

**UCHWAŁA NR VIII/43/2011  
RADY GMINY NIECHLÓW**

z dnia 30 czerwca 2011 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 (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 (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

**Rada Gminy Niechlów uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

1. Uchwala 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. 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 dotyczy 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 m<sup>2</sup>, 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. İkrokó w niniejszej uchwale jest mowa o strefach ochrony konserwatorskiej to dla:
- 1) strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem obiektem ujętym 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 ujętym w wykazie zabytków – rozumie się obszar obejmujący tereny o stwierdzonej lub domniemanej zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych). Dotyczy to miejscowości i terenów o metryce średniowiecznej i nowożytnej oraz obszarów o zachowanych reliktyw 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 swoją 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 grodzienia.

### **§ 6.**

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

### **§ 7.**

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.

### **§ 8.**

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia 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.

#### § 9.

##### 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.

#### § 10.

##### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

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 ogólnogminnego 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 ogólnogminnego 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 ogólnogminnego 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.

## § 11.

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 lokalizowania 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.

#### § 12.

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.

#### § 13.

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 urządzeń 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 złownymi oraz nie jonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim znajdują się emitery;
  - 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.

#### § 14.

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.

#### § 15.

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) zieleń 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 zieleń 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 m<sup>2</sup> 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;
- 9) ustala się zakaz podziału z wyłączeniem nowych działek pod obiekty infrastruktury technicznej i wydzielonych dróg wewnętrznych.
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) zieleń urządzona;
  - 3) przeznaczenie podstawowe, o którym mowa w pkt 1g, 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 500m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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;
  - 8) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej na 1500m<sup>2</sup>.
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) zielen 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) zieleni 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 naprzeciwległych 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 m<sup>2</sup> 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;
- 9) minimalną wielkość działki ustala się na 1500m<sup>2</sup>.
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) ustala się zakaz podziału.
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) zieleni 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.

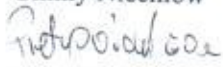
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe.**

#### **§ 16.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

#### **§ 17.**

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

Przewodnicząca Rady  
Gminy Niechlów  
  
**Ewa Pietrowiak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/43/2011  
Rady Gminy Niechlów  
z dnia 30 czerwca 2011 r.  
Zalacznik1.pdf

**MPZP Gminy Niechlów dla części obrębu Siciny, w sąsiedztwie kościoła Św. Marcina - Rysunek planu**





# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębu Siciny, w sąsiedztwie kościoła Św. Marcina - MPZP Siciny - okolice kościoła

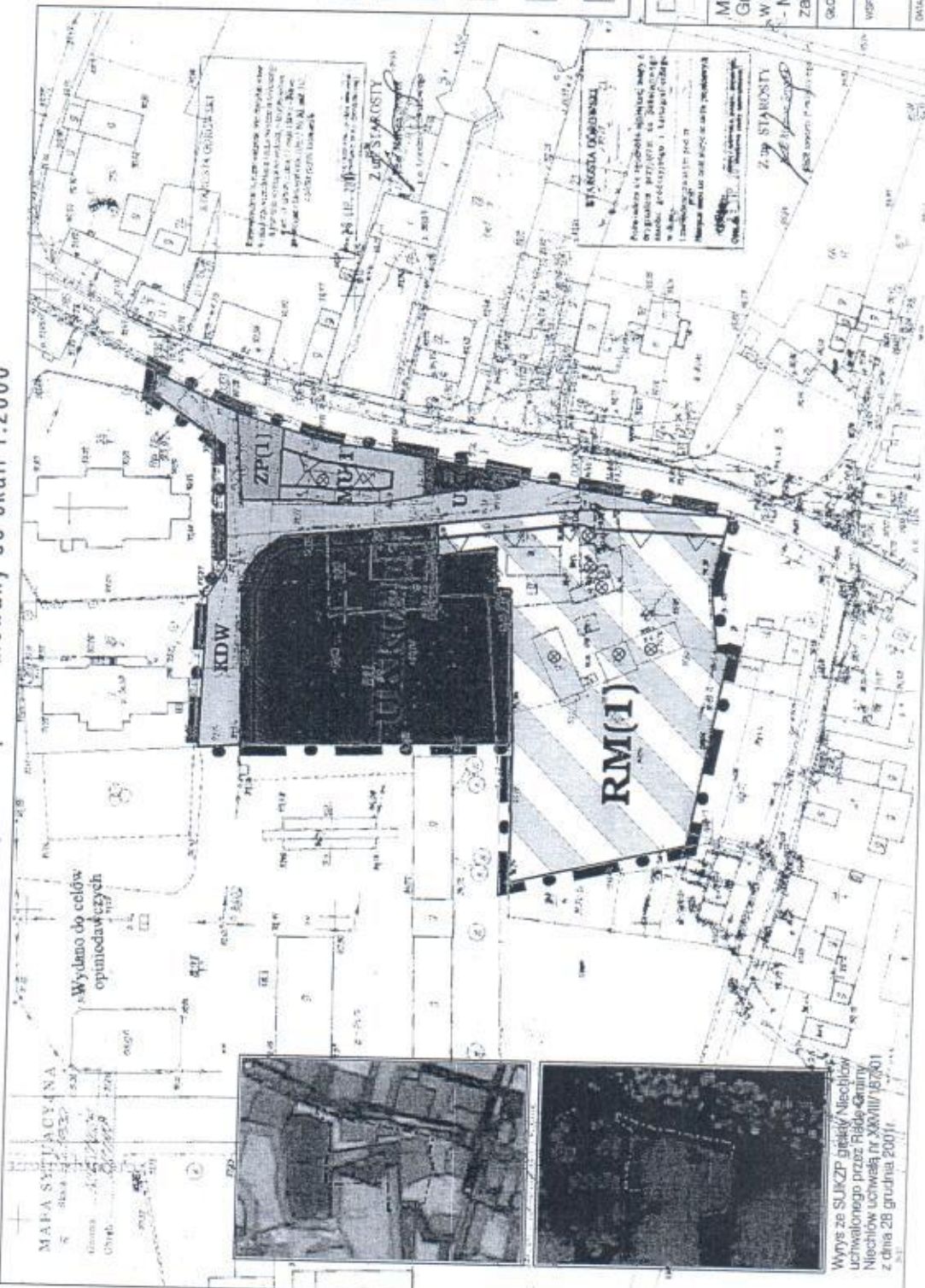


0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

SKALA 1:1000

/ rysunek przeskalowany do skali 1:2000

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Niechlów  
nr ...../...../11 z dnia 30 czerwca 2011r.



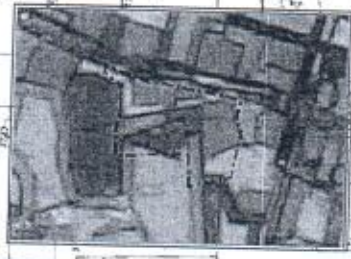
**LEGENDA:**

- OZNACZENIA OGÓLNE**
  - Gwiazdka opisanowa MPZP Siciny - okolice kościoła
- USTALENIA REGULACYJNE**
  - Linie rozgraniczające
  - Nieprzekraczalne linie zabudowy
  - Gatunki wybielenia wewnętrznego
  - Symbole wybielenia wewnętrznego
  - Budynki objęte ochroną na podstawie ustawy planu
- USTALENIA FUNKCYJNALNE**
  - Tereny zabudowy mieszkalnej
  - Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - Tereny zabudowy usługowej
  - Teren usług kulturalnych
  - Teren usług sakralnych
  - Tereny użytkowane rekreacyjnie
  - Tereny zabudowy zaplecza w gospodarkach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
  - Tereny zieleni i wód
  - Tereny zieleni urządzonej
  - Tereny komunikacji
  - Tereny dróg wewnętrznych - części miejscowego

	Pracownia Planistyczno-Urbanistyczna EPPIUM - Marek Lempart
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów dla części obrębu Siciny, w sąsiedztwie kościoła Św. Marcina - MPZP Siciny - okolice kościoła załącznik nr 1	
SKŁADY PROJEKTANTY PLANU	mgr inż. Marek Lempart wpis do ZOU nr 2-387
WSPÓŁPRACOWNIA	mgr inż. arch. Katarzyna Helmer-Lempart mgr inż. Justyna Mucha
Data: Czerwiec 2011	

Wydano do celów  
opiniotwórczych

MAPA SYTUACYJNA



Wyrys ze SUKZP gminy Niechlów uchwalonego przez Radę Gminy Niechlów uchwałą nr XXVIII/167/01 z dnia 28 grudnia 2001r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/43/2011  
Rady Gminy Niechlów  
z dnia 30 czerwca 2011 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 6 maja 2011r. do 30 maja 2011r., a dnia 13 maja 2011r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Uwagi do przedmiotowego projektu mogły być składane do dnia 14 czerwca 2011r.

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 VIII/43/2011

Rady Gminy Niechlów

z dnia 30 czerwca 2011 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.