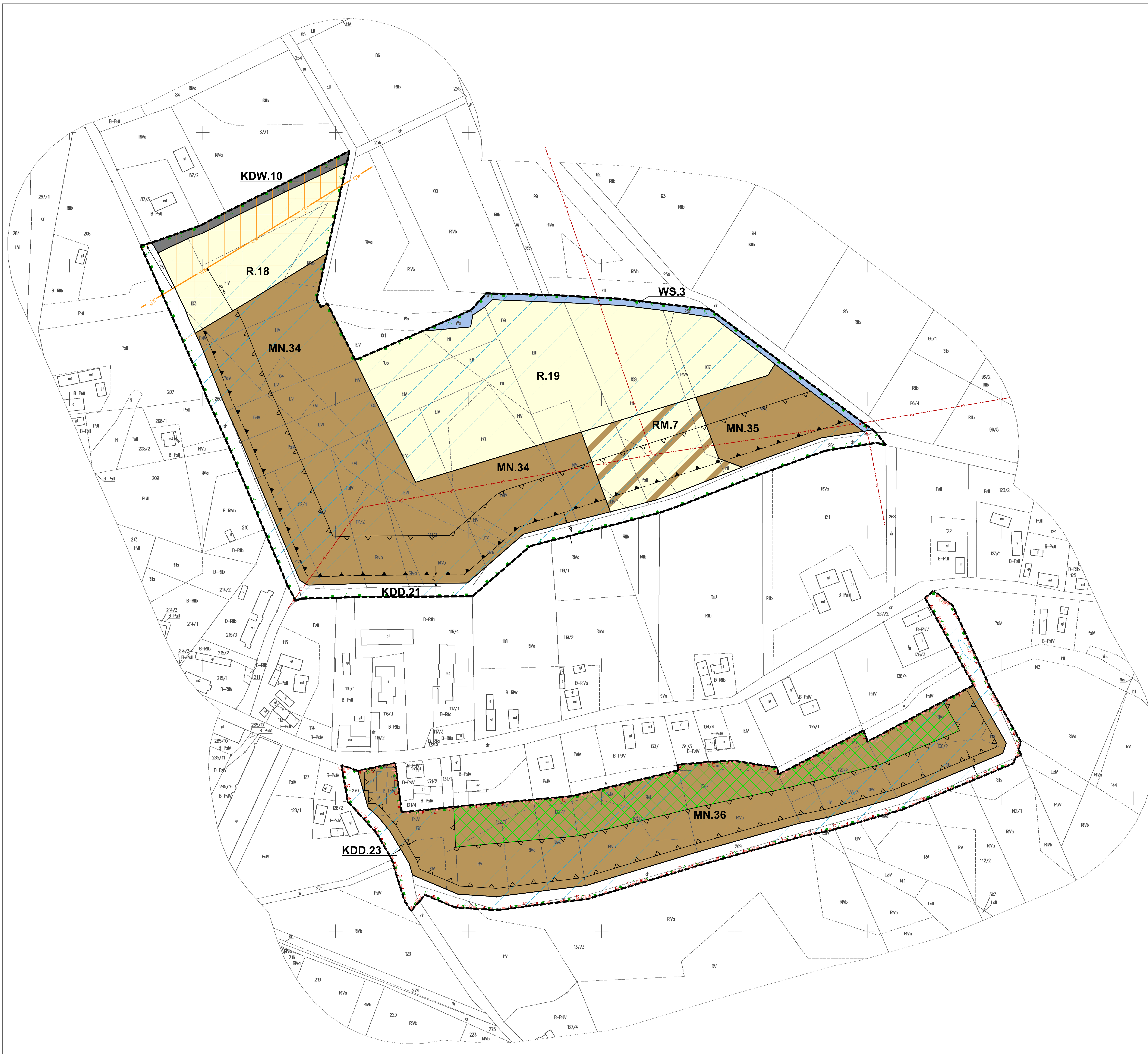
nr:
GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia:
11.04.2022 r.
wydana przez:
Starostwo Powiatowe w Górze



SKALA 1:1000

10 0 10 25 50 75 m





Obszar objęty planem miejscowym w niniejszym arkuszu zlokalizowany jest w całości w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Baryczy Głogów (GZ) Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy.

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granicze obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca stykowa linia zabudowy
- wymiarowanie
- strefa B ochrony konserwatorskiej tożsamość z historycznymi układami przestrzennymi wsi
- strefa OW ochrony zabytków archeologicznych
- objęta ochroną w planie miejscowym
- strefa K ochrony krajobrazu kulturowego
- strefa zieleni

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren szkieletu rolnych
- teren wód śródlądowych
- teren dróg publicznych w klasie dojazdowej
- teren dróg wewnętrznych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- tereny narażone na zanieczyszczenie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia powyżej 2,5 MPa
- strefy kontrolowane od istniejących gazociągów
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHŁÓW

uchwała nr XXXVI/285/2017 RADY GMINY NIECHŁÓW z dnia 27 lipca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Globlice, Lipowiec, Naratów, Niechłów, Siciły, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Włoska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechłów, część 1

załącznik nr 1 do uchwały nr LXVI/410/2024 Rady Gminy Niechłów z dnia 1 lutego 2024 r.

OBREB EWIDENCYJNY: **BEŁCZ WIELKI** ARKUSZ: **25/25**

LICENCJA MAPY:
nr: GK.6642.224.2022_0204_P
z dnia: 11.04.2022 r.
wydana przez: Starostwo Powiatowe w Górze

SKALA 1:1000
10 0 10 25 50 75 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/410/2024

Rady Gminy Niechlów

z dnia 1 lutego 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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 zmiany planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/410/2024

Rady Gminy Niechlów

z dnia 1 lutego 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, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/410/2024

Rady Gminy Niechlów

z dnia 1 lutego 2024 r.

Zalacznik4.gml

dane przestrzenne utworzone dla planu

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej przez Radę Gminy Niechlów uchwały Nr XXXVII/238/2021 z dnia 19 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Bełcz Wielki, Bogucin, Karów, Głobice, Lipowiec, Naratów, Niechlów, Siciny, Szaszorowice, Świerczów, Tarpno, Wioska, Wroniniec, Wronów, gmina Niechlów.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) dalej *upzp* została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ukazało się w gazecie „Nowiny Niechlowskie” w dniu 23.03.2022 r. a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Niechlów w dniach od 23.03.2022 r. do 13.04.2022 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectw terenów objętych planem oraz na stronie internetowej BIP tutejszego rządu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie złożono wniosków do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 2 *upzp* o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismo nr WSI.411.128.2022.HL z dnia 21.04.2022 r., oraz postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Górze – postanowienie nr 41/22 z dnia 22.11.2022 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 *upzp* sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a *upzp* Wójt Gminy Niechlów uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b *upzp*, Wójt Gminy Niechlów uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 18.10.2023 r. do 9.11.2023 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie w gazecie „Nowiny Niechlowskie” oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń urzędu gminy Niechlów w dniach od 11.10.2023 r. do 24.11.2023 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectw terenów objętych planem oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu. W dniu 6.11.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia 24.11.2023 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz nie wpłynęły uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przesłanki oraz główne założenia planistyczne:

1. Sporządzenie niniejszego planu miejscowego wynika z aktualnych potrzeb inwestycyjnych terenów objętych opracowaniem. Większość z nich to tereny, o które wnioskowano już podczas opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechlów. Kolejnym zaś etapem jest właśnie sporządzenie mpzp, w zgodzie z obowiązującym studium.

2. Większość terenów obejmuje tereny zabudowy wiejskiej lub przyległe do tej zabudowy.
3. Główną funkcją jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa i usługowa, usługi turystyki, ale również zabudowa zagrodowa czy tereny sportu i rekreacji.
4. Poprzez zastosowanie nakazów, dopuszczeń i zakazów, uwzględniono dla każdego terenu kontekst przestrzenny. Analiza urbanistyczna pozwoliła na określenie parametrów nie naruszających zastany ładu przestrzenny miejscowości.
5. Co do zasady starano się zastosować obowiązujące linie zabudowy celem utrzymania ładu przestrzennego.
6. Uwzględniono w części wytyczne konserwatorskie w celu zharmonizowania nowej zabudowy z istniejącą starą tkanką.
7. Część gminy znajduje się na terenach narażonych na zalanie, jednakowoż tam gdzie to możliwe i uzasadnione, dopuszczono, pod rygorystycznymi warunkami, nową zabudowę.
8. Część terenów wyłączono spod zabudowy.
9. Zachowano istniejące tereny leśne. Tam, gdzie było to wskazane, zastosowano strefy zieleni oraz wprowadzono aleje drzew.
10. Część terenów wymagała uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, co również w niniejszej procedurze planistycznej dokonano.
11. Zabezpieczono rozwój komunikacyjny terenów objętych opracowaniem poprzez zastosowanie poszerzeń dróg.
12. Poprzez ustalenia planu uwzględniono przepisy odrębne w zakresie m. in. stref sanitarnych od cmentarzy czy terenów i obszarów górniczych.
13. Wrysowano informacyjnie przebieg istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia, jednakowoż ze względu na ich możliwość skablowania, nie stosowano specjalnych ustaleń czy pasów technologicznych.
14. W planie wyznaczono również granice obszarów Natura 2000 oraz oznaczono tereny przylegające do wału przeciwpowodziowego rzeki Odry.

Ze względu na procedowaną zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego niniejszą procedurę podzielono na dwie części. Niewielka część projektu mpzp, zlokalizowana w obrębie ewidencyjnym Naratów nie jest obecnie zgodna z kierunkami wyznaczonymi w studium, zatem zostanie ona uchwalona dopiero po jego zmianie.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 *upzp* projekt planu:

- 1) uwzględni wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 12 – 26 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględni walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w § 12 – 26 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględni wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) uwzględnić wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały;
- 5) uwzględnić wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 4 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w § 9 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 12 – 26 tekstu uchwały;
- 7) uwzględnić prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 12 – 26 tekstu uchwały;
- 8) uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) uwzględnić potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnić potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 *upzp*, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 *upzp* przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W projekcie planu, uwzględniono wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 *upzp*, tj. w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów;
- 4) projektowane rozwiązania stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania.

Niniejszy plan poprzez ustalenia w § 3 pkt 3 uwzględnia zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Gmina Niechlów jest w trakcie opracowywania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 *upzp*, wystąpi zwiększenie wydatków gminy na potrzeby budowy nowych dróg, jednakowoż tempo ich budowy będzie zależać od aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Należy spodziewać się wpływów do budżetu gminy w postaci podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej. Przedmiotowy projekt planu ma na celu zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Niechlów, celem uchwalenia.