

**UCHWAŁA NR XXI/113/2012
RADY GMINY NIECHLÓW**

z dnia 4 października 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Niechlów dla części obrębu Siciny, w sąsiedztwie kościoła Św.
Marcina.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Niechlów nr XXXVII/150/2010 z dnia 24 lutego 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębu Siciny, w sąsiedztwie kościoła Św. Marcina, Rada Gminy Niechlów po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niechlów uchwała co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębu Siciny, w sąsiedztwie kościoła Św. Marcina, obejmujący działki nr 36/1, 36/2, 37, 38/1, 38/2, 39/1, 773, 897/1, 897/16 obręb Siciny, zwany dalej MPZP Siciny – okolice kościoła.

§ 2.

1. 1. Integralną częścią ustaleń MPZP Siciny – okolice kościoła, stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, będące załącznikiem nr 3.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu:

- 1) granice opracowania MPZP Siciny – okolice kościoła;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole MU, UKk, UK, RM, ZP, KDW – określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice wydzielenia wewnętrznego;
- 6) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 7) budynki objęte ochroną na podstawie ustaleń planu.

§ 3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1)uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2)planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3)rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Niechlów, przedstawiony na mapie spełniającej wymogi art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) w skali 1:1000;
- 4)przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5)terenie – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 6)liniach rozgraniczających – rozumie się przez to linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7)wydzieleniach wewnętrznych – rozumie się przez to wydzielone części terenu, na których wprowadza się dodatkowe ustalenia ograniczające lub wzbogacające ustalenia obowiązujące na danym terenie;
- 8)przeznaczeniach podstawowych terenu – rozumie się przez to funkcje wyznaczone do lokalizacji na danym terenie, które w ramach realizacji planu winny stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu;
- 9)przeznaczeniach uzupełniających terenu – rozumie się przez to funkcje inne niż podstawowe, które w ramach realizacji planu mogą powstać równocześnie lub po realizacji przeznaczenia podstawowego, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków;
- 10)zakazie zabudowy – rozumie się przez to zakaz lokalizacji na danym terenie budynków, budowli i urządzeń, z wyłączeniem urządzeń podziemnych;
- 11)nieprzekraczalnych liniach zabudowy – rozumie się przez to linie wyznaczone na rysunku planu określające maksymalny zasięg usytuowania bryły wszelkich budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 0,5m najdalej wysuniętą częścią dachu, balkonami, wykuszami i innymi podobnymi elementami; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych oraz budynków i budowli związanych z infrastrukturą techniczną i dotyczą wyłącznie nowoprojektowanych obiektów;
- 12)urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze i inne (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 13)poziomie terenu – rozumie się przez to rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części (klatki schodowej), nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
- 14)wysokości budynku – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu;
- 15)powierzchni zabudowy – rozumie się przez to powierzchnie przeznaczone pod zabudowę budynkami i budowlami przykrytymi dachem oraz powierzchnie utwardzone tj. dojścia, dojazdy, parkingi terenowe itp.;

16) wskaźnikach intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po obrysie zewnętrznym, do powierzchni działki budowlanej lub terenu.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu pod:

1) zabudowę mieszkaniowo-usługową – rozumie się przez to zabudowę służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; dopuszcza się wydzielenie w poszczególnych budynkach nie więcej niż czterech lokali mieszkalnych, wraz z funkcjami towarzyszącymi niezbędnymi do samodzielnego funkcjonowania terenu, i/lub zabudowę usługową (handel detaliczny, gastronomia, turystyka, rzemiosło nieprodukcyjne związane z obsługą klientów i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, obsługa działalności gospodarczej i inne usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem usług naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych);

2) zabudowę usługową – rozumie się przez to zabudowę usługową służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców o znaczeniu lokalnym, takie jak handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m², usługi gastronomii, rzemiosło nieprodukcyjne związane z obsługą klientów i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, obsługa działalności gospodarczej, turystyka, usługi łączności i inne usługi nieuciążliwe, wraz z funkcjami towarzyszącymi niezbędnymi do samodzielnego funkcjonowania terenu, z wykluczeniem usług naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych;

3) usługi nieuciążliwe – rozumie się przez to usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych związanych z ochroną środowiska.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o strefach ochrony konserwatorskiej to dla:

1) strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem objętym w ewidencji zabytków – rozumie się obszar, w którym elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości lub terenu tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;

2) strefy „OW” ochrony archeologicznej, tożsamej z obszarem objętym w wykazie zabytków – rozumie się obszar obejmujący tereny o stwierdzonej lub domniemanej zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych). Dotyczy to miejscowości i terenów o metryce średniowiecznej i nowożytnej oraz obszarów o zachowanych relikwach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się wymóg kształtowania terenów objętych planem tak by tworzyły harmonijną całość pod względem skali, formy i detalu architektonicznego z sąsiednimi terenami i nie zakłócały swojej formą wyglądu terenów sąsiednich;

2)ustala się wymóg kształtowania zabudowy w sposób uwzględniający istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

§ 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1)tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UKk(1), ZP(1) i KDW ustala się jako przestrzenie publiczne;
- 2)dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP(1) i KDW ustala się zakaz grodzenia.

§ 6.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UKk(1) ustala się, jako inwestycje celu publicznego.

§ 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, a nowo powstałe działki muszą spełniać wymogi określone w ust 2.

2. Ustala się odpowiednio:

1)minimalną wielkość działki dla przeznaczenia podstawowego:

- a) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej na 800m²,
- b) w terenach usług kultury na 1500m²,
- c) w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych na 1500m²,
- d) w terenach zieleni urządzonej na 350m²;

2)minimalną wielkość działki geodezyjnej innej niż określone w pkt 1 ustala się na 2m²;

3)minimalną szerokość frontu działki dla przeznaczenia podstawowego:

- a) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej na 20m,
- b) w terenach usług kultury na 25m,
- c) w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych na 25m,
- d) w terenach zieleni urządzonej na 10m;

4)minimalną szerokość frontu działki geodezyjnej innej niż określone w pkt 3 ustala się na 2m;

5)dopuszcza się podział na działki o parametrach innych niż określono w pkt 1 i 3, pod warunkiem, że będą służyły poprawie warunków sąsiednich działek budowlanych, a pozostała część działki mająca pełnić funkcję samodzielnej będzie spełniała warunki wymienione w pkt 1 i 3;

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

§ 8.

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

- 1) do czasu skablowania linii energetycznych, ustala się zakaz zabudowy w strefie 5m po obu stronach od linii elektroenergetycznej;
- 2) dla terenu ZP(1) ustala się zakaz zabudowy.

§ 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

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

§ 10.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej, klasy zbiorczej nr 305, przylegającej do obszaru objętego planem;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują drogi publiczne oraz nie wyznacza się nowych terenów pod drogi publiczne;
- 3) na obszarze objętym planem znajduje się ogólnodostępna droga wewnętrzna – ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KDW.

2. Obsługę komunikacyjną ustala się poprzez układ dróg wewnętrznych wydzielonych geodezyjnie lub stanowiących zagospodarowanie uzupełniające terenów objętych planem, dla których ustala się:

- 1) minimalną szerokość – 5m;
- 2) dopuszczenie jednoprzestrzennego zagospodarowania jezdni i ciągów pieszych w formie uliczek ruchu uspokojonego;
- 3) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, minimalną szerokość jezdni ustala się na 3,5m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji elementów uspokojenia ruchu kołowego.

§ 11.

1. Ustala się podziemną lokalizację liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami (np. zbiorniki gazu płynnego) z wyłączeniem stacji transformatorowych.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) po zwodociągowaniu obszaru objętego planem docelowo przewiduje się podłączenie do ogólno-gminnego systemu wodociągowego, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) do czasu zwodociągowania obszaru objętego planem dopuszcza się możliwość wykorzystania wód podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi;

2)kanalizacja sanitarna:

- a) po skanalizowaniu obszaru objętego planem docelowo przewiduje się podłączenie do ogólno-gminnego systemu kanalizacyjnego, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) po skanalizowaniu obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb),
- c) po skanalizowaniu obszaru objętego planem ustala się wymóg włączenia w system kanalizacji sanitarnej istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne;

3)kanalizacja deszczowa:

- a) po skanalizowaniu obszaru objętego planem docelowo przewiduje się podłączenie do ogólno-gminnego systemu kanalizacyjnego, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi;

4)zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz ustala się z sieci przesyłowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) zaopatrzenie w gaz ustala się alternatywnie z podziemnych zbiorników gazu płynnego zlokalizowanych na poszczególnych działkach;

5)elektroenergetyka:

- a) ustala się podłączenie do istniejącej lub nowej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, poprzez nowe stacje transformatorowe,
- b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, takich jak np. baterie słoneczne, zgodnie z przepisami szczególnymi;

6)telekomunikacja:

- a) docelowo dostęp do sieci telefonicznej ustala się poprzez sieć telefoniczną, według technicznych warunków przyłączenia operatora sieci;

7)zaopatrzenie w ciepło:

- a) ustala się ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) ustala się zakaz lokalizacji węglowych kotłowni lokalnych;

8)gospodarka odpadami:

- a) ustala się gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych w sposób zapewniający ochronę środowiska do kontenerów zlokalizowanych na terenie poszczególnych działek, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych i unieszkodliwianie według przyjętego na terenie gminy systemu i zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1)strefy ochrony konserwatorskiej A;
- 2)obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 3)obiekty znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

- 4)strefy ochrony archeologicznej W;
- 5)stanowiska archeologiczne;
- 6)strefy krajobrazowe K;
- 7)zabytki techniki;
- 8)dobra kultury współczesnej.

2. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej, tożsama z obszarowym obiektem ujętym w ewidencji zabytków.

- 1)cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „B”;
- 2)w strefie „B” ochronie podlega rozplanowanie historycznego układu komunikacyjnego, nawierzchnia dróg historycznych oraz elementy zabytkowej małej architektury i zachowanych murów z przejazdem bramnym;
- 3)ustala się wymóg prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych w zakresie obiektów budowlanych i przyrodniczych elementów krajobrazowych;
- 4)ustala się wymóg lokalizowana nowych budynków w sposób uzupełniający przestrzenne rozplanowanie historycznych układów zabudowy;
- 5)dla nowych budynków ustala się wymóg nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły do istniejących budynków objętych ochroną na podstawie ustaleń planu.

3. Strefa „OW” obserwacji archeologicznej, tożsama z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

- 1)cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „OW”;
- 2)w strefie „OW” prace budowlane związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3)w strefie „OW” ochronie podlegają wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska.

4. Budynki objęte ochroną na podstawie ustaleń planu.

- 1)ustala się wymóg prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;
- 2)ustala się wymóg utrzymania lub odtworzenia historycznego podziału elewacji;
- 3)ustala się wymóg stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych.

§ 13.

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

1. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1)tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2)ujęcia wody ani granice stref ochronnych od ujęć wody;
- 3)zbiorniki wód podziemnych;
- 4)obszary zagrożenia powodzią;
- 5)strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy.

§ 14.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary podlegające ochronie, zgodnie z przepisami związanymi z ochroną środowiska.

2. Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1)wszelka działalność w obszarze objętym planem winna respektować przepisy szczególne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska;
- 2)na obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania obiektów i urzędzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w przypadku gdy przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała niekorzystny wpływ na przyrodę;
- 3)uciążliwość związana z emisją hałasu, wibracją, zanieczyszczeniem powietrza substancjami złośliwymi oraz nie jonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim znajdują się emiterzy;
- 4)zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren MU(1) należy do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) teren UKk(1) należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) teren RM(1) należy do terenów zabudowy zagrodowej;
- 5)zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 6)powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych;
- 7)na obszarze objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 15.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30% dla terenów MU(1), UKk(1), UK(1) i RM(1).

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe.

§ 16.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MU(1) ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2)przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki gospodarcze,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) ścieżki piesze i rowerowe,
 - d) garaże i miejsca postojowe,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni urządzona;
- 3) dla przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość lokalizacji na poszczególnych działkach funkcji mieszkalnej, usługowej lub mieszkalno-usługowej, a stosunek między poszczególnymi funkcjami może być dowolny;
- 4) suma przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w pkt 2 a-d nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dla budynku objętego ochroną na podstawie ustaleń planu ustalenia zawarte w pkt 7 nie obowiązują;
- 6) dla budynku, o których mowa w pkt 5 ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany kąta nachylenia dachu;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków i budowli przekrytych dachem na 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12m,
 - b) ustala się minimalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej na 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie mniej niż 8m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budowli nieprzekrytych dachem na nie więcej niż 5m,
 - d) ustala się maksymalną wysokość, dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z płaskim dachem, na nie więcej niż 6m,
 - e) obowiązują dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 40°-50°, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich-jednospadowych wyłącznie dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - g) ustala się stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia naprzeciwległych połaci,
 - h) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - i) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i/lub lukarn,
 - j) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
 - k) na rysunku planu ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określającą maksymalny zasięg budowy budynków i budowli przykrytych dachem,
 - l) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 1,5,
 - m) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki,
 - n) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 40%, z czego co najmniej 1/4 musi stanowić wielopoziomową zieleni urządzoną,
 - o) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

- p) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- q) dla funkcji mieszkaniowej ustala się minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie,
- r) dla funkcji usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- s) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie przekraczających 1,6m,
- t) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń murowanych o minimum 70% powierzchni ażurowej,
- u) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

8) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się poprzez drogę wewnętrzną KDW.

2. Dla terenu usług kultury oznaczonego na rysunku planu symbolem UKk(1) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi kultury,
- b) usługi sportu,
- c) usługi oświaty,
- d) obiekty widowiskowe,
- e) usługi rekreacyjno-wypoczynkowe,
- f) usługi konferencyjno-szkoleniowe,
- g) usługi związane z zapewnieniem ochrony mienia i życia ludzi – remiza strażacka, posterunek policji itp.;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi handlu detalicznego,
- b) gastronomia,
- c) administracja i biura,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) ścieżki piesze i rowerowe,
- f) garaże i miejsca postojowe,
- g) urządzenia infrastruktury technicznej,
- h) zieleni urządzona;

3) przeznaczenie podstawowe, o którym mowa w pkt 1 g, dopuszcza się jedynie w wydzieleniu wewnętrznym „A”;

4) dla istniejącego budynku remizy strażackiej, zlokalizowanego w wydzieleniu wewnętrznym „A”, z robót budowlanych dopuszcza się jedynie przebudowę, remont i rozbiórkę;

5) suma przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w pkt 2 a-c nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków i budowli na 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12m,
- b) dla budynków obowiązują dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 40°-50°,
- c) dla budynków ustala się stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia naprzeciwległych połaci,
- d) dla budynków ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
- e) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i/lub lukarn,
- f) na rysunku planu ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określającą maksymalny zasięg budowy budynków i budowli przykrytych dachem,
- g) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli przykrytych dachem, których powierzchnia zabudowy przekracza 500m² powierzchni liczonej w rzucie na teren,
- h) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
- i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 1,5,
- j) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
- k) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 50% całego terenu,
- l) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- m) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- n) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej budynków i budowli przykrytych dachem,
- o) ustala się nakaz utrzymania i odtworzenia odcinka muru znajdującego się wzdłuż terenu KDW,
- p) poza obszarem, na którym znajduje się mur, o którym mowa w lit. o, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
- q) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń murowanych o minimum 70% powierzchni ażurowej,
- r) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

7) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się poprzez drogę wewnętrzną KDW.

3. Dla terenu usług sakralnych oznaczonego na rysunku planu symbolem UK(1) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty sakralne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) ścieżki piesze i rowerowe,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleni urządzona;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków i budowli przykrytych dachem,

b) dla istniejącego budynku z robót budowlanych dopuszcza się jedynie przebudowę, remont i rozbiórkę,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

4. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonego na rysunku planu symbolem RM(1) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa siedliskowa wraz z budynkami gospodarczymi służącymi do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) zabudowa związana z agroturystyką;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi handlu detalicznego,

b) gastronomia,

c) drogi wewnętrzne,

d) ścieżki piesze i rowerowe,

e) garaże i miejsca postojowe,

f) urządzenia infrastruktury technicznej,

g) zieleń urządzona;

3) suma przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w pkt 2 a-b nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej;

4) dla budynków objętych ochroną na podstawie ustaleń planu ustalenia zawarte w pkt 7 nie obowiązują;

5) dla budynków, o których mowa w pkt 4 ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany kąta nachylenia dachu;

6) dla budynków, o których mowa w pkt 4 dopuszcza się stosowanie lukarn;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków i budowli przekrytych dachem na 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9m,

b) ustala się maksymalną wysokość budowli nie przekrytych dachem na nie więcej niż 5m,

c) dla budynków obowiązują dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40°-50°, z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich-jednospadowych wyłącznie dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

e) ustala się maksymalną wysokość, dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z płaskim dachem, na nie więcej niż 6m,

f) ustala się stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia naprzeciwnych połaci,

g) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,

h) ustala się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z płaskim dachem wyłącznie poza pierwszą linią zabudowy w miejscach niewidocznych z terenów ogólnodostępnych;

- i) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i/lub lukarn,
 - j) na rysunku planu ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określającą maksymalny zasięg budowy budynków i budowli przykrytych dachem,
 - k) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
 - l) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 0,7,
 - m) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
 - n) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 60% całego terenu,
 - o) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - p) ustala się obowiązek zrealizowania zieleni urządzonej,
 - q) ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - r) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego, o których mowa w pkt 2 a i b,
 - s) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 1 wynajmowany pokój,
 - t) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie przekraczających 1,6m,
 - u) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń murowanych o minimum 70% powierzchni ażurowej,
 - v) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 8) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się poprzez drogę wewnętrzną KDW.

5. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP(1) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleni parkowa,
 - b) zieleni skwerowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - b) ścieżki piesze i rowerowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) suma przeznaczeń uzupełniających nie może przekraczać 30% powierzchni terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - d) uzupełniające nasadzenia zieleni należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
 - e) ustala się zakaz grodzenia terenu;
- 5) dostęp do układu dróg publicznych, wyłącznie dla ruchu pieszego, ustala się poprzez drogę wewnętrzną KDW.

6. Dla terenu drogi wewnętrznej - ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) ciągi piesze,
- c) ciągi rowerowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) zieleń urządzona;

3) zasady zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych w formie uliczek ruchu uspokojonego,
- b) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, minimalna szerokość jezdni – 3,5m,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wymuszających spowolnienie ruchu kołowego, z wyłączeniem części terenu, o którym mowa w lit. e,
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- e) ustala się nakaz utrzymania i odtworzenia nawierzchni z bruku kamiennego, na odcinku od włączenia z drogi wojewódzkiej, do wjazdu na teren szkoły, wzdłuż terenu kościoła,
- f) ustala się nakaz utrzymania i odtworzenia odcinka muru znajdującego się wzdłuż terenu UKk(1) oraz przejazdu bramnego.

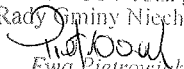
Rozdział 3. Przepisy końcowe.

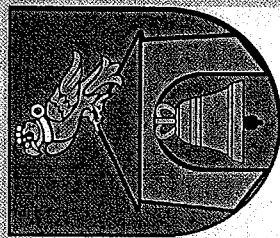
§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

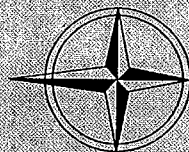
§ 18.

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Niechlów

Ewa Pietrowiak

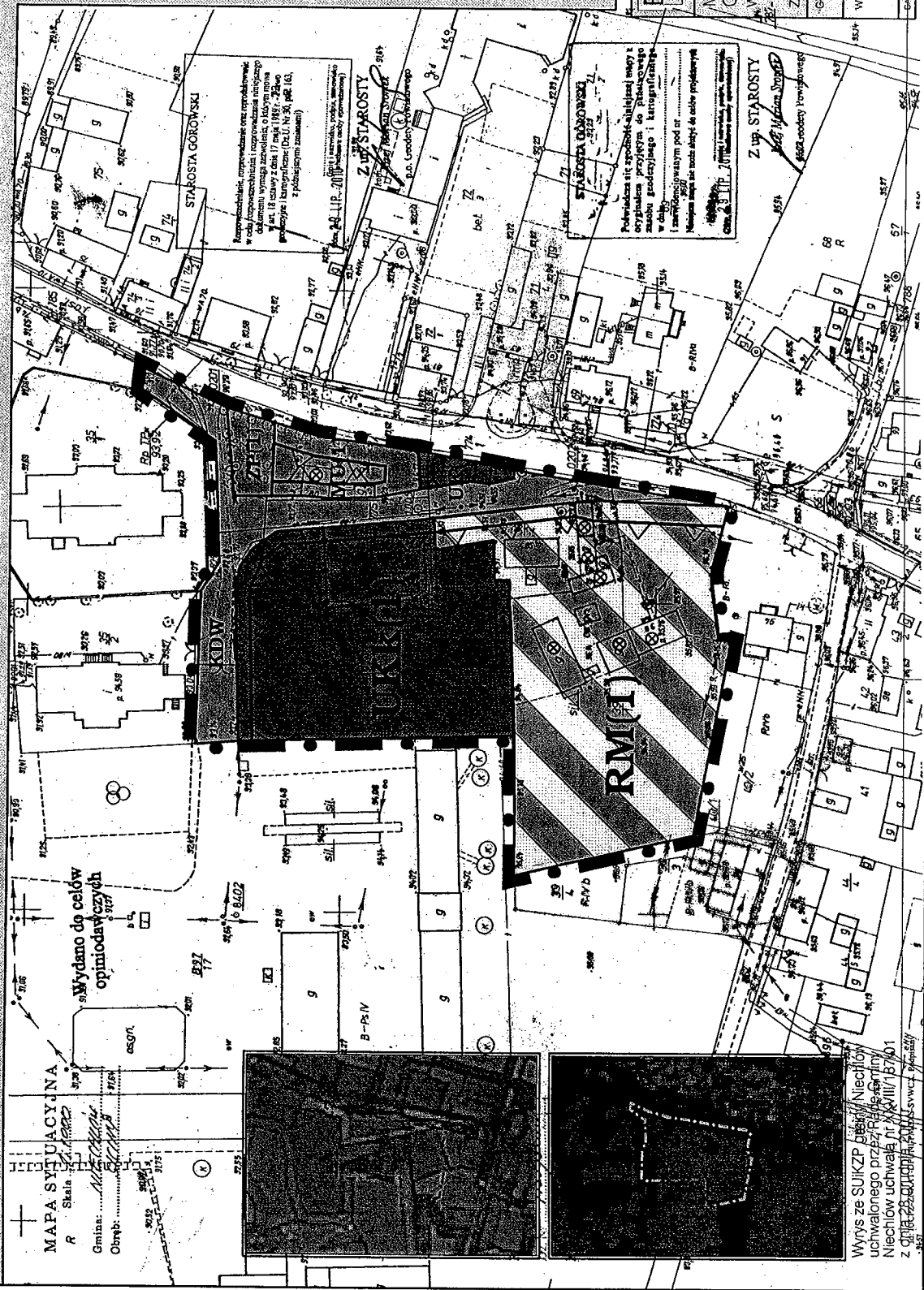


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębu Sicińcy, w sąsiedztwie kościoła Sw. Marcina - MPZP Sicińcy - okolice kościoła



SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Niechlów nr XXV/1.../M.S.../2012 z dnia 4 października 2012r.



LEGENDA:

- OZNACZENIA OGOLNE:**
 Granice opracowania MPZP Sicińcy - okolice kościoła
- USTALENIA REGULACYJNE:**
 Linie rozgraniczające
 Nieprzekraczalne linie zabudowy
 Granice wydzielenia wewnętrzznego
 Symbol wydzielenia wewnętrzznego
 Budynki objęte ochroną na podstawie ustaleń planu
- USTALENIA FUNKCYJONALNE:**
 Tereny zabudowy mieszkaniowej
 Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
 Tereny zabudowy usługowej
 Tereny usług kultury
 Tereny usług sakralnych
 Tereny użytkownika rolniczego
 Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 Tereny zieleni i wód
 Tereny zieleni urządzonej
 Tereny komunikacji
 Tereny drogi wewnętrznej - ciągu pieszo-jezdnego

	Pracownia Planistyczno-Urbanistyczna EPPUM - Marek Lempart	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębu Sicińcy, w sąsiedztwie kościoła Sw. Marcina - MPZP Sicińcy - okolice kościoła	
	GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU	
	mgr inż. Marek Lempart wpis do ZOU nr Z-387	
	WSPÓŁPRACA	
	mgr inż. arch. Katarzyna Hejma-Lempart mgr inż. Justyna Mucha	
Załącznik nr 1		

MAPA SYTUACYJNA
 Skala 1:1000
 Gmina: Niechlów
 Obręb: Sicińcy

Wydano do celów opiniotwórczych

Wzruszono uchwałę nr XXV/1.../M.S.../2012 z dnia 4 października 2012r. uchwaloną przez Radę Gminy Niechlów

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/113/2012
Rady Gminy Niechlów
z dnia 4 października 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla
części obrębu Siciny, w sąsiedztwie kościoła Św. Marcina**

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębu Siciny, w sąsiedztwie kościoła Św. Marcina, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 maja 2012r. do 13 czerwca 2012r., a dnia 4 czerwca 2012r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Uwagi do przedmiotowego projektu mogły być składane do dnia 2 lipca 2012r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Niechlów nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/113/2012
Rady Gminy Niechlów
z dnia 4 października 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA na obszarze objętym miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębu
Siciny, w sąsiedztwie kościoła Św. Marcina**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Niechlów rozstrzyga o sposobie realizacji 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, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.