

**UCHWAŁA NR 15/IV/2010**  
**RADY GMINY NIEGOWA**

z dnia 30 grudnia 2010 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Sokolniki i Zagórze dla terenu położonego w miejscowości Sokolniki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegowa przyjętym Uchwałą Rady Gminy Niegowa Nr 23/IV/2002 z dnia 28 grudnia 2002 r. Rada Gminy Niegowa uchwala:

**Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Sokolniki i Zagórze dla terenu położonego w miejscowości Sokolniki.**

**Rozdział 1.**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Sokolniki i Zagórze dla terenu położonego w miejscowości Sokolniki, zgoda z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa oraz odrębnymi przepisami, jest aktem prawa miejscowego oraz zawiera ustalenia zgodne z akceptowanymi celami rozwoju i kierunkami polityki przestrzennej Gminy Niegowa, wyznaczającymi kierunki działań, aby zmiany zachodzące w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ich długofalowe skutki odpowiadały zasadom:

- a) zrównoważonego rozwoju Gminy w procesie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym;
  - b) ładu i harmonii w zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do lokalnych cech środowiska przyrodniczego oraz wartości kulturowych Gminy;
  - c) poprawy warunków zamieszkania i obsługi ludności;
  - d) umożliwiania rozwoju aktywności gospodarczej mieszkańców Gminy oraz jednostek gospodarczych, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony interesów osób trzecich;
  - e) ekonomicznej efektywności realizacji zadań publicznych, zwłaszcza oszczędności w nakładach budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 2) Sporządzenie Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Sokolniki i Zagórze dla terenu położonego w miejscowości Sokolniki, nastąpiło na skutek podjęcia Uchwały Rady Gminy Niegowa Nr 137/XIX/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r.
- 3) Zakres Planu, zgodny jest z art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) Ustalenia Planu, o których mowa w ust. 1, wyrażone są:
- a) w części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej Uchwały, wraz z załącznikami do treści:
    - Nr 1 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu,
    - Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - b) w części graficznej, którą stanowi rysunek Planu:

- Nr 3 – Ustalenia planu w skali 1 : 1000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1 : 1000 oraz map ewidencji gruntów, będący załącznikiem do Uchwały,
- Nr 4 – Wyrys ze Studium w skali 1 : 10 000.

5) W części tekstowej, stanowiącej treść Uchwały, określono ponadto:

- a) przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- c) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- f) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem miejscowym;
- h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- i) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- k) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- l) inne ustalenia porządkowe w przepisach końcowych i przejściowych.

6) W rysunku Planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego Planem;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone;
- c) symbole identyfikacyjne określające:
  - jednostkę osadniczą (N) Sokolniki,
  - numer wydzielenia,
  - symbol przeznaczenia terenu.

7) Na rysunku Planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:

- a) tereny płytko zalegających wód gruntowych;
- b) inne oznaczenia uzupełniające;
- c) treść rastrowego podkładu mapowego.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 10 maja 2003 r., poz. 717 z późn. zm.);
- 2) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Sokolniki i Zagórze dla terenu położonego w miejscowości Sokolniki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) Planie – należy przez to rozumieć niniejszą Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Sokolniki i Zagórze dla terenu położonego w miejscowości Sokolniki, którego ustalenia ujęte są w Uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 4) rysunku Planu – należy przez to rozumieć rysunek Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Sokolniki i Zagórze dla terenu położonego w miejscowości Sokolniki, sporządzony na mapie zasadniczej 1 : 1000, stanowiący załącznik do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń Planu;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć tereny objęte niniejszym Planem w miejscowości Ludwinów;
- 6) jednostce planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej Uchwały;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony niniejszą Uchwałą sposób przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby przeznaczenia terenu jako dopuszczalne;
- 10) nakazie, zakazie – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia, za wyjątkiem dopuszczenia;
- 11) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w Uchwale;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania;
- 13) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowiązanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii;
- 14) drugiej linii zabudowy – należy przez to rozumieć budynki położone na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, oddzielone od tych dróg istniejącą zabudową;
- 15) niewydzielonym dojeździe – należy przez to rozumieć nie wydzieloną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia wewnętrzną drogę dojazdową lub służebność drogową, niezbędną dla zapewnienia dojazdu i doprowadzenia mediów do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 16) komunikacji – należy przez to rozumieć drogi publiczne, wewnętrzne, pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub drogi dojazdowe oraz dojazdy niewydzielone;
- 17) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 18) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu gruntu w najniższym narożniku budynku /poziomu terenu/ do najwyższego punktu okapu lub kalenicy dachu, w zależności od ustaleń szczegółowych;
- 19) poziomie terenu – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych;
- 20) jednolitej formie architektonicznej – należy przez to rozumieć ujednolicone formy otworów okiennych i drzwiowych, jednolite sposoby wykończenia balkonów i loggii, zastosowanie jednolitej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji, formy dachów;
- 21) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość liczbową wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej budynku (suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczona w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni działki;
- 22) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

- 23) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie murów;
- 24) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów;
- 25) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię konstrukcji;
- 26) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące (w dniu wejścia w życie Uchwały) przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, innych niż zawarte w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 3. 1) W wyodrębnionym obszarze objętym Planem, ustala się następujący rodzaj przeznaczenia podstawowego oraz jego symbol: Uos – tereny usług oświaty i sportu.

- 2) W określonym w Uchwale zakresie dopuszcza się by użytkowaniu podstawowemu towarzyszyło określone przeznaczenie dopuszczalne, w tym dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych pojazdów, wewnętrznych dróg, dojazdów niewydzielonych oraz zieleni towarzyszącej.

## **Rozdział 3.**

### **Ogólne warunki zagospodarowania terenów**

§ 4. 1) W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia ogólne, jeśli w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej:

- a) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, szczególnych warunków zagospodarowania terenów wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakazuje się stosowanie zasad – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przedstawionymi w rozdziale 4 niniejszej Uchwały;
  - b) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego: nakazuje się stosowanie zasad – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 i 5 Uchwały;
  - c) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: nakazuje się stosowanie zasad zgodnych z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5 Uchwały;
  - d) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: nakazuje się stosowanie zasad i warunków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 Uchwały;
  - e) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nakazuje się stosowanie zasad – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 Uchwały;
  - f) w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nakazuje się stosowanie zasad – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 8 Uchwały;
  - g) w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy: nakazuje się stosowanie stawek – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 9 Uchwały.
- 2) W obszarze objętym Planem nie występują obiekty i obszary, do objęcia ustaleniami:
    - a) w zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
    - b) w zakresie rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
    - c) w zakresie terenów górniczych a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 4.**

### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

§ 5. 1) Wyznacza się tereny usług oświaty i sportu – Uos, oznaczone na rysunku Planu następującym numerem i symbolem identyfikacyjnym: N28'Uos o przeznaczeniu:

- a) podstawowym: tereny pod usługi oświaty i sportu z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

b) dopuszczalnym:

- tereny usług komercyjnych,
- tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
- tereny infrastruktury technicznej,
- tereny komunikacji,
- tereny urządzeń transportu samochodowego.

2) Dla wymienionych w § 5 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

a) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- adaptuje się stan istniejący budynków w zakresie formy, gabarytów i kształtu dachów,
- nakazuje się zapewnienie ładu przestrzennego przez nadanie formie architektonicznej nowoprojektowanej, rozbudowywanej lub przebudowywanej zabudowy atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji zapewniającej ład przestrzenny i harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz poprzez stosowanie tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończenia zewnętrznego (materiałów naturalnych, w tym kamienia),
- zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń;

b) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nakazuje się przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- nakazuje się przestrzeganie następujących parametrów i wskaźników zabudowy:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - maksymalna wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami i nie przekraczająca 4,5 m do okapu oraz nie może powodować dysharmonii w krajobrazie, dopuszcza się możliwość usytuowania hali sportowej nie przekraczającej 11 m do kalenicy,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna, nie przekraczająca 5 m do kalenicy,
  - intensywność zabudowy – do 1,0,
  - minimalny udział terenów biologicznie czynnych – 30%,
  - dachy budynków usługowych – dwuspadowe symetryczne, wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dach kolebkowy/łukowy dla hali sportowej,
  - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków usługowych, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się nachylenie połaci od 15° do 45°, w tym dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych w granicy,
  - pokrycie dachów – materiałem tradycyjnym lub tradycyjnym w wyrazie;

c) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym chronionych ustaleniami miejscowego planu:

- nakazuje się zachowanie typowego układu zabudowy przez sytuowanie zabudowy na działce, w zależności od tradycji miejsca, szczytem lub kalenicą do osi drogi, w nawiązaniu do strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego – historyczne siedlisko wsi Sokolniki,
- nakazuje się stosowanie tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończenia zewnętrznego, w tym naturalnych materiałów drewna i kamienia;

d) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- nakazuje się zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności, w tym ulic, parkingów, ścieżek ruchu pieszego - przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,

- nakazuje się urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze,
- nakazuje się dostosowanie tablic informacyjnych, reklam do miejsca estetyką, wielkością i materiałem za wyjątkiem reklam wielkogabarytowych,
- dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

**§ 6.** Podczas realizacji ustaleń Planu, należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 7.** Zakazuje się lokalizowania inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki/nieruchomości do której właściciel ma tytuł prawny, ze szczególnym uwzględnieniem położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, w tym nakazuje się utrzymanie poziomu hałasu (mierzonego w porze dziennej i nocnej) co najmniej na poziomie dopuszczalnym – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 8. 1)** W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz inne przepisy odrębne.

- 2) Zakazuje się składowania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź dla środowiska.
- 3) Odpady użyte do utwardzania i niwelacji terenów nie mogą należeć do, określonych w przepisach odrębnych, kategorii odpadów niebezpiecznych.
- 4) Nakazuje się zagospodarowanie wtórne warstwy humusowej.

**§ 9. 1)** Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przez dostosowanie działalności istniejących i nowych podmiotów gospodarczych do obowiązujących wymogów ochrony środowiska.

- 2) Realizacja rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu powinna opierać się na indywidualnych projektach, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem usytuowania obszaru objętego Planem w zasięgu obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) oraz występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326.
- 3) Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, dla uniemożliwienia przedostawania się do środowiska zanieczyszczeń, powinny być ujęte w systemy kanalizacyjne i przed odprowadzeniem do wód lub do ziemi, winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
- 4) Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji szczegółowej, to jest rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy i doprowadzenia do pełnej sprawności urządzeń istniejących lub budowy nowych.
- 5) Wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi cieków oraz wyznacza się pasy ochronne wzdłuż cieków, o szerokości min. 5 m od brzegów, tereny te winny być wykluczone spod zabudowy. Wszelkie inwestycje winny być lokalizowane w odległości minimum 5 m od górnej krawędzi cieków.

**§ 10.** Teren płytko zalegających wód gruntowych – potencjalnego zagrożenia powodzią, nakazuje się zagospodarować w sposób uwzględniający zagrożenia powodziowe.

**§ 11.** Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie przyrody: Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd”, powołany na mocy Uchwały Nr XVI/70/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie z dnia 17 czerwca 1982 r. oraz Rozporządzeniem Wojewody Częstochowskiego nr 15/98 z dnia 22 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Częstochowskiego nr 10/98 poz. 74) z późniejszymi zmianami oraz Obwieszczenia Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 8/99, poz. 42), gdzie obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie ww. terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w obowiązujących aktach prawnych, w tym Planie Ochrony Parku po jego wejściu w życie.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 12.** 1) Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ochrony przeciwpożarowej;
- b) spełnienie wymogów dla ustalonych w Planie funkcji i przeznaczenia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz określonych w Planie zasad obsługi komunikacyjnej;
- c) nakazuje się aby linie podziału na działki budowlane były równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczających tereny lub w stosunku do najbliższej ulicy, z tolerancją  $\pm 15^\circ$ ;
- d) kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu, w tym potrzeb parkingowych i zieleni z uwzględnieniem zasad i uwarunkowań zawartych w przepisach odrębnych przy zachowaniu stref ochronnych od uzbrojenia terenu.

2) Szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych Planem:

a) obowiązują następujące minimalne parametry:

- powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontu: 20 m;

b) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację o następujących minimalnych parametrach:

- powierzchnia: 10 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontu: 3 m.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 13.** 1) Określa się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu objętego Planem: dojazd do terenów Uos z drogi publicznej znajdującej się poza obszarem opracowania niniejszego Planu, z równoczesnym respektowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych.

2) Dopuszcza się wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i dojazdów zapewniających prawidłową obsługę działek, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych.

**§ 14.** 1) Na wszystkich terenach objętych Planem utrzymuje się dotychczasową sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, przez adaptację.

2) Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących uwidocznionych oraz niewidocznionych na rysunku Planu sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.

3) Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą lokalizowane zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:

a) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:

- w obszarze niewydzielonych dojazdów,
- wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących
- pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną linią zabudowy,
- wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie - w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami

4) Ustala się, że tereny Uos będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, w zakresie:

a) zaopatrzenia w wodę:

- z gminnych sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy oraz z dopuszczeniem ujęć indywidualnych
- obowiązuje zachowanie odpowiednich warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej dla projektowanych lub modernizowanych sieci wodociągowych
- w bilansach zapotrzebowania na wodę uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej;

b) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- do gminnych oczyszczalni ścieków poprzez gminne sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną,
- do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w obszarze Gminy, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków lub zastosowania urządzeń do biologicznego ich oczyszczania, odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi, z wyłączeniem obszarów na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych, szczególnie w obrębie płytko zalegających wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi
- przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w celu rolniczego wykorzystania ścieków należy spełnić warunki określone w przepisach odrębnych,
- obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych
- ustala się nakaz odprowadzania ściegów do kanalizacji, jeżeli na danym terenie istnieje kanalizacja, bądź po jej wybudowaniu;

c) odprowadzania wód opadowych:

- do gminnych sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, szczególnie z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów,
- do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Gminy, w rejonach nie posiadających takowej kanalizacji, wody opadowe przed ich wprowadzeniem do wód powierzchniowych lub do gruntu, należy skutecznie podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych

d) zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń np. stacji transformatorowych itp., z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, z zapewnieniem dostępu do sieci elektroenergetycznych służb eksploatacyjnych;

e) zaopatrzenia w energię ciepłą:

- z indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw proekologicznych
- dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, zakaz stosowania ogrzewania budynków z zastosowaniem źródeł energii o sprawności energetycznej niższej niż 90%,



- telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej: z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
- gospodarki odpadami komunalnymi: obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodne z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Niegowa.

**§ 15.** Ustala się następujące zasady zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla terenów Uos przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc postojowych na podstawie wskaźnika: 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych oraz 2 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, wprowadza się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych;
- 3) w projektowaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych dla funkcji ogólnodostępnych, w ilości co najmniej jednego przy realizacji parkingów do 20 miejsc postojowych lub nie mniej niż 5% ogólnej ilości miejsc postojowych przy realizacji parkingów powyżej 20 miejsc postojowych.

### **Rozdział 8.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 16.** 1) Tereny, dla których Plan ustala określone przeznaczenie, mogą być użytkowane tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

- 2) Na terenach Uos dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie na okres budowy. Po zakończeniu budowy tymczasowe obiekty budowlane podlegają demontażowi.

### **Rozdział 9.**

#### **Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 17.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych Planem, dla wszystkich terenów, określonych w Planie, w wysokości: 30 % (słownie: trzydzieści procent).

### **Rozdział 10.**

#### **Przepisy końcowe i przejściowe**

**§ 18.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

**§ 19.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 21.** Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, w granicach obszaru objętego niniejszym Planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Sokolniki i Zagórze, zatwierdzone Uchwałą Nr 310/XLV/2006 Rady Gminy Niegowa z dnia 26 października 2006 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 26, poz. 522 z dnia 16 lutego 2007 r.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Niegowa

**Zofia Kasznia**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 15/IV/2010  
Rady Gminy Niegowa  
z dnia 30 grudnia 2010 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 1 do Uchwały Nr 15/IV/10 z dnia 30 grudnia 2010 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Brak uwag										

Przewodnicząca Rady Gminy  
Niegowa

**Zofia Kasznia**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 15/IV/2010  
Rady Gminy Niegowa  
z dnia 30 grudnia 2010 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania**

- 1) Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Niegowa rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania - zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) oraz z przepisami z zakresu finansów publicznych, w tym ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zmianami).
- 2) Przewidywany termin realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej przewiduje się na lata: 2010 – 2020.
- 3) Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, stosownie do przepisów odrębnych, będą:
  - a) Środki/dochody własne Gminy,
  - b) Fundusze Unii Europejskiej,
  - c) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
  - d) kredyty bankowe,
  - e) emisja obligacji komunalnych.
- 4) Dopuszcza się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 3.
- 5) Wykonanie finansowania inwestycji o których mowa w ust. 2 powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Niegowa

**Zofia Kasznia**

Załącznik do Uchwały Nr 15/IV/2010  
Rady Gminy Niegowa  
z dnia 30 grudnia 2010 r.  
Zalacznik3.pdf

**Ustalenia Planu**