DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 marca 2026 r.

Poz. 1207

UCHWAŁA NR XXVIII/167/2026
RADY GMINY NIECHLÓW

z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych w gminie Niechlów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. 1130 ze zm.) oraz art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Niechlów nr VII/44/2024 z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych w gminie Niechlów, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechlów, przyjętego uchwałą nr XXXVI/285/2017 z dnia 27 lipca 2017 r. ze zmianą, Rada Gminy Niechlów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych w gminie Niechlów, zwany dalej planem miejscowym lub planem, którego granice oznaczono na części graficznej planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Następujące oznaczenia na części graficznej planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym;

5) granica zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego objętego ochroną w planie miejscowym;

6) zlikwidowany otwór wiertniczy wraz ze strefą ochronną;

7) pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;

8) strefa ochronna w granicach planu, wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych;

9) strefa maksymalnego zasięgu omiatania zespołu łopat elektrowni wiatrowej w granicach planu;

10) symbole i oznaczenia graficzne określające klasę przeznaczenia wraz z numeracją.

4. Z uwagi na brak występowania tej problematyki na obszarze planu miejscowego, w planie nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki;

2) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;

3) **zieleń wysoka** – zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 3 m.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na części graficznej planu;

2) jeśli w Rozdziałach 2 i 3 nie ustalono inaczej, wysokość budowli nie może być większa niż 8 m, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to budowli służących łączności publicznej;

3) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić, o ile stanowi to wymóg przepisów odrębnych, zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy:

   a) dopuszcza się obiekty małej architektury, obiekty budowlane i urządzenia budowlane związane z przeznaczeniem terenu,

   b) dopuszcza się komunikację, przez co rozumie się dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, place, drogi dla pieszych i rowerów, parkingi, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na każdym terenie dopuszcza się zieleń;

6) wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;

2) 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. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w zakresie archeologii:

a) na części graficznej planu oznacza się granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną w planie wraz z numeracją:

- 11/27/67-23 AZP: osada – średniowiecze,
- 9/24/67-23 AZP: ślad osadnictwa – średniowiecze,
- 13/35/67-23 AZP: ślad osadnictwa – neolit, osada – IV-V halsztat, ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze, osada – średniowiecze, osada – pradzieje,
- 2/38/67-23 AZP: osada – neolit, osada – średniowiecze, osada – pradzieje,
- 16/34/67-23 AZP: osada – neolit, osada – pradzieje,
- 15/32/67-23 AZP: osada – średniowiecze, ślad osadnictwa – pradzieje,
- 14/31/67-23 AZP: ślad osadnictwa – neolit, osada – IV-V halsztat, osada – średniowiecze, osada – pradzieje,
- 13/30/67-23 AZP: ślad osadnictwa- średniowiecze, osada – pradzieje,
- 11/26/67-23 AZP: osada – IV-V halsztat, osada – średniowiecze, osada – pradzieje,
- 10/25/67-23 AZP: ślad osadnictwa – neolit, osada – II-I w. p.n.e., osada – pradzieje,
- 12/29/67-23 AZP: osada – neolit, ślad osadnictwa – średniowiecze,
- 4/54/67-23 AZP: ślad osadnictwa – pradzieje,
- 8/23/67-23 AZP: osada – neolit, osada – halsztat,
- 7/22/67-23 AZP: osada – neolit, osada – średniowiecze, osada – pradzieje,
- 3/21/67-23 AZP: osada – średniowiecze, ślad osadnictwa – pradzieje,
- 1/20/67-23 AZP: ślad osadnictwa – neolit, ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze, osada – średniowiecze, ślad osadnictwa – pradzieje,
- 2/19/67-23 AZP: ślad osadnictwa – epoka kamienia, osada – średniowiecze, ślad osadnictwa – pradzieje,
- 6/67/68-23 AZP: ślad osadnictwa – epoka kamienia, osada – średniowiecze,
- 1/66/68-23 AZP: ślad osadnictwa – średniowiecze,

b) ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyznacza się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych objętą ochroną w planie miejscowym dla której:

a) ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem,

b) podczas prowadzenia robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, może zaistnieć wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w oparciu o przepisy odrębne.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny:

a) dróg oznaczone na części graficznej planu symbolami KDZ, KDD,

b) komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na części graficznej planu symbolem KP;

2) dla terenów publicznych, o których mowa w pkt 1:

a) ustala się nadanie spójnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchniom, w granicach poszczególnych terenów,

b) zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowych,

c) dopuszcza się urządzenia techniczne i zieleń niekolidujące z głównym przeznaczeniem terenu.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości poza terenami przeznaczonymi na cele rolne i leśne:

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m^2;

3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) część obszaru objętego planem, oznaczona na części graficznej planu znajduje się w:

a) granicach udokumentowanego złoża nr 4668 Żuchlów - Gazy ziemne,

b) granicach terenu górniczego nr 2/2/310 Żuchlów - Gazy ziemne,

c) granicach obszaru górniczego nr 2/2/310 Żuchlów - Gazy ziemne;

2) dla złoża, terenu i obszaru wymienionych w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne, przy czym nie ustala się obszarów wyłączonych z zabudowy, ani wymagań, po spełnieniu których zabudowa jest dozwolona;

3) na części graficznej planu oznaczono przebieg istniejących gazociągów:

a) wysokiego ciśnienia o średnicy DN 250 i ciśnieniu 6,3 MPa, wybudowanego przed 2001 r.,

b) wysokiego ciśnienia o średnicy DN 80 i ciśnieniu powyżej 2,5 MPa, wybudowanego w 1980 r.;

4) dla gazociągów wymienionych w pkt 3 obowiązuje strefa kontrolowana wiążąca się z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, której szerokość wynika z przepisów odrębnych i wynosi:

a) dla gazociągu wymienionego w pkt 3 lit a: do 35 m w każdą stronę od osi gazociągu w zależności od rodzaju obiektu terenowego,

b) dla gazociągu wymienionego w pkt 3 lit b: do 15 m w każdą stronę od osi gazociągu w zależności od rodzaju obiektu terenowego;

5) w strefie kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia, o której mowa w pkt 4, występują określone w przepisach odrębnych ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów;

6) na części graficznej planu oznaczono zlikwidowany otwór wiertniczy Żuchlów 3 wraz ze strefą ochronną o promieniu 5,0 m, w której zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) ustala się pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, oznaczony na części graficznej planu, o szerokości 22,0 m, po 11,0 m od osi linii;

2) w granicach pasa technicznego, o którym mowa w pkt 1 ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) utrzymanie zieleni niskiej, bez zadrzewień,

c) urządzenie terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych;

3) w granicach strefy ochronnej w granicach planu, wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych,

b) zakaz nowych nasadzeń zieleni wysokiej, z wyjątkiem nasadzeń na terenach oznaczonych na części graficznej planu symbolami L, KDZ, KDD, KR, KR-KP, KP.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania:

1) układ komunikacyjny na obszarze planu należy powiązać z układem zewnętrznym;

2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez tereny:

a) dróg zbiorczych, oznaczonych symbolem KDZ,

b) dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD;

3) dopuszcza się możliwość realizowania powiązań komunikacyjnych obszarów planu miejscowego z otoczeniem oraz realizowania dostępu do działek, także za pomocą niewydzielonych na części graficznej planu dojść i dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnych, pod warunkiem:

a) zgodności z odrębnymi przepisami,

b) że ich szerokość nie może być mniejsza niż 6 m,

c) że nie zostanie zajęte więcej niż 20% powierzchni żadnego z terenów, przez które drogi będą przeprowadzone,

d) że nie zostaną naruszone pozostałe ustalenia planu miejscowego;

4) dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) dla produkcji – 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 zatrudnionych,

b) dla terenów elektrowni wiatrowych – 1 miejsce na każdy teren;

6) na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne i strefy ruchu, ustala się, że co najmniej 1 miejsce po każdorazowym przekroczeniu 10 miejsc do parkowania z wynikowej liczby miejsc do parkowania realizowanych na podstawie pkt 5, przeznaczone będzie na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 5 i 6 należy urządzić:

a) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących,

b) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową, w tym dla sieci gazociągów kopalnianych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz remont obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile nie spowodują zwiększenia ograniczeń w użytkowaniu terenów;

2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną, w tym obsługującej elektrownie wiatrowe:

a) dopuszcza się obiekty liniowe i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

c) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;

3) należy zapewnić połączenia 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, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

5) **odprowadzanie ścieków:** do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

6) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych**:

a) należy stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do sieci deszczowej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a nie było możliwe;

7) **zaopatrzenie w energię elektryczną:**

a) z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii,

b) rozbudowę sieci dystrybucyjnej dopuszcza się w postaci stacji transformatorowych i linii doziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **zaopatrzenie w gaz**:

a) z gazowej sieci dystrybucyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników;

9) **zaopatrzenie w ciepło**:

a) z indywidualnych źródeł ciepła, kogeneracji lub sieci ciepłowniczej,

b) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami aktów prawa miejscowego;

10) **telekomunikacja**: dopuszcza się budowę sieci i budowli telekomunikacyjnych z zastrzeżeniem, że dla sieci dopuszcza się jedynie formę doziemną;

11) **melioracja:** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu, zarurowanie odcinków istniejących rowów w miejscach ciągów komunikacyjnych, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

12) **gospodarka odpadami:** należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego.

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1IE** ustala się przeznaczenie – **teren elektroenergetyki**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 6,0 m,

b) budowli: 20,0 m;

7) geometria dachów: dowolna;

8) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu:

a) polegające na wykonaniu zaplecza pod składowanie elementów do montażu turbin wiatrowych i elementów towarzyszących, lokowanych docelowo na terenach oznaczonych symbolem PEW w granicach niniejszego planu,

b) które nie może przekraczać 12 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowej, dla której elementy mają być składowane;

9) w strefie maksymalnego zasięgu omiatania zespołu łopat elektrowni wiatrowej w granicach planu, przy zachowaniu charakteru użytkowania terenu, tj. elektroenergetyki, powyżej bezpiecznej wysokości wymaganej dla tego przeznaczenia, lecz nie mniejszej niż 20 m liczone od najniższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania zespołu łopat, dopuszcza się funkcjonowanie i prowadzenie działań związanych z eksploatacją zespołu łopat, pod warunkiem, że działalność ta nie ogranicza funkcjonalności ani bezpieczeństwa elektroenergetyki.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1IT** ustala się przeznaczenie – **teren telekomunikacji**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 6,0 m,

b) budowli: 55,0 m;

7) geometria dachów: dowolna.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1RZP i 2RZP** ustala się przeznaczenie – **teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,4;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 12,0 m,

b) budowli: 22,0 m;

7) geometria dachów: dachy jednospadowe, płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o dowolnym kącie nachylenia.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN i 18RN** ustala się przeznaczenie – **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy dla budynków;

2) dopuszcza się lokalizację budowli o maksymalnej wysokości 6,0 m;

3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95;

5) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu:

a) polegające na wykonaniu zaplecza pod składowanie elementów do montażu turbin wiatrowych i elementów towarzyszących, lokowanych docelowo na terenach oznaczonych symbolem PEW w granicach niniejszego planu,

b) wyłącznie na terenach rolnych niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) które nie może przekraczać 12 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowej, dla której elementy mają być składowane;

6) w strefie maksymalnego zasięgu omiatania zespołu łopat elektrowni wiatrowej w granicach planu, przy zachowaniu rolnego charakteru użytkowania terenu, powyżej bezpiecznej wysokości wymaganej dla tego przeznaczenia, lecz nie mniejszej niż 20 m liczone od najniższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania zespołu łopat, dopuszcza się funkcjonowanie i prowadzenie działań związanych z eksploatacją zespołu łopat, pod warunkiem, że działalność ta nie ogranicza możliwości kontynuowania działalności rolniczej na tym terenie.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1WS i 2WS** ustala się przeznaczenie – **teren wód powierzchniowych śródlądowych**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy dla budynków;

2) dopuszcza się lokalizację budowli o maksymalnej wysokości 3,0 m;

3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L i 10L** ustala się przeznaczenie – **teren lasu**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy dla budynków;

2) dopuszcza się lokalizację budowli dla potrzeb gospodarki leśnej o wysokości do 6,0 m;

3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;

4) dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zgodne z ustawą o lasach;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF i 5PEF** ustala się przeznaczenie – **teren elektrowni słonecznej**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się ponadto magazynowanie oraz konwertowanie energii, budynki magazynowe i techniczne, główne punkty zasilania, główne punkty odbioru energii elektrycznej z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszczenia wymienione w pkt 1 muszą docelowo stanowić część elektrowni słonecznej, tj. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zlokalizowanych na terenie niniejszego planu na terenach od 1PEF do 5PEF;

3) dla urządzeń wykorzystujących energię słońca ustala się nakaz stosowania rozwiązań ograniczających powstawanie zjawiska imitacji tafli wody;

4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00001,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków: 10,0 m,

b) budowli: 20,0 m;

6) geometria dachów: dowolna.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW, 6PEW i 7PEW** ustala się przeznaczenie – **teren elektrowni wiatrowej**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się ponadto magazynowanie oraz konwertowanie energii, budynki magazynowe i techniczne, główne punkty zasilania, główne punkty odbioru energii elektrycznej z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszczenia wymienione w pkt 1 muszą docelowo stanowić część elektrowni wiatrowej, tj. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zlokalizowanych na terenie niniejszego planu na terenach od 1PEW do 7PEW;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;

4) geometria dachów: dowolna;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 200,0 m,

b) dla pozostałych budynków i budowli z zastrzeżeniem pkt 6: 15,0 m;

6) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 250,0 m;

7) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z zespołem łopat:

a) dla terenu 5PEW: 200,0 m,

b) dla pozostałych terenów: 220,0 m;

8) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 sztuka na teren;

9) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem, zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;

10) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie może być mniejsza niż 700 m;

11) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 7 sztuk;

12) dla elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenach PEW obowiązują strefy maksymalnego zasięgu omiatania zespołu łopat elektrowni wiatrowej w granicach planu.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1KDZ i 2KDZ** ustala się przeznaczenie – **teren drogi zbiorczej**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;

2) nawierzchnia utwardzona dla jezdni, chodników oraz dróg dla pieszych i rowerów.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD** ustala się przeznaczenie – **teren drogi dojazdowej**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1KP, 2KP i 3KP** ustala się przeznaczenie – **teren komunikacji pieszo-rowerowej**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się ponadto:

a) miejsca wypoczynku w postaci wiat o wysokości do 5,0 m,

b) obiekty liniowe,

c) sieci uzbrojenia terenu;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR** ustala się przeznaczenie – **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się ponadto:

a) obiekty liniowe,

b) sieci uzbrojenia terenu;

3) w strefie maksymalnego zasięgu omiatania zespołu łopat elektrowni wiatrowej w granicach planu, przy zachowaniu charakteru użytkowania terenu, tj. komunikacji drogowej wewnętrznej, powyżej bezpiecznej wysokości wymaganej dla tego przeznaczenia, lecz nie mniejszej niż 20 m liczone od najniższej rzędnej terenu zlokalizowanego w zasięgu omiatania zespołu łopat, dopuszcza się funkcjonowanie i prowadzenie działań związanych z eksploatacją zespołu łopat, pod warunkiem, że działalność ta nie ogranicza funkcjonalności ani bezpieczeństwa komunikacji drogowej.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1KR-KP i 2KR-KP** ustala się przeznaczenie – **teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się ponadto:

a) obiekty liniowe,

b) sieci uzbrojenia terenu.

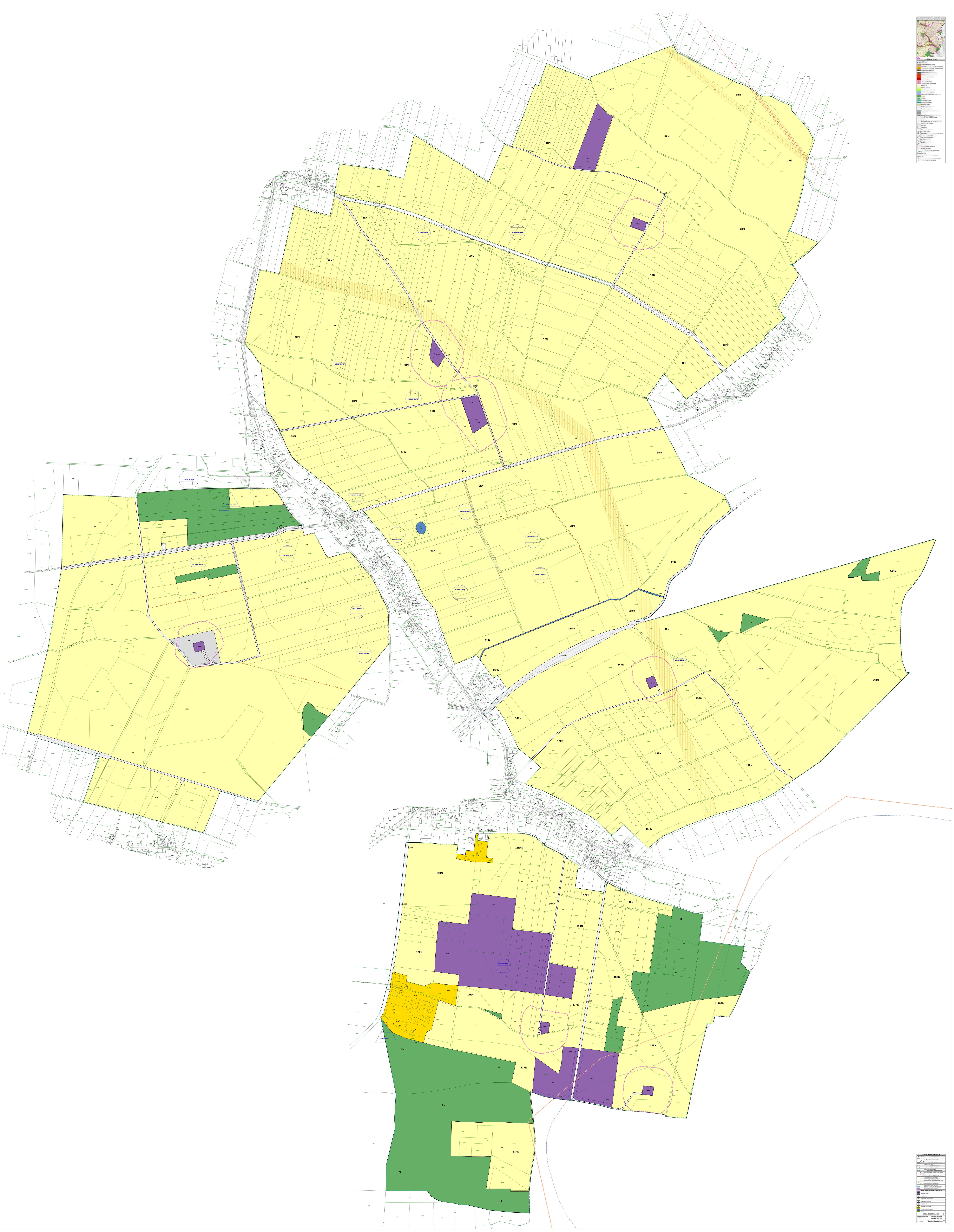
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Niechlów:
Bronisław Pospiech

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych w gminie Niechlów



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/167/2026
Rady Gminy Niechlów
z dnia 26 lutego 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/167/2026
Rady Gminy Niechlów
z dnia 26 lutego 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę