

UCHWAŁA NR XLIII/170/2010
RADY GMINY NIECHŁÓW
Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2010r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechłów.

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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r. ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Niechłów nr XXXII/129/09 z dnia 30 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechłów, Rada Gminy Niechłów po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niechłów uchwała co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechłów, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/32/07 Rady Gminy Niechłów z dnia 28 maja 2007r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 212, poz. 2556, z dnia 29 sierpnia 2007r.), obejmującą działki nr 21/5, 21/7, 21/14, 21/17, 22/1, 28/1, 159/5, 85/4, 85/14 i część działki nr 23/1 obręb Niechłów, działki nr 198/1, 198/2, 376, 210 i część działki nr 374/4 obręb Żuchłów oraz działkę nr 113 obręb Siciny, zwaną dalej **ZMIANĄ MPZP Niechłów I**.

§ 2.

1. Rysunki zmiany planu, będące załącznikami graficznymi do uchwały Rady Gminy Niechłów i stanowiące integralną część **ZMIANY MPZP Niechłów I**, opracowane w skali 1:1000 i stanowiące załączniki od 1 do 5:
 - 1) nr 1 dla wsi Niechłów – obejmujący działki nr 21/5, 21/7, 21/14, 21/17, 22/1, 28/1 i część działki nr 23/1;
 - 2) nr 2 dla wsi Niechłów – obejmujący działki nr 159/5, 85/4, 85/14;
 - 3) nr 3 dla wsi Żuchłów – obejmujący działki nr 198/1, 198/2, 376;
 - 4) nr 4 dla wsi Żuchłów – obejmujący działki nr 210 i część działki nr 374/4;
 - 5) nr 5 dla wsi Siciny – obejmujący działkę nr 113.
2. Rozstrzygnięcie dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, będące załącznikiem nr 6 do uchwały Rady Gminy Niechłów jest integralną częścią **ZMIANY MPZP Niechłów I**.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, będące załącznikiem nr 7 do uchwały Rady Gminy Niechłów jest integralną częścią **ZMIANY MPZP Niechłów I**.
4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunków planu:
 - 1) granice opracowania **ZMIANY MPZP Niechłów I**;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole: **MN, MU, R, RM, KDPJ** – określające przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) linie sieci gazowej ze strefą ochronną;
 - 6) strefa pośrednia zewnętrzna dla ujęć wody;
 - 7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza.
5. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3.

1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:
 - 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
 - 2) **planie** – rozumie się przez to zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

- 3) **rysunkach planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikami graficznymi nr od 1 do 5 do uchwały Rady Gminy Niechlów, przedstawionymi 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 z 2003r. 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) **teren** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała;
 - 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linie wyznaczone na rysunku planu, określające maksymalny zasięg usytuowania bryły wszelkich budynków; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 0,5m najdalej wysuniętą częścią dachu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych oraz budynków związanych z infrastrukturą techniczną i dotyczą wyłącznie nowoprojektowanych budynków lub budynków przeznaczonych do zabudowy;
 - 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze i inne (infrastruktura techniczna kubaturowa);
 - 10) **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;
 - 11) **wysokość budynku** – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu;
 - 12) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnie przeznaczone pod zabudowę budynkami oraz powierzchnie utwardzone tj. dojścia, dojazdy, parkingi terenowe itp.;
 - 13) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
 - 14) **obiekcie małej architektury** – rozumie się przez to niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - b) elementy lub urządzenia służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: ławeczki, śmietniki itp.;
 - 15) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu pod:
- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – rozumie się przez to zabudowę wolnostojącą albo bliźniaczą, służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; dopuszcza się wydzielenie w poszczególnych budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 2) **zabudowę mieszkaniowo-usługową** – rozumie się przez to zabudowę służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub/i zabudowę usługową (handel detaliczny, gastronomia, turystyka, usługi zdrowia i oświaty, rzemiosło nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną

i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, obsługa działalności gospodarczej i inne nieuciążliwe).

ROZDZIAŁ 1 **Ustalenia ogólne.**

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład 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.

Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych.

1. Obsługę terenu objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Dla terenów RM(1), RM(2) i MU(1), ustala się zakaz wprowadzenia nowych zjazdów z drogi kategorii wojewódzkiej, a obsługę komunikacyjną ustala się poprzez drogi niższej klasy.
3. Ustala się następujące tereny komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) jako cel publiczny i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) **ciągi pieszo-jezdne** – ruchu uspokojonego, dostępne bez ograniczeń, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPJ**, dla których określa się:
 - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie jednoprzestrzennego zagospodarowania jezdni i ciągów pieszych w formie uliczek ruchu uspokojonego,
 - c) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, minimalną szerokość jezdni – 4m,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wymuszający spowolnienie ruchu kołowego,
 - e) dopuszczenie lokalizacji rowów melioracyjnych i infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne,
 - f) dopuszczenie lokalizacji zieleni wysokiej, w formie szpalerów drzew oraz zieleni niskiej,
 - g) dopuszczenie lokalizacji małej architektury.

§ 6.

Zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami (np. zbiorniki gazu płynnego) z wyłączeniem stacji transformatorowych, powinny być usytuowane pod ziemią.
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 obowiązującymi 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 obowiązującymi przepisami szczególnymi,

- b) po skanalizowaniu obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb),
 - c) ustala się wymóg włączenia w system kanalizacji sanitarnej istniejących bezodpływowych zbiorników,
 - d) dopuszcza się alternatywnie lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) **kanalizacja deszczowa:**
- a) po skanalizowaniu obszaru objętego planem docelowo przewiduje się podłączenie do ogólnogminnego systemu kanalizacyjnego, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) **zaopatrzenie w gaz:**
- a) przez teren R(2), znajdujący się na załączniku graficznym nr 1 do planu, przebiega gazociąg ekspedycyjny o średnicy $\varnothing 125$ i ciśnieniu 7,0Mpa, gazociąg od odwiertu Naratów-2, o średnicy $\varnothing 57$ i ciśnieniu ok. 13Mpa wraz z glikolociągiem o średnicy $\varnothing 21,3$ i ciśnieniu ok. 13Mpa, gazociąg od odwiertu Naratów-5, o średnicy $\varnothing 76,1$ i ciśnieniu ok. 13Mpa wraz z glikolociągiem o średnicy $\varnothing 21,3$ i ciśnieniu ok. 13Mpa,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji obiektów terenowych w strefie ochronnej od gazociągu, która zależy od rodzaju obiektów terenowych, średnicy, ciśnienia i roku budowy gazociągu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz ustala się z sieci przesyłowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - d) 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, elektrownie wodne lub wiatrowe, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) **telekomunikacja:**
- a) docelowo dostęp do sieci telefonicznej ustala się poprzez napowietrzną lub podziemną 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;
- 9) **melioracja:**
- a) ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej,
 - b) wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania 3m strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym planem nie występują strefy ochrony konserwatorskiej – A i B, strefy krajobrazowe – K, ani strefy ochrony archeologicznej – W i OW.

2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, zabytki techniki, dobra kultury współczesnej, ani stanowiska archeologiczne.
3. Na terenie planu ochronie konserwatorskiej podlegają wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska o znaczeniu historycznym, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8.

Strefy ochronne i tereny ograniczonego użytkowania:

1. Strefy ochrony ujęć wody:
 - 1) na terenie objętym planem nie znajdują się ujęcia wody;
 - 2) teren R(1), znajdujący się na załączniku graficznym nr 1 do planu, znajduje się w granicy strefy pośredniej zewnętrznej, dla której określa się wymogi i zakazy zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Na obszarze objętym planem nie znajdują się zbiorniki wód podziemnych.
3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią – Q1% i Q10%.
4. Teren MN(1), znajdujący się na załączniku graficznym nr 2 do planu, objęty jest obszarem potencjalnego zagrożenia powodzią oraz położony jest w pasie 50m od stopy wału przeciwpowodziowego, dla którego obowiązują wymogi i ograniczenia zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy:
 - 1) teren RM(2), znajdujący się na załączniku graficznym nr 3 do planu, w części znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, dla której obowiązują zakazy, wymogi i ograniczenia zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Obszary chronionego krajobrazu:
 - 1) tereny R(1), R(2), RM(1), KDPI, znajdujące się na załączniku graficznym nr 1 do planu oraz teren MN(1), znajdujący się na załączniku graficznym nr 2 do planu, leżą w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”;
 - 2) na obszarze chronionego krajobrazu obowiązują zakazy, wymogi i ograniczenia zawarte w przepisach szczególnych;
 - 3) teren MN(1), znajdujący się na załączniku graficznym nr 2 do planu, leży w granicach obszaru Natura 2000 – „Łęgi Odrzańskie”, stanowiący specjalny obszar ochrony siedlisk – PLB020018 oraz obszar specjalny ochrony ptaków – PLB020008;
 - 4) na obszarze Natura 2000 – „Łęgi Odrzańskie” obowiązują zakazy, wymogi i ograniczenia zawarte w przepisach szczególnych, w tym zakaz podejmowania działań mogących znacząco negatywnie pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.
7. Obszary i tereny górnicze:
 - 1) tereny znajdujące się na załączniku graficznym nr 2, 3 i 4 do planu, są zlokalizowane na terenie udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Naratów” oraz leżą na obszarze i terenie górniczym „Naratów”;
 - 2) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń technicznych związanych z eksploatacją złoża.

§ 9.

1. Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego:
 - 1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem winna respektować obowiązujące 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 w rozumieniu art. 59 ust. 1 pkt 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, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) RM(1), RM(2), RM(3), RM(4) należą do terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) MN(1) należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MU(1) należy do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów;
- 6) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych;
- 7) na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 10.

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla nowych podziałów nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną wielkość działki budowlanej ustala się na 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej ustala się na 20m,
 - c) dopuszcza się dokonywanie podziałów wtórnych w wyniku, których powstaną działki mniejsze niż 1000m² i węższe niż 20m pod warunkiem, że będą one służyć wyłącznie poprawie standardów innych, sąsiednich nieruchomości, bądź będą przeznaczone na dojazdy lub zieleń izolacyjną;
- 2) zaleca się scalenia działek tworzących jedną nieruchomość.

§ 11.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12.

Wieś Niechlów

1. **MN(1)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy;
 - 1) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, nie przekraczające 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzone;
 - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) maksymalną wysokość nowo realizowanej zabudowy ustala się na 2 kondygnacje nadziemne (w tym druga w poddaszu), lecz nie więcej niż 9m,
 - b) ustala się dachy o symetrycznym układzie połaci, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 38°-50°, pokryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

- c) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich-jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących usytuowanych na zapleczu działki,
 - e) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
 - f) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleni ozdobna, ogrody itp.),
 - g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości niezbędnej do obsługi danej działki.
2. **MU(1)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** w ramach której ustala się funkcję mieszkalną, mieszkalno-usługową oraz usługową;
- 1) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, nie przekraczające 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleni urządzona;
 - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) maksymalną wysokość przebudowywanej lub nowo realizowanej zabudowy ustala się na 3 kondygnacje nadziemne (w tym trzecia w poddaszu), lecz nie więcej niż 12m,
 - b) ustala się dachy o symetrycznym układzie połaci, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 38°-50°, pokryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - c) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich-jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących, usytuowanych na zapleczu działki,
 - e) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
 - f) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 65% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleni ozdobna, ogrody itp.),
 - g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości niezbędnej do obsługi danej działki.
3. **R(1, 2)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze** – uprawy polowe;
- 1) ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych i nieutwardzonych dróg dojazdowych, polowych o znaczeniu lokalnym;
 - 4) dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych.
4. **RM(1)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy zagrodowej** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym agroturystyka;
- 1) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu i gastronomii,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleni urządzona;
 - 2) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) maksymalną wysokość nowo realizowanej zabudowy ustala się na 2 kondygnacje nadziemne (w tym druga w poddaszu), lecz nie więcej niż 9m,
- b) ustala się dachy o symetrycznym układzie połaci, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 38°-50°, pokryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- c) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
- d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich-jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących usytuowanych na zapleczu działki,
- e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
- f) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości niezbędnej do obsługi danej działki.

§ 13.

Wieś Żuchłów

1. **RM(2, 3)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy zagrodowej** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym agroturystyka;
 - 1) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu i gastronomii,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona;
 - 2) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) maksymalną wysokość przebudowywanej lub nowo realizowanej zabudowy ustala się na 2 kondygnacje nadziemne (w tym druga w poddaszu), lecz nie więcej niż 9m,
 - b) ustala się dachy o symetrycznym układzie połaci, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 38°-50°, pokryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - c) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich-jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących usytuowanych na zapleczu działki,
 - e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - f) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości niezbędnej do obsługi danej działki.

§ 14.

Wieś Siciny

1. **RM(4)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy zagrodowej** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym agroturystyka;
 - 1) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu i gastronomii,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona;
 - 2) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) maksymalną wysokość nowo realizowanej zabudowy ustala się na 2 kondygnacje nadziemne (w tym druga w poddaszu), lecz nie więcej niż 9m,
 - b) ustala się dachy o symetrycznym układzie połaci, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 38°-50°, pokryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - c) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich-jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących usytuowanych na zapleczu działki,

- e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
- f) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości niezbędnej do obsługi danej działki.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy końcowe.**

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

§ 16.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Niechlów

Wiceprzewodnicząca
Rady Gminy Niechlów
Wojciechowa
Ewa Pietroniuk

UZASADNIENIE

do uchwały ~~XXXX/140~~ /2010 Rady Gminy Niechlów z dnia 23 września 2010r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów, została sporządzona w związku z uchwałą nr XXXII/129/09 Rady Gminy Niechlów z dnia 30 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Uzyskane zostały wszelkie niezbędne opinie i uzgodnienia. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Nie wniesiono uwag do ww. opracowań.

Projekt planu dla terenów objętych opracowaniem przewiduje zmianę przeznaczeń ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Niechlów Nr VIII/32/07 z dnia 28 maja 2007r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 212, poz. 2556, z dnia 29 sierpnia 2007r.), który dla działek nr 21/5, 21/7, 21/14, 21/17, 22/1, 28/1 obręb Niechlów ustalił przeznaczenie ZL/n – dolesienia, dla części działki nr 23/1 obręb Niechlów, działki nr 210 i części działki nr 374/4 obręb Żuchłów oraz działki nr 113 obręb Sicińny ustalił przeznaczenie R – tereny rolnicze, dla działki nr 85/14 obręb Niechlów ustalił przeznaczenie U – tereny usług, dla działki nr 198/2 obręb Żuchłów ustalił przeznaczenie AG – tereny aktywności gospodarczej oraz dla działki nr 159/5 obręb Niechlów i działki nr 198/1 obręb Żuchłów ustalił przeznaczenie RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i dla działki nr 85/4 obręb Niechlów i działki nr 376 obręb Żuchłów ustalił przeznaczenie KDPJ – tereny dróg publicznych – ciągi pieszo – jezdne.

W związku z wnioskami właścicieli terenów, które zostały złożone przed przystąpieniem do opracowania przedmiotowej zmiany planu, a dotyczyły poszerzenia obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bądź zagrodową oraz mając na uwadze dobro społeczności lokalnej, zachodzi potrzeba uchwalenia zmiany planu, umożliwiającej rozwój nowych terenów mieszkaniowych.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechlów.

W związku z powyższym Rada Gminy Niechlów podejmuje uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów.



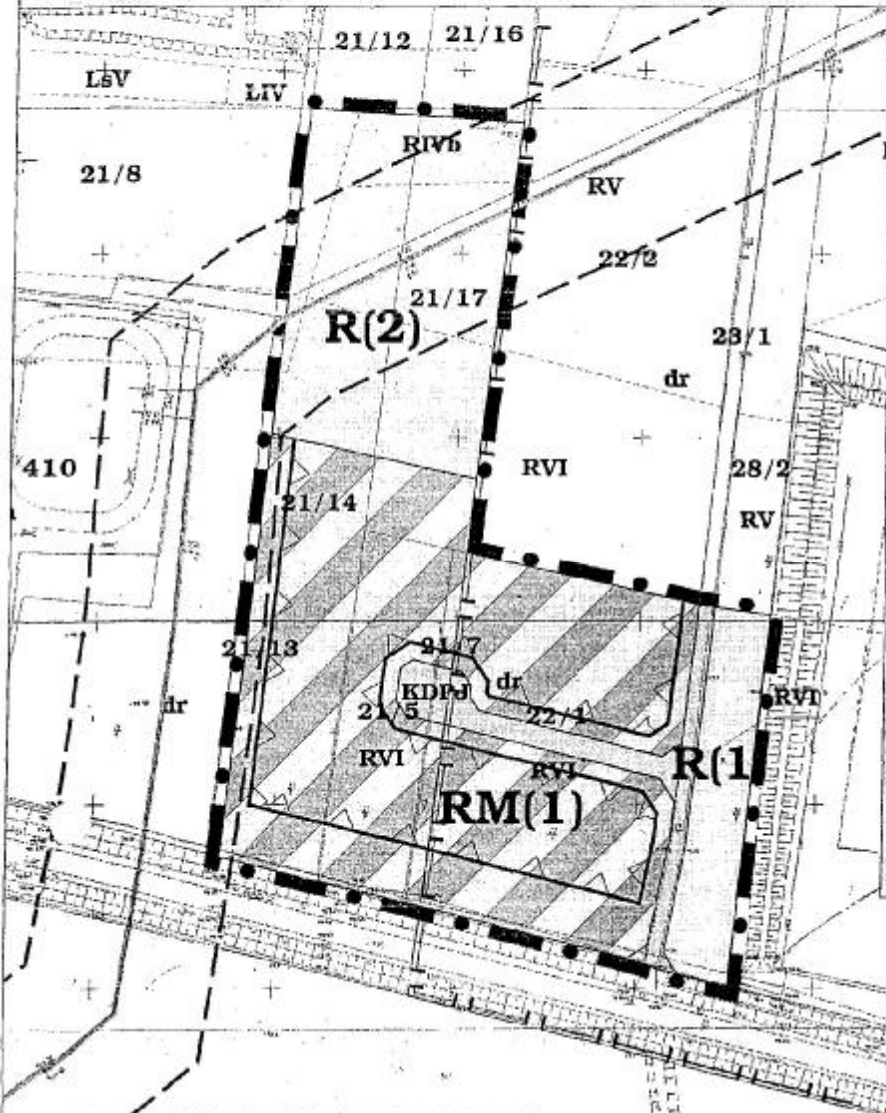
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów - ZMIANA MPZP Niechlów I

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Niechlów nr XLIII/190/...../10 z dnia 23.08.2010r.



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

SKALA 1:1000



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE

Granica opracowania ZMIANY MPZP Niechlów I

USTALENIA REGULACYJNE

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 Nieprzekraczalna linia zabudowy

USTALENIA FUNKCYJNALNE

Tereny użytkowane rolniczo

Tereny rolnicze
 Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

Tereny komunikacji

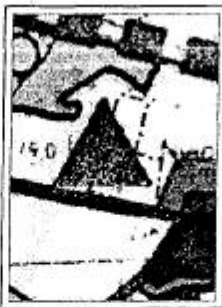
Tereny dróg publicznych - ciągi pieszo - jezdne

Linowa infrastruktura techniczna

Linie sieci gazowej ze strefą ochronną

Strefy ochrony oraz tereny ograniczonego użytkowania

Strefa pośrednia zewnętrzna dla ujęć wody



Wzrys ze SUKZP gminy Niechlów uchwalonego przez Radę Gminy Niechlów w dniu 20 grudnia 2001r. uchwałą nr XXVIII/167/01 z dnia 20 grudnia 2001r.

Rada Gminy Niechlów
Graf. Anna Jan
Rafa Pietrowiak

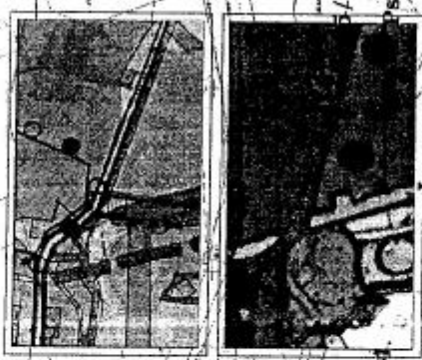
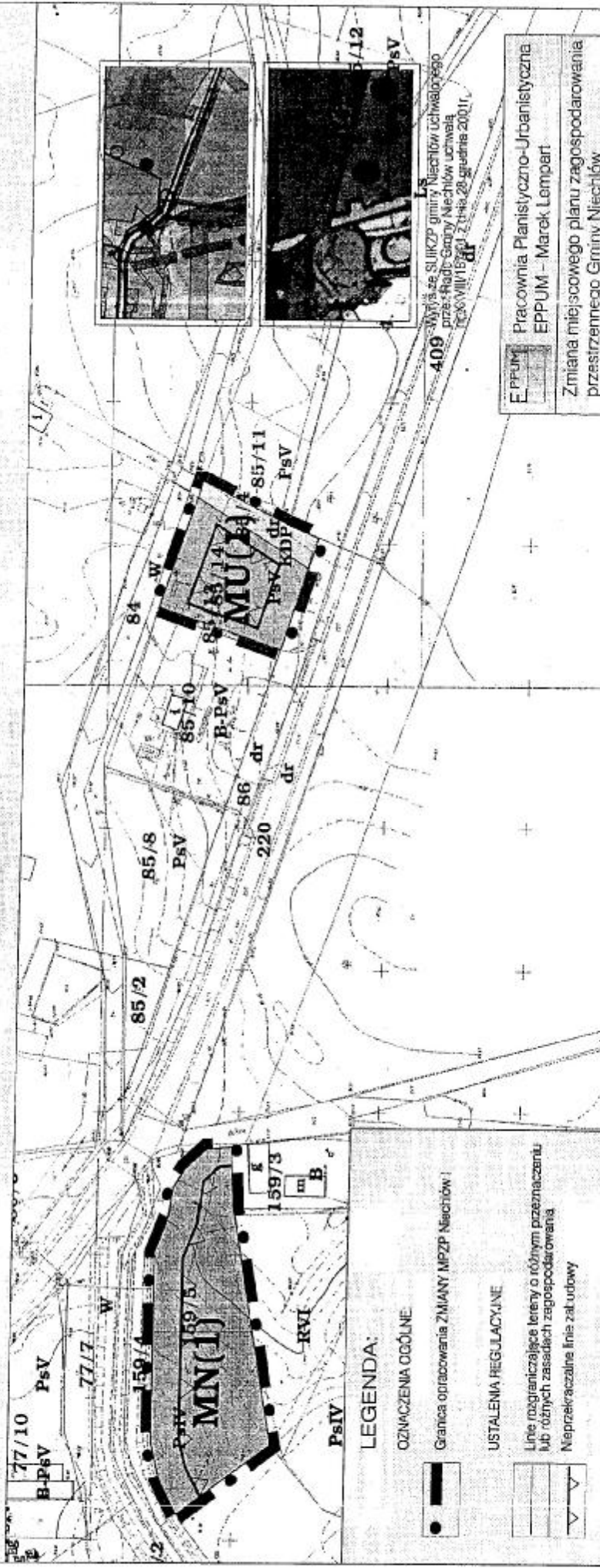
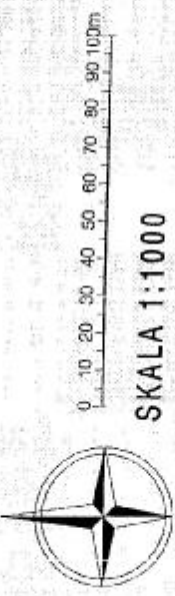
Pracownia Planistyczno-Urbanistyczna EPPUM - Marek Lempart	
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów - ZMIANA MPZP Niechlów I załącznik nr 1	
GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU	mgr inż. Marek Lempart wpis do ZGIU nr Z - 387
WSPÓLPRACA	mgr inż. arch. Katarzyna Herma-Lempart mgr inż. Justyna Mucha
DATA: Wzrostek 2010.	

241/8



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów - ZMIANA MPZP Niechlów I

Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Gminy Niechlów
nr X/111) z dnia 2010 r. /10 z dnia 2010 r.



409 Wzrost ze SUIKZP gminy Niechlów uchwalonego przez Radę Gminy Niechlów uchwałą z dnia 28 grudnia 2011 r.

LEGENDA:

- OZNACZENIA OGÓLNE
 - Granicz opracowania ZMIANY MPZP Niechlów I
- USTALENIA REGULACYJNE
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
- USTALENIA FUNKCYJNALNE
 - Tereny zabudowy mieszkaniowej
 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- Tereny komunikacji
 - Tereny dróg publicznych - ciągi pieszo-jezdne

EPPUM	Pracownia Planistyczno-Urbanistyczna EPPUM - Marek Lempart	mgr inż. Marek Lempart adres do ZOU nr Z-387
	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów - ZMIANA MPZP Niechlów I	mgr inż. arch. Katarzyna Hosińska-Lempart mgr inż. Justyna Mucha
	Załącznik nr 2	
RÓWNY PROJEKT PLANU		
WSPÓLNA		
Data: Wzrost 2010		

Wzrost uchwały z dnia 2010 r. /10 z dnia 2010 r.



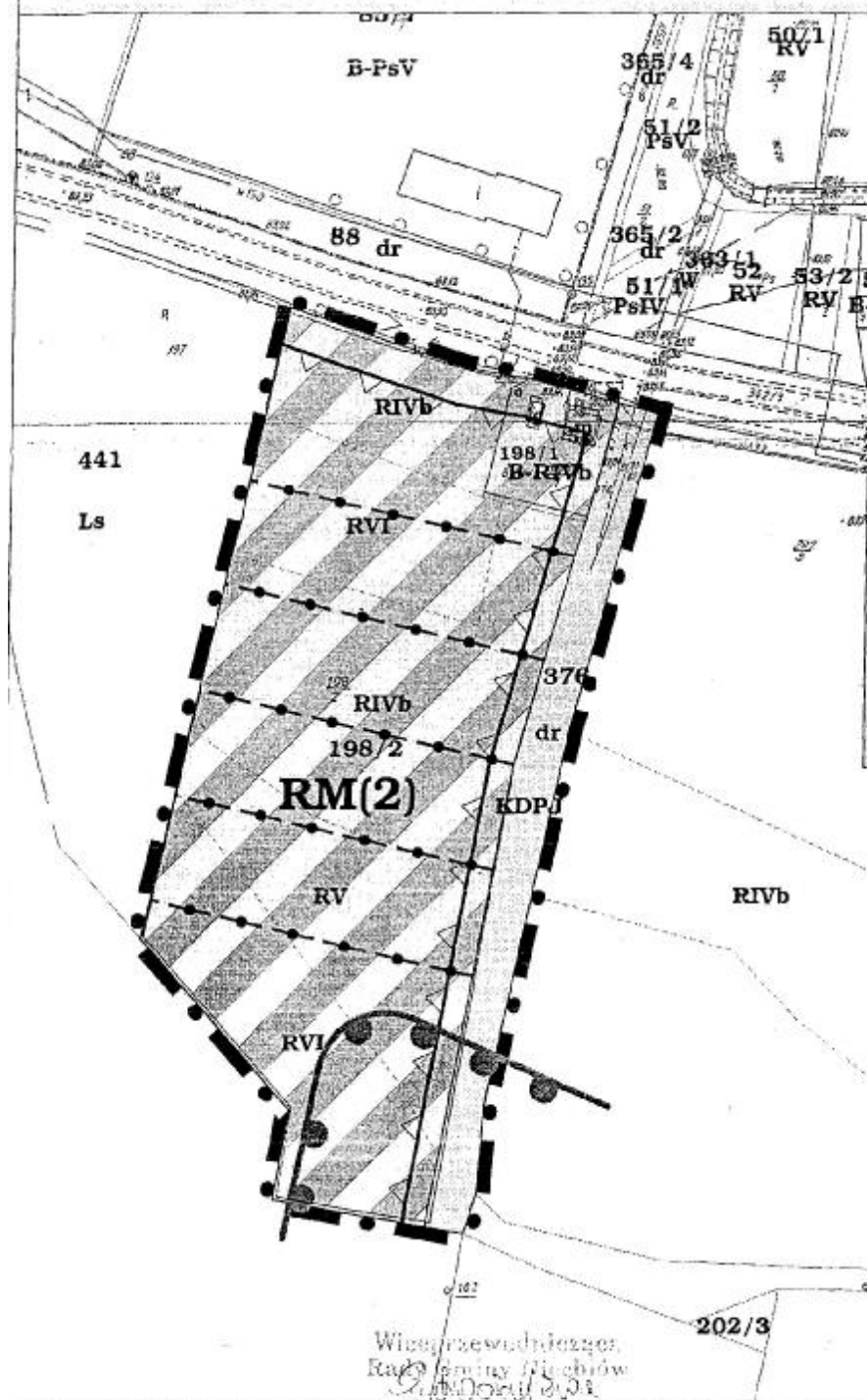
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów - ZMIANA MPZP Niechlów I

Załącznik nr 3 do Uchwały Rady Gminy Niechlów nr XLIII/170/10 z dnia 23.05.2010r.



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

SKALA 1:1000



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

Granica opracowania ZMIANY MPZP Niechlów I

USTALENIA REGULACYJNE

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Linie proponowanego podziału na działki

USTALENIA FUNKCYJNALNE

Tereny użytkowane rolniczo

Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

Tereny komunikacji

Tereny dróg publicznych - ciągi piaszo - jezdne

Strefy ochrony oraz tereny ograniczonego użytkowania

Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza



Wzrys ze SUJKZP gminy Niechlów uchwalonego przez Radę Gminy Niechlów uchwałą nr XXVIII/187/01 z dnia 28 grudnia 2007r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów
- ZMIANA MPZP Niechlów I
załącznik nr 3

GLÓWNY PROJEKTANT PLANU mgr inż. Marek Lempart
wpis nr 2010 nr 2 - 387

WSPÓŁPRACA mgr inż. arch. Katarzyna Piśma-Lempart
mgr inż. Justyna Mucha

DATA: Wzrost 2010

Wzrost 2010
Rada Gminy Niechlów
Ewa Pietrowska



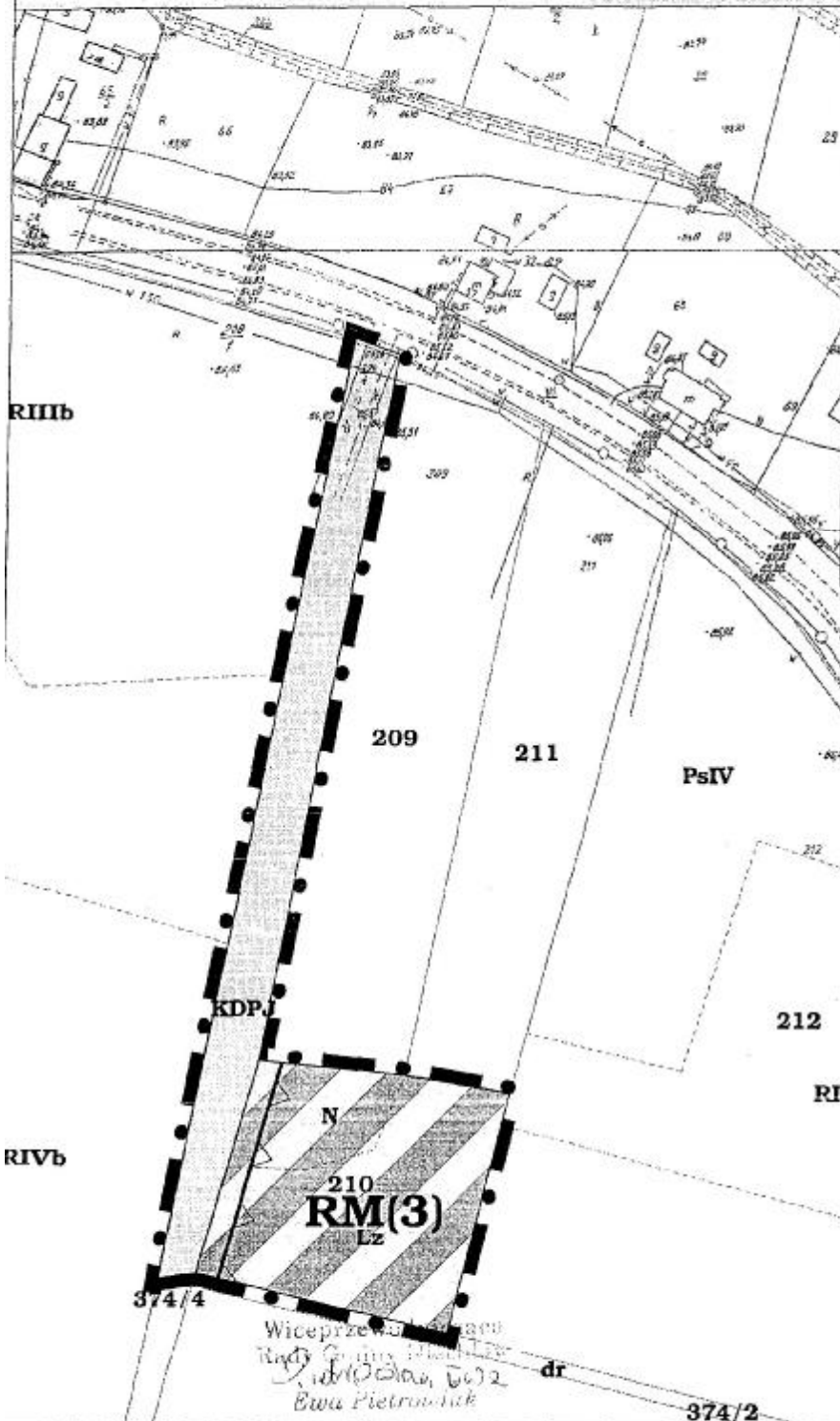
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów - ZMIANA MPZP Niechlów I

Załącznik nr 4 do Uchwały Rady Gminy Niechlów
nr XLIII / 170 / / 10 z dnia 23 09 2010r.



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

SKALA 1:1000



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE

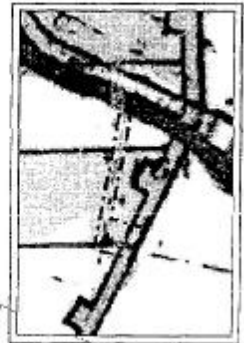
Granica opracowania ZMIANY MPZP Niechlów I

USTALENIA REGULACYJNE

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

USTALENIA FUNKCYJNALNE

Tereny użytkowane rolniczo
 Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 Tereny komunikacji
 Tereny dróg publicznych - ciągi pieszo - jezdne



Wyrwa ze SUiKZP gminy Niechlów uchwalonego przez Radę Gminy Niechlów uchwałą nr XXVIII/187/01 z dnia 28 grudnia 2001r.

RIV E PRUM Pracownia Planistyczno-Urbanistyczna
EPPUM - Marek Lempart

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów
- ZMIANA MPZP Niechlów I
załącznik nr 4

GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU mgr inż. Marek Lempart
wpis do ZCU nr Z - 387

WSPÓŁPRACA mgr inż. arch. Katarzyna Homa-Lempart
mgr inż. Justyna Mucha

DATA: Wroclaw 2010

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Niechlów
Andrzej Białas, 602
Bwa Pietrowick



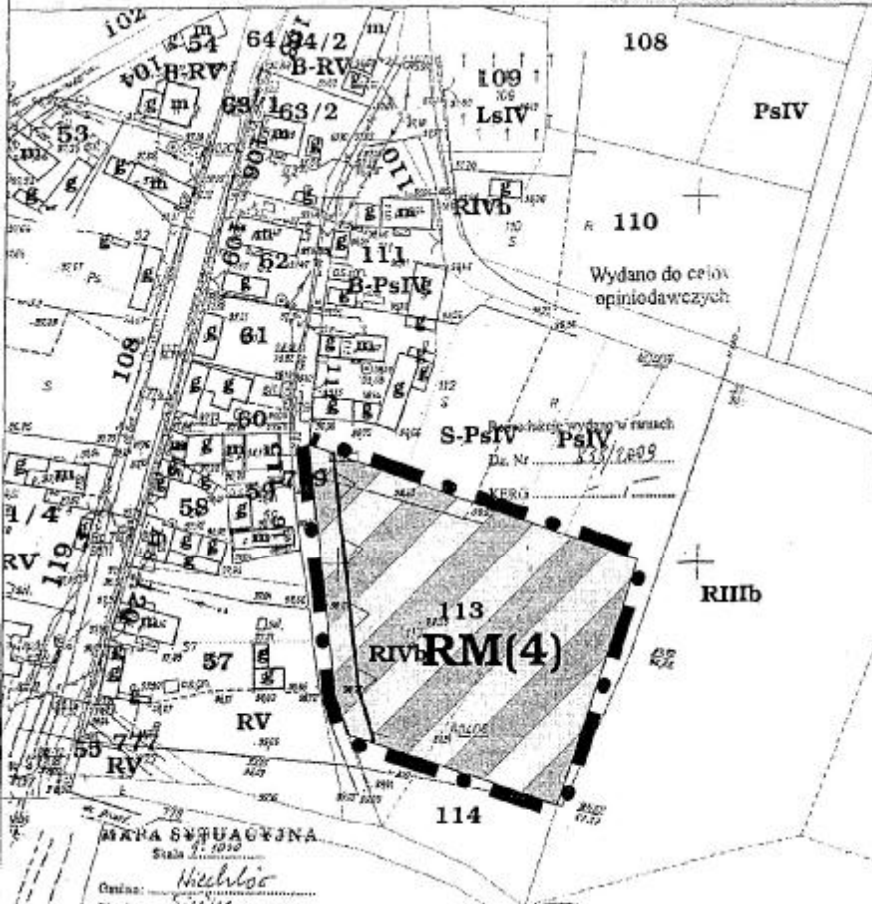
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów - ZMIANA MPZP Niechlów I

Załącznik nr 5 do Uchwały Rady Gminy Niechlów
nr ~~XLI~~ / ~~170~~ / / 10 z dnia ~~23~~ ~~09~~ 2010r.



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

SKALA 1:1000



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

Granica opracowania ZMIANY MPZP Niechlów I

USTALENIA REGULACYJNE:

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

USTALENIA FUNKCYJNALNE:

Tereny użytkowane rolniczo
 Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych



Wzrys ze SUKZP gminy Niechlów uchwalonego przez Radę Gminy Niechlów uchwałą nr XXVIII/187/01 z dnia 28 grudnia 2001r.

179

MAPA SYTUACYJNA

Skala 1:1000

Gmina: Niechlów

Osada: Niechlów

STAROSTA GÓRODCKI

STAROSTA GÓRODCKI

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

04 CZE. 2009

Wiceprzewodniczącym
Rady Gminy Niechlów
Ewa Pietrusiak

	Pracownia Planistyczno-Urbanistyczna EPPUM - Marek Lempart
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów - ZMIANA MPZP Niechlów I załącznik nr 5	
GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU	mgr inż. Marek Lempart wpis do ZOU nr Z-387
WSPÓŁPRACA	mgr inż. arch. Katarzyna Hanna-Lempart mgr inż. Justyna Mucha
DATA: Wrocław 2009	

do uchwały ~~...../...../2010~~ ^{XIII, 19} Rady Gminy Niechlów z dnia 23 września 2010r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Niechlów

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów

Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów, 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 21 lipca 2010r. do 11 sierpnia 2010r., a dnia 30 lipca 2010r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Uwagi do przedmiotowego projektu mogły być składane do dnia 26 sierpnia 2010r.

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.

Przewodniczący
Rady Gminy Niechlów

Wiceprzewodniczącą
Rady Gminy Niechlów
10.08.2010
Ewa Pietrowska

do uchwały ~~...../...../2010~~ ^{XLI/110}/2010 Rady Gminy Niechlów z dnia 23 września 2010r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów

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.

*Przewodniczący
Rady Gminy Niechlów*

*Wiceprzewodnicząca
Rady Gminy Niechlów
Ewa Piotrowska*