

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY GMINY NIECHLÓW
Z DNIA 2011r.**

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

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

§ 1.

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

§ 2.

1. Integralną częścią ustaleń MPZP Siciny – okolice kościoła, stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
 - 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, będące załącznikiem nr 3.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu:
 - 1) granice opracowania MPZP Siciny – okolice kościoła;
 - 2) linie rozgraniczające;
 - 3) symbole **MU, UKk, UK, RM, ZP, KDW** – określające przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice wydzielenia wewnętrznego;
 - 6) symbol wydzielenia wewnętrznego;
 - 7) budynki objęte ochroną na podstawie ustaleń planu.

§ 3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
 - 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Niechlów, przedstawiony na mapie spełniającej wymogi art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) w skali 1:1000;
 - 4) **przepisach szczególnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 5) **terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
 - 6) **liniach rozgraniczających** – rozumie się przez to linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) **wydzieleniach wewnętrznych** – rozumie się przez to wydzielone części terenu, na których wprowadza się dodatkowe ustalenia ograniczające lub wzbogacające ustalenia obowiązujące na danym terenie;
 - 8) **przeznaczeniach podstawowych terenu** – rozumie się przez to funkcje wyznaczone do lokalizacji na danym terenie, które w ramach realizacji planu winny stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu;
 - 9) **przeznaczeniach uzupełniających terenu** – rozumie się przez to funkcje inne niż podstawowe, które w ramach realizacji planu mogą powstać równocześnie lub po realizacji przeznaczenia podstawowego, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków;
 - 10) **zakazie zabudowy** – rozumie się przez to zakaz lokalizacji na danym terenie budynków, budowli i urządzeń, z wyłączeniem urządzeń podziemnych;
 - 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linie wyznaczone na rysunku planu określające maksymalny zasięg usytuowania bryły wszelkich budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 0,5m najdalej wysuniętą częścią dachu, balkonami, wykuszami i innymi podobnymi elementami; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych oraz budynków i budowli związanych z infrastrukturą techniczną i dotyczą wyłącznie nowoprojektowanych obiektów;
 - 12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze i inne (infrastruktura techniczna kubaturowa);
 - 13) **poziomie terenu** – rozumie się przez to rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części (klatki schodowej), nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
 - 14) **wysokości budynku** – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu;
 - 15) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnie przeznaczone pod zabudowę budynkami i budowlami przykrytymi dachem oraz powierzchnie utwardzone tj. dojścia, dojazdy, parkingi terenowe itp.;
 - 16) **wskaźnikach intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po obrysie zewnętrznym, do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu pod:
- 1) **zabudowę mieszkaniowo-usługową** – rozumie się przez to zabudowę służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; dopuszcza się wydzielenie w poszczególnych budynkach nie więcej niż czterech lokali mieszkalnych, wraz z funkcjami towarzyszącymi niezbędnymi do samodzielnego funkcjonowania terenu, i/lub zabudowę usługową (handel detaliczny, gastronomia, turystyka, rzemiosło nieprodukcyjne związane z obsługą klientów i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, obsługa działalności gospodarczej i inne usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem usług naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych);
 - 2) **zabudowę usługową** – rozumie się przez to zabudowę usługową służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców o znaczeniu lokalnym, takie jak handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m², usługi gastronomii, rzemiosło nieprodukcyjne związane z obsługą klientów i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, obsługa działalności gospodarczej, turystyka, usługi łączności i inne usługi nieuciążliwe, wraz z funkcjami towarzyszącymi niezbędnymi do samodzielnego funkcjonowania terenu, z wykluczeniem usług naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych;
 - 3) **usługi nieuciążliwe** – rozumie się przez to usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych związanych z ochroną środowiska.
3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o strefach ochrony konserwatorskiej to dla:
- 1) **strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarowym 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 reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych). Dotyczy to miejscowości i terenów o metryce średniowiecznej i nowożytnej oraz obszarów o zachowanych relikwach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

ROZDZIAŁ 1 **Ustalenia ogólne.**

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się wymóg kształtowania terenów objętych planem tak by tworzyły harmonijną całość pod względem skali, formy i detalu architektonicznego z sąsiednimi terenami i nie zakłócały 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 grodzenia.

§ 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, urządzenia i użytkowania terenów:

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

§ 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 złośliwymi 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 wielopoziomą zielenią 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 postojowe na jedno mieszkanie,
 - r) dla funkcji usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - s) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie przekraczających 1,6m,
 - t) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń murowanych o minimum 70% powierzchni ażurowej,
 - u) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
 - 8) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się poprzez drogę wewnętrzną KDW;
 - 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 500m² powierzchni liczonej w rzucie na teren,
 - h) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacji z PCV,
 - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 1,5,
 - j) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
 - k) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 50% całego terenu,
 - l) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - m) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - n) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej budynków i budowli przykrytych dachem,
 - o) ustala się nakaz utrzymania i odtworzenia odcinka muru znajdującego się wzdłuż terenu KDW,
 - p) poza obszarem, na którym znajduje się mur, o którym mowa w lit. o, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
 - q) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń murowanych o minimum 70% powierzchni ażurowej,
 - r) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
 - 7) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się poprzez drogę wewnętrzną KDW;
 - 8) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej na 1500m².
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) zieleń urządzona;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków i budowli przykrytych dachem,
 - b) dla istniejącego budynku z robót budowlanych dopuszcza się jedynie przebudowę, remont i rozbiórkę,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
 4. Dla terenu **zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM(1)** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa siedliskowa wraz z budynkami gospodarczymi służącymi do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- b) zabudowa związana z agroturystyką;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego,
 - b) gastronomia,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) ścieżki piesze i rowerowe,
 - e) garaże i miejsca postojowe,
 - f) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 3) suma przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w pkt 2 a-b nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dla budynków objętych ochroną na podstawie ustaleń planu ustalenia zawarte w pkt 7 nie obowiązują;
- 5) dla budynków, o których mowa w pkt 4 ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany kąta nachylenia dachu;
- 6) dla budynków, o których mowa w pkt 4 dopuszcza się stosowanie lukarn;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków i budowli przekrytych dachem na 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budowli nie przekrytych dachem na nie więcej niż 5m,
 - c) dla budynków obowiązują dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40°-50°, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich-jednospadowych wyłącznie dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - e) ustala się maksymalną wysokość, dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z płaskim dachem, na nie więcej niż 6m,
 - f) ustala się stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia 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 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego, o których mowa w pkt 2 a i b,
 - s) ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 1 wynajmowany pokój,
 - t) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie przekraczających 1,6m,
 - u) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń murowanych o minimum 70% powierzchni ażurowej,
 - v) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 8) dostęp do układu dróg publicznych, ustala się poprzez drogę wewnętrzną KDW;
- 9) minimalną wielkość działki ustala się na 1500m².

5. Dla terenu **zieleni urządzonej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP(1)** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zielen parkowa,
 - b) zielen 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) zielen 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.

Przewodniczący
Rady Gminy Niechlów