

## 999

### UCHWAŁA NR 14/IV/2010 RADY GMINY NIEGOWA

z dnia 30 grudnia 2010 r.

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

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 Niegowa dla terenu położonego w miejscowości Niegowa**

#### **Rozdział 1**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Niegowa dla terenu położonego w miejscowości Niegowa, zgodna 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 Niegowa dla terenu położonego w miejscowości Niegowa, nastąpiło na skutek podjęcia Uchwały Rady Gminy Niegowa Nr 138/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 (A) Niegowa,
- numery wydzielenia,
- symbol przeznaczenia terenu.

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

a) orientacyjna lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej – istniejące;

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 Niegowa dla terenu położonego w miejscowości Niegowa, 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 Niegowa dla terenu położonego w miejscowości Niegowa, 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 Niegowa dla terenu po-

łożonego w miejscowości Niegowa, 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 Niegowa;

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 bu-

dowlanej 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, inne 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 wyodrębniony 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz 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: A6'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 Niegowa, graniczącej od południa z obszarem opracowania Planu,

- 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 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. Zakazuje się składowania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź dla środowiska.

2) Odpady użyte do utwardzania i niwelacji terenów nie mogą należeć do, określonych w przepisach odrębnych, kategorii odpadów niebezpiecznych.

3) 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 cieku 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. Ustala się ochronę następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie przepisów odrębnych: 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**

§ 11. 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) Szczegółne 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**

§ 12. 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.

§ 13. 1) Na 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-gospodarskich:

- do gminnych oczyszczalni ścieków poprzez gminne sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,

- 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, nakazuje się 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 cieplną:

- 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%;

f) telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej: z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy;

g) gospodarki odpadami komunalnymi: obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodne z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Niegowa.

§ 14. 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**

§ 15. 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 których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 16. 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**

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

§ 20. 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 Niegowa, zatwierdzone Uchwałą Nr 68/XII/2007 Rady Gminy Niegowa z dnia 31 października 2007 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 9 poz. 224 z dnia 22 stycznia 2007 r.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Niegowa  
*Zofia Kasznia*

**Załącznik nr 1  
do uchwały nr 14/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 13/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										

**Załącznik nr 2  
do uchwały nr 14/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:

- Środki/dochody własne Gminy,
- Fundusze Unii Europejskiej,
- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- kredyty bankowe,
- emisja obligacji komunalnych.

4) Dopuszcza się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 3.

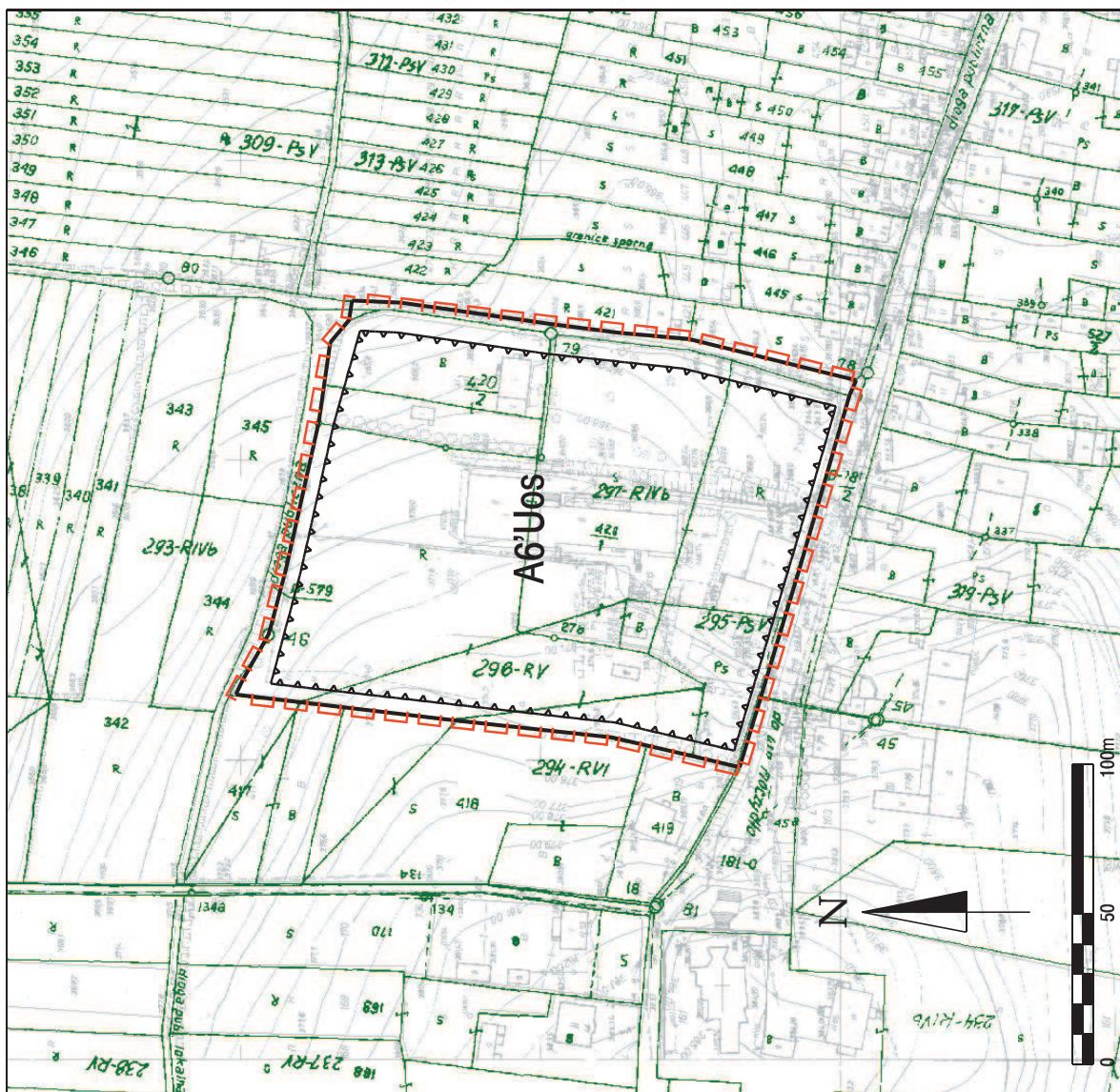
5) Wykonanie finansowania inwestycji o których mowa w ust. 2 powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.



Załącznik nr 3  
do uchwały nr 14/IV/2010  
Rady Gminy Niegowa  
z dnia 30 grudnia 2010 r.

Ustalenia planu

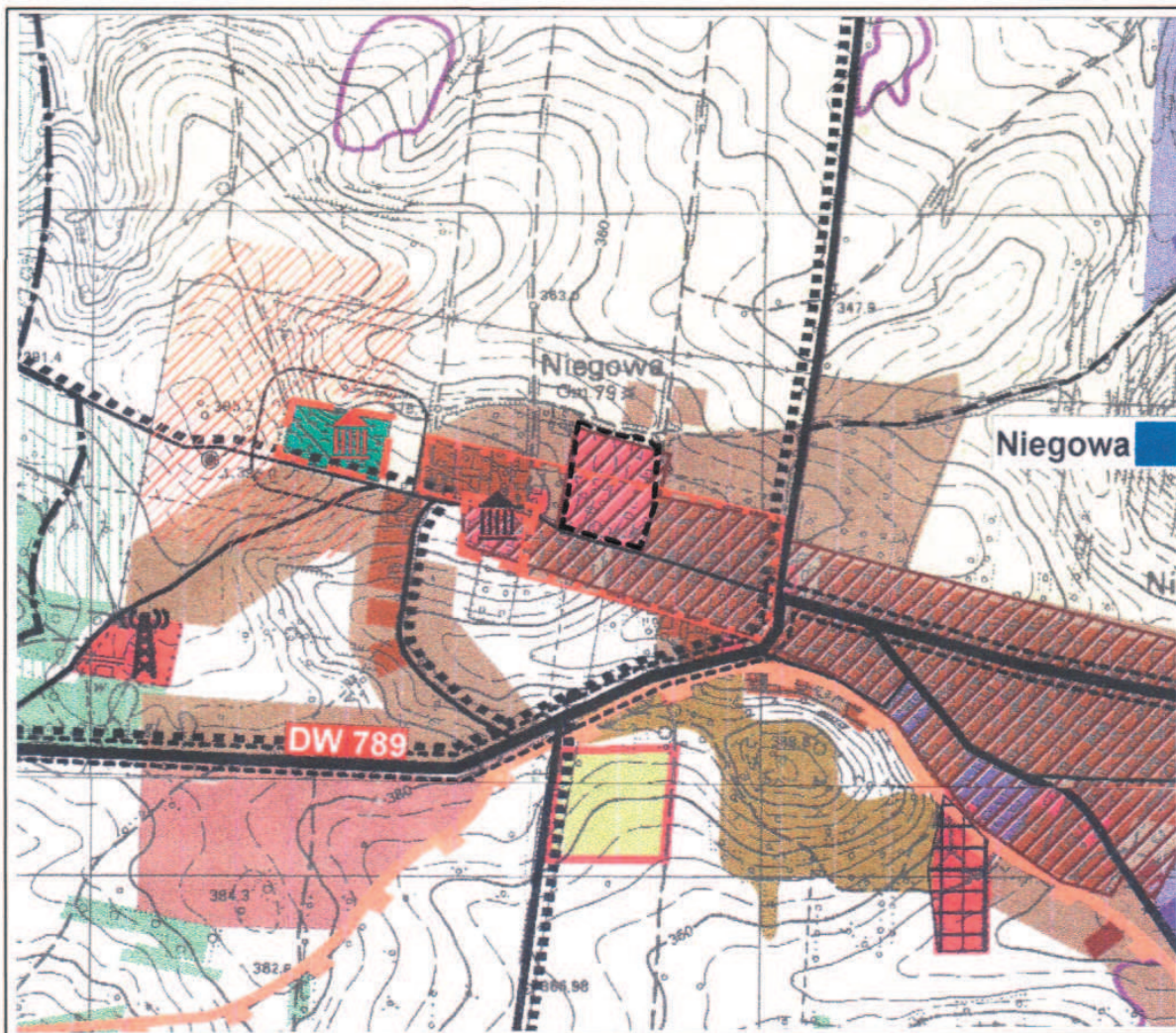
<p><b>OZNACZENIA:</b></p> <p>granica obszaru objętego Planem</p> <p><b>USTALENIA PLANU:</b></p> <p>linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania</p> <p>- scisle określone</p> <p>nieprzekraczalne linie zabudowy</p> <p><b>OZNACZENIA I SYMBOLE IDENTYFIKACYJNE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU</b></p> <p><b>USŁUGI</b></p> <p>tereny usług oświaty i sportu</p> <p>Uos</p> <p><b>OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO</b></p> <p>obszar objęty Planem w całości znajduje się:</p> <p>- w zasięgu występowania GZWP nr 326</p> <p>- w granicach Parku Krajobrazowego "Oficich Gniazda"</p>	<p><b>NAZWA OPRACOWANIA:</b></p> <p>ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWOŚCI NIEGOWA DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI NIEGOWA</p>	<p><b>NAZWA RYSUNKU:</b></p> <p>USTALENIA PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR 14/IV/2010 RADY GMINY NIEGOWA Z DNIA 30 GRUDNIA 2010 R.</p>	<p><b>DATA:</b></p> <p>grudzień 2010</p>	<p><b>SKALA:</b></p> <p>1:1000</p> <p><small>proporcjonalny do 1:400 (skala praktyczna)</small></p>	<p><b>ZAL. NR:</b></p> <p>3</p>	<p>Przewodnicząca Rady Gminy Niegowa</p> <p>Zofia Kasznia</p>
--	--	--	--	---	---------------------------------	---





# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA

FRAGMENT ZAŁĄCZNIKA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DO UCHWAŁY NR 23/IV/2002 RADY GMINY NIEGOWA Z DNIA 28 GRUDNIA 2002 R.



--- granica obszaru objętego Planem

NAZWA OPRACOWANIA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEGOWA  
W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWOŚCI NIEGOWA DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI NIEGOWA

NAZWA RYSUNKU

ZAŁ. NR 4 - WYRYS ZE STUDIUM DO ZAŁĄCZNIKA GRAFICZNEGO NR 3 DO UCHWAŁY NR 14/IV/2010 RADY GMINY NIEGOWA Z DNIA 30 GRUDNIA 2010 R.

SKALA

1 : 10 000

Przewodnicząca Rady Gminy Niegowa

Zofia Kasznia