

UCHWAŁA NR .../...../2019
RADY GMINY NIECHLÓW
Z DNIA 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów obejmującego część obrębu Siciny.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Niechlów nr VII/32/2019 z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów obejmującego część obrębu Siciny, Rada Gminy Niechlów po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów obejmującego część obrębu Siciny, nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niechlów uchwała co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów obejmującego część obrębu Siciny, zwany dalej **planem**, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1.

§ 2.

1. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu opracowany w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1.
2. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej, równoznacznej z obszarem obiektem ujętym w wykazie zabytków i granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków oraz granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 2) linie rozgraniczające;
 - 3) symbol **U** – określający przeznaczenie terenu;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy.
5. Oznaczeniami informacyjnymi wynikającymi z przepisów szczególnych są następujące oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu:
 - 1) budynek wpisany do rejestru zabytków;
 - 2) budowla wpisana do rejestru zabytków;
 - 3) stanowisko archeologiczne.

§ 3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.);
 - 2) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
 - 3) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

- 4) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis ustaleń planu, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy Niechlów, przedstawiony na mapie spełniającej wymogi art. 16 ust. 1 ustawy w skali 1:1000;
 - 5) **przepisach szczególnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 6) **terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
 - 7) **liniach rozgraniczających** – rozumie się przez to linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 8) **przeznaczeniach podstawowych terenu** – rozumie się przez to funkcje wyznaczone do lokalizacji na danym terenie, które w ramach realizacji planu powinny 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 na zasadach określonych w dalszej części uchwały;
 - 10) **zakazie zabudowy** – rozumie się przez to zakaz lokalizacji na danym terenie budynków, budowli i urządzeń, z wyłączeniem urządzeń podziemnych;
 - 11) **obowiązujących liniach zabudowy** – rozumie się przez to linie wyznaczone na rysunku planu, określające usytuowanie podstawowej bryły budynków i budowli przykrytych dachem; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych, dróg oraz budynków i budowli związanych z infrastrukturą techniczną;
 - 12) **wysokości obiektu budowlanego** – rozumie się przez to wysokość budynku lub budowli liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku lub budowli przykrytej dachem i do najwyższego punktu budowli;
 - 13) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynki i budowle przykryte dachem.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o strefach ochrony konserwatorskiej to jako:
- 1) **strefę ochrony konserwatorskiej, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków, obejmującej zespół pałacowo-folwarczny** – rozumie się obszar, w którym elementy dawnego układu przestrzennego 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 lub ponadlokalnej. Działalność konserwatorska w strefie ochrony konserwatorskiej zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Dla tego terenu występuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Zmierza też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
 - 2) **strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków** – rozumie się obszar obejmujący tereny o stwierdzonej lub domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych). Dotyczy to miejscowości i terenów o metryce średniowiecznej i nowożytniej oraz obszarów o zachowanych reliktywach pradziejowego i historycznego osadnictwa. Na obszarze tej strefy mogą znajdować się udokumentowane stanowiska archeologiczne lub mogą zostać odkryte stanowiska archeologiczne.
- § 4. W związku z brakiem występowania lub brakiem potrzeby, w planie nie określa się:
- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 2) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy:
 - a) zabytków techniki,
 - b) dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 9) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy;
- 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 13) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 15) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne.

§ 5. 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) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 3) ustala się zakaz budowy nowych budynków i budowli, z wyłączeniem liniowych oraz budowli sportowych i rekreacyjnych nie przykrytych dachem,
- 4) dla dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych oraz miejsc postojowych ustala się zakaz stosowania nawierzchni betonowych i asfaltowych;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i masztów telekomunikacyjnych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała niekorzystny wpływ na przyrodę;
- 2) 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 emitery;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują wymogi i zakazy wynikające z przepisów szczególnych;
- 4) zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;

- 5) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje teren biologicznie czynny;
- 7) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem teren U(1) należy do terenów domów opieki społecznej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1. Strefa ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół pałacowo-folwarczny;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, ochronie podlega rozplanowanie historycznego układu komunikacyjnego, nawierzchnia dróg historycznych oraz zieleni;
- 3) ustala się wymóg prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych w zakresie obiektów budowlanych i przyrodniczych elementów krajobrazowych;
- 4) ustala się zakaz wznoszenia nowych obiektów, za wyjątkiem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów;
- 5) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi związanymi z ochroną zabytków.

2. Strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, prace budowlane związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 1, ochronie podlegają wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska;
- 4) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązują ustalenia analogiczne do udokumentowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z ust 4 pkt 2.

3. Obiekty wpisane do rejestru zabytków.

- 1) na terenie objętym planem znajduje się pałac, dawniej prepozytura cystersów z Lubiąża, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/3728/775 z dnia 05.10.1960 r. oraz fragment muru przy kościele wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/1212 z dnia 11.05.2009 r.;
- 2) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 1, ochronie podlegają gabaryty i bryła obiektu, forma dachu, forma architektoniczna, artykulacja elewacji budynku wraz z wystrojem architektonicznym i materiałem wykończeniowym z jakiego zostały wykonane;
- 3) ustala się wymóg prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;
- 4) ustala się wymóg utrzymania lub odtworzenia historycznego podziału elewacji, kształtowania, rozmiarów i rozmieszczenia otworów oraz detalu architektonicznego;
- 5) ustala się wymóg stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych oraz stolarki okiennej i drzwiowej.

4. Stanowiska archeologiczne.

- 1) na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 37/73/67-23 AZP (osada średniowieczna), wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 492/Arch/70 z dnia 21.10.1970 r.;
- 2) na terenie występowania stanowiska archeologicznego, o których mowa w pkt 1, prace budowlane związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości nowo powstałe działki muszą spełniać wymogi określone w ust. 2.
2. Ustala się odpowiednio:

- 1) minimalną wielkość działki na 2500 m²;
- 2) dopuszcza się podział na działki o parametrach innych niż określono w pkt 1, pod warunkiem, że będą służyły poprawie warunków sąsiednich działek budowlanych, a pozostała część działki mająca pełnić funkcję samodzielną będzie spełniała warunki wymienione w pkt 1;
- 3) dopuszcza się scalenie działek, a nowo powstała działka budowlana musi spełniać wymogi określone w pkt 1;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 9 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej:

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
 - 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny dróg publicznych ani wydzielone tereny dróg wewnętrznych;
 - 2) dla układu dróg wewnętrznych stanowiących zagospodarowanie uzupełniające terenu objętego planem, ustala się:
 - a) minimalną szerokość – 5m,
 - b) dopuszczenie jednoprzestrzennego zagospodarowania jezdni i ciągów pieszych,
 - c) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, minimalną szerokość jezdni ustala się na 3,5m.
2. Ustala się obowiązek wyodrębnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie zgodnie z przepisami szczególnymi, w przypadku wprowadzenia strefy zamieszkania lub strefy ruchu i wydzielenia na tych terenach miejsc postojowych.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się liniowe urządzenia infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemne;
 - 2) ustala się kubaturowe urządzenia infrastruktury technicznej jako podziemne lub wbudowane w inne obiekty.
4. Odnawialne źródła energii:
 - 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię geotermalną, zgodnie z przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczających 40 kW.
5. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) kanalizacja sanitarna:
 - a) po skanalizowaniu obszaru objętego planem ustala się obowiązek podłączenia do gminnego systemu kanalizacyjnego, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) po skanalizowaniu obszaru objętego planem ustala się wymóg włączenia w system kanalizacji sanitarnej istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub ich likwidację;
 - 3) gospodarka wód opadowych i roztopowych:
 - a) po skanalizowaniu obszaru objętego planem docelowo przewiduje się podłączenie do gminnego systemu kanalizacyjnego, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych 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. c,
 - c) jedynie wody opadowe i roztopowe, których nie da się zagospodarować na miejscu opadu należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej;

- 4) zaopatrzenie w gaz ustala się z sieci dystrybucyjnej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami szczególnymi albo alternatywnie ze zbiorników gazu płynnego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dostęp do sieci telefonicznej ustala się poprzez sieć telefoniczną lub napowietrzne nadajniki telekomunikacyjne, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z niskoemisyjnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) gromadzenie stałych odpadów komunalnych, ich wywóz i unieszkodliwianie ustala się według przyjętego na terenie gminy systemu oraz w sposób zapewniający ochronę środowiska i zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się na 1% dla terenu U(1).

§ 11. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice opracowania planu będące jednocześnie granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe.

§ 12. Dla terenu **usług** oznaczonego na rysunku planu symbolem **U(1)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi opieki społecznej,
 - b) usługi zdrowia,
 - c) usługi oświaty,
 - d) usługi kultury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi administracji i usługi biurowe,
 - d) usługi rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - e) usługi sportu, w zastrzeżeniu pkt 5,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) ścieżki piesze i rowerowe,
 - h) miejsca postojowe,
 - i) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - j) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenia uzupełniające, o których mowa w pkt 2 a-c, mogą być zlokalizowane wyłącznie w bryle budynku, a ich suma powierzchni użytkowej nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) suma powierzchni przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w pkt 2 d-e, nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) usługi sportu, o których mowa w pkt 2 e, mogą stanowić jedynie obiekty i urządzenia terenowe;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego – budynków i budowli przykrytych dachem na 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 20,83 m,
 - b) obowiązują dachy o nachyleniu połaci 30°-60° mansardowe dla głównej części budynku oraz czterospadawe z trzema połaciami dachu nad ryzalitami i dobudówką zlokalizowaną w południowej części budynku,
 - c) ustala się pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej o kolorze ceglastym, matowym,
 - d) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn, z zastrzeżeniem lit. e,

- e) suma szerokości lukarn nie może przekraczać 5% długości elewacji,
 - f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 1,2,
 - h) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 30% działki budowlanej,
 - j) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem usług rekreacyjno-wypoczynkowych i usług sportu;
- 7) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się przez istniejący układ dróg wewnętrznych sąsiadujący z terenem objętym planem od południowo-wschodniego narożnika.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy końcowe.**

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

§ 14. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Niechlów