



Rynek 34
56-100 Wołów

URZĄD MIEJSKI W WOŁOWIE
Wydział Infrastruktury Technicznej i Inwestycji

tel. 71 319 13 05
e-mail: sekretariat@wolow.pl

WIT.6727.3.104.2021

Wołów, dnia 2021-09-06

WYPIS NR 104/2021

do użytku służbowego

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – zespołu wsi: Pełczyn, Warzęgowo, Nieszkowice, Gródek, Pierusza, Pawłoszewo, Łazarzowice, Smarków, Straża, Siodłkowice, Proszkowa, Stęszów – Gmina Wołów – Strefa I, uchwalony Uchwałą Nr LIII/329/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. (Dz.U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20 listopada 2013 r. poz. 5835)

Działka nr 187 w obrębie Nieszkowice:		
Uchwała	Symbol	Opis
LIII/329/2013	KDD/4	droga klasy dojazdowej
LIII/329/2013	MNR/11	teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
LIII/329/2013		strefa ochrony zabytków archeologicznych
LIII/329/2013		strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
Działka nr 171/2 w obrębie Nieszkowice:		
Uchwała	Symbol	Opis
LIII/329/2013	KDD/3	droga klasy dojazdowej
LIII/329/2013	MNR/10	teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
LIII/329/2013		strefa ochrony zabytków archeologicznych
LIII/329/2013		strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego

Fragmenty uchwały nr: LIII/329/2013

Rozdział 2

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4

Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu

III – załącznik graficzny nr 3 – Nieszkowice

MNR/(1-13) – przeznaczenie podstawowe- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) dopuszczalne kierunki przekształceń: zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych

i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej, agroturystycznej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nie wymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,

b) urządzenia towarzyszące,

c) zieleń urządzona;

3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;

4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) ustala się maksymalną wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych na dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe – maksymalna wysokość budynku od poziomu gruntu do kalenicy dachu na 12 m,

b) obowiązuje stosowanie w przebudowywanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połączeń dachowych o spadkach 30 - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,

c) obowiązuje maksymalna wysokość noworealizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,

d) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywoplotów,

e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki.

§ 5

Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego.

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

4) KDD/1-8 Pełczyn, KDD/1-2 Warzęgowo, KDD/1-4 Nieszkowice, KDD/1-5 Gródek, KDD/1-3 Pierusza, KDD/1-3 Łazarzowice, KDD/1-2 Smarków, KDD/1 Straża, KDD/1 Siodłkowice, KDD/1-2 Proszkowa, KDD/1-4 Stęszów – drogi klasy dojazdowej

a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6-16m,

b) szerokość jezdni = 4,0-7,0m,

c) minimalne promienie skrętu = 11m na łuku zewnętrznym,

d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,

e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego;

6) Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną w odległości:

b) 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD i KDL,

7) W przypadku, gdzie linia zabudowy nie została wrysowana na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w pkt. 7.

2. Ustala się obsługę projektowanych terenów z istniejącej sieci drogowej.

3. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział 4

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 8

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Ustala się oznaczone na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej:

3) strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego – na obszarach wsi Nieszkowice, Stęszów;

4) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków – na obszarach wsi Gródek, Łazarzowice, Nieszkowice, Pawłoszewo, Pełczyn, Pierusza, Proszkowa, Siodłkowice, Stęszów, Straża, Warzęgowo.

4. W określonej na rysunku planu strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;

2) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych wpisanych do wykazu zabytków architektury i budownictwa oraz obiektów położonych na obszarze objętym strefą;

3) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;

4) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;

5) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym.

6) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

5. W określonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obowiązują następujące ustalenia:

1) Na obszarze objętym gminną ewidencją zabytków, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sporządziła: Anna Lis, tel. 71 319 13 46

Przewodniczący Wydziału
Techniki Technicznej i Inwestycji
Artur Garbera



URZĄD MIEJSKI W WOŁOWIE
Wydział Infrastruktury Technicznej i Inwestycji

Rynek 34
56-100 Wołów

tel. 71 319 13 05
e-mail: sekretariat@wolow.pl

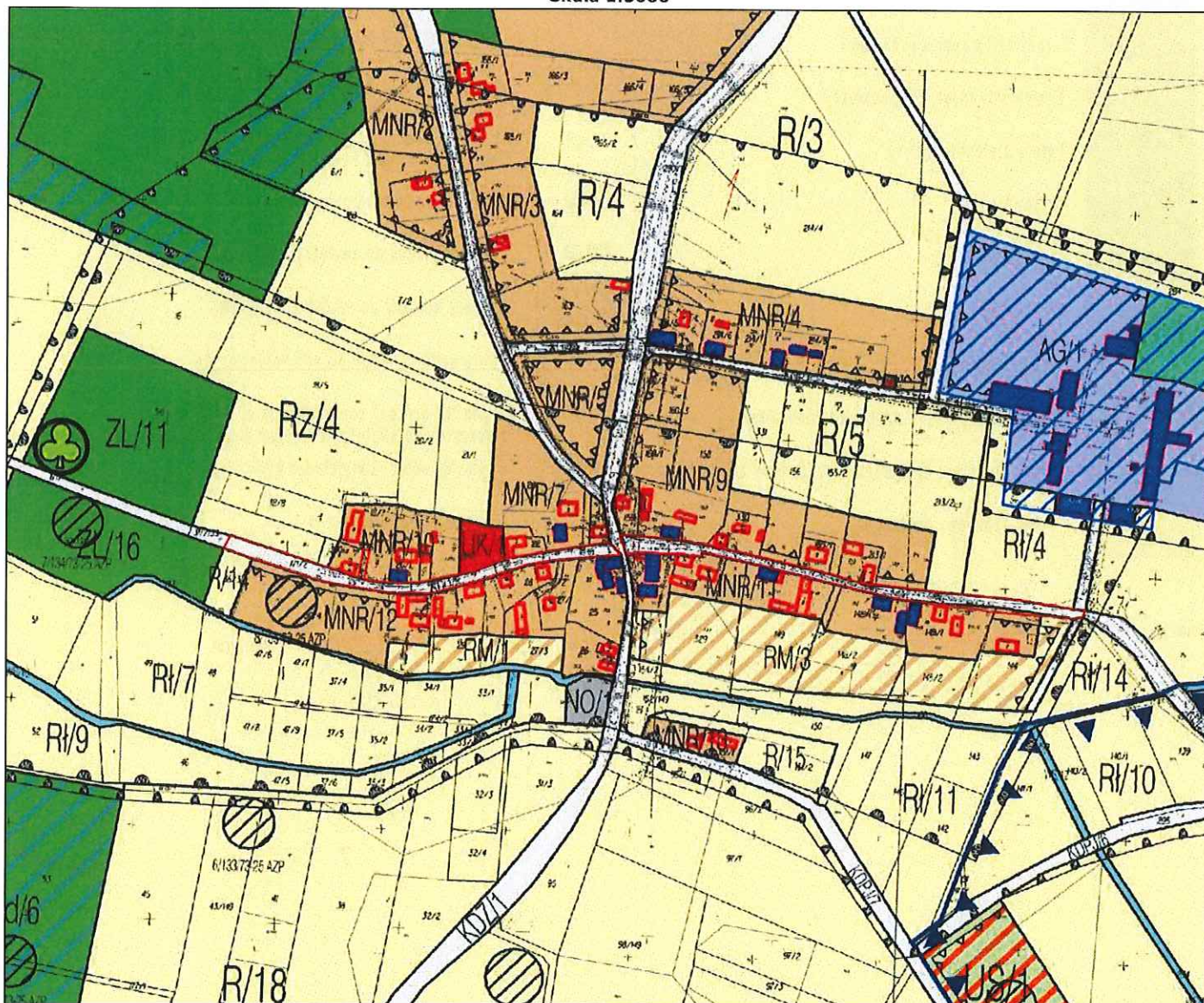
WIT.6727.3.104.2021

Wołów, dnia 2021-09-06

WYRYS z MPZP - Nieszkowice
załącznik do Wypisu Nr 104/2021


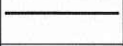
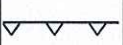
Wyrys z: LIII/329/2013 z dnia 2013-10-24 dla działki nr 187 (Nieszkowice), 171/2 (Nieszkowice)

Skala 1:5000







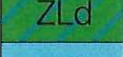

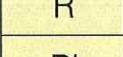
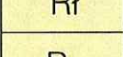
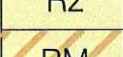



LEGENDA:

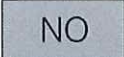
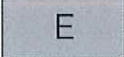
OZNACZENIA OGÓLNE:

	Granica opracowania planu
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy

Ustalenia funkcjonalne

	MNR	Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
	UK	Tereny obiektów sakralnych i kultury
	US	Tereny usług sportu i rekreacji
	AG	Tereny aktywności gospodarczej
	ZP	Tereny zieleni parkowej
	ZL	Tereny lasów
	ZLd	Tereny dolesień
	WS	Tereny wód
	R	Tereny rolnicze
	Rł	Tereny rolnicze, łąki, pastwiska, nieużytki
	Rz	Tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
	RM	Tereny zabudowy zagrodowej

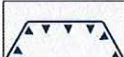




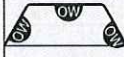
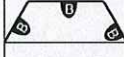
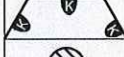

Tereny infrastruktury technicznej

	NO	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z odprowadzeniem i unieszkodliwieniem ścieków
	E	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną

Tereny komunikacji

	KDZ	Drogi klasy zbiorczej
	KDL	Drogi klasy lokalnej
	KDD	Drogi klasy dojazdowej
	KDPJ	Ciągi pieszo - jezdne

Ochrona walorów przyrodniczych i kulturowych:

		Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 "Wzgórza Warzęgowskie", kod PLH020079
		Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 "Dolina Łachy", kod PLH020003
		Stanowiska roślin chronionych
		Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
		Obszary wpisane do ewidencji zabytków
		Strefa ochrony zabytków archeologicznych
		Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem ruralistycznym ujętym w wykazie zabytków
		Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
		Stanowiska archeologiczne

Sporządził(a): Anna Lis

nie:ownik Wydziału
Infrastruktury Technicznej i Inwestycji

Artur Garbera