

UCHWAŁA NR RG-XLV/542/22
RADY GMINY NOWINY

z dnia 28 lutego 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pod nazwą "Kowala-Południe" obszar "C"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr RG-XIV/145/19 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Kowala - Południe" zmienioną uchwałą Nr RG-XXXVIII/472/21 Rady Gminy Nowiny z dnia 29 sierpnia 2021 r., po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka -Nowiny uchwalonego uchwałą Nr RG-XXII/168/08 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 9 lipca 2008 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr RG-XL/334/14 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 26 lutego 2014 r., Rada Gminy Nowiny uchwala:

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Kowala-Południe" obszar "C", w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz z poniższych załączników:

- 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący integralną część planu;
- 2) nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowiny o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Kowala-Południe" obszar "C";
- 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej (katastralnej) pozyskanej z zasobów geodezyjnych

i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym lub symbolem literowym z cyfrą;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od granicy pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie 1,5 m;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej na terenie inwestycji wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego (budynki gospodarcze i garaże, dojazdy utwardzone, miejsca postojowe, place manewrowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleń urządzona towarzysząca zabudowie, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna), związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi mniej niż 40% na terenie inwestycji;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć jako stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w dobra materialne lub niematerialne, z wyłączeniem domów weselnych, tartaków, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych i wulkanizacyjnych;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 10°.

2. Pozostałe pojęcia należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę na zasadach określonych w § 13.

§ 4. 1. Ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa § 23, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę.

2. Dopuszcza się dojścia i dojazdy do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy. Dojazdy, które nie posiadają połączenia obustronnego z drogami publicznymi należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) budowę dróg pożarowych spełniających warunki określone w przepisach odrębnymi;
- 4) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.

§ 6. Przedmiotem ustaleń planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych w granicach planu, określonych na załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 7. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) oznaczenia literowe i literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych według symboli określonych w § 9;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Ø150 wraz ze strefą kontrolowaną;
- 6) wymiarowania.

2. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu są:

- 1) teren górniczy "Kowala Mała I" - cały obszar planu;
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 418 Gałęzice-Bolechowice-Borków - cały obszar planu;

3) granica Aglomeracji Kielce.

§ 8. Zakres planu uwzględnienia zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienia integrację wszelkich działań podejmowanych w jej granicach, w celu:

- 1) ochrony interesu publicznego;
- 2) zapewnienia warunków przestrzennych dla poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 3) łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

§ 9. Tereny funkcjonalne wyznaczone na rysunku planu oznaczono symbolami:

- 1) **MN1, MN2, MN3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **R1, R2** - tereny rolnicze;
- 3) **ZL** - tereny lasów;
- 4) **KD-D** - teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej;
- 5) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
- 6) **Kx** - teren ciągu pieszo-jezdnego.

§ 10. 1. Realizacja nowych obiektów budowlanych powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

2. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wymogi architektoniczne zabudowy.

3. Ustala się kształtowanie zabudowy w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:

- 1) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, zieleni, brązu i szarości;
- 2) kolorystyka elewacji: stonowana, z odcieniami bieli, szarości i barw pastelowych, wskazane jest wykorzystanie w wykończeniu elewacji drewna;
- 3) ustala się obowiązek stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie jednej działki.

4. W projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.

§ 11. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
- 3) dotrzymanie standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) odbiór odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Świętokrzyskiego oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 5) ochronę zasobów wód podziemnych poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej z uwagi na położenie obszaru planu w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych Nr 418 "Gałęzice-Bolechowice-Borków" oraz częściowo w Aglomeracji Kielce;
- 6) ochronę istniejących zadrzewień śródpolnych poprzez ich zachowanie na działkach przewidzianych do zabudowy w minimalnej ilości 45% ich powierzchni;
- 7) zachowanie ogrodzeń ażurowych w celu zachowania szlaków migracyjnych małych zwierząt.

2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w § 12;
- 2) nakaz zachowania wymogów architektonicznych, o których mowa w § 13.

§ 12. Ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-D,
 - b) 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oraz drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 3) stosowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz bliźniacza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
- 4) teren biologicznie czynny: min. 60%;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 40%.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 9 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie, w formie tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego;
- 6) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny (włącznie z miejscami w garażach) oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych lub powierzchni usługowych, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 1200 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchniach mniejszych niż tych, o których mowa w lit. a), b) i c) w przypadku ich wydzielania pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R1** - teren rolniczy, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej związanej z budową, rozbudową i przebudową sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetyki, gazowej i telekomunikacji.

2. Ustala się:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień;
- 3) ustala się zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R2** - tereny rolnicze, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej związanej z budową, rozbudową i przebudową sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetyki, gazowej i telekomunikacji,
 - b) zalesienia.

1. Ustala się:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień;
- 3) ustala się zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** - tereny lasów, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu ZL:

- 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 17. Publiczna droga gminna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D**, o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz odwodnieniem, wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 21 m,
- 2) szerokość jezdni: min. 5,5 m,
- 3) chodniki;
- 4) odwodnienie pasa drogowego, poprzez rowy odwadniające lub kanalizację deszczową zlokalizowane w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;
- 2) szerokość jezdni: min. 3,5 m;
- 3) chodniki.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa pieszo-jezdnego: min. 3,5 m.

§ 20. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

- 1) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) formy ochrony przyrody;
- 3) formy ochrony zabytków;
- 4) przestrzenie publiczne;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) krajobrazy priorytetowe.

2. Obszar planu położony jest w całości w terenie górniczym „Kowala Mała I”, którego granice ustanowiono w decyzji Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 14 stycznia 2020 r., znak: OWŚ-V.7422.22.2019, na wydobywanie dolomitów i wapieni dolomitycznych z części złoża "Kowala Mała". Działalność górnicza w obrębie terenu górniczego odbywa się na zasadach określonych w Planie ruchu zakładu górniczego oraz zgodnie z projektem zagospodarowania złoża. Obszar objęty planem narażony jest na niekorzystne oddziaływanie od robót strzałowych, tj. częściowo znajduje się w zasięgu strefy drgań parasejsmicznych.

3. W granicach terenów górniczych ustala się nakaz stosowania w nowo realizowanych budynkach konstrukcji odpornych na oddziaływanie związane z działalnością górniczą.

§ 21. 1. Na obszarze objętym granicami planu nie ustala się granic terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN3** dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości oraz łączenie działek na następujących zasadach i warunkach:

- 1) scalenia i podziały oraz łączenie działek należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;

- 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;
- 3) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 20 m;
- 4) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego i zawierać się w przedziale do 85° do 95°;
- 5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800m²;
- 6) szerokość dojazdów do nowo wydzielanych działek nie węższa niż 6 m.

§ 22. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 2) podłączenie budynków mieszkalnych i usługowych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji;
- 3) zasady zagospodarowania w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 zgodnie z § 23 ust. 5 pkt 1.

§ 23. 1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy projektować i budować w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości. Budowa sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych jedynie za zgodą i na zasadach określanych każdorazowo przez zarządców dróg. Zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażać w niezbędną armaturę i hydranty przeciwpożarowe, którą należy wykonać (o ile jest taka możliwość) w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych;

- 2) odprowadzenie ścieków za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej sanitarnej do oczyszczalni ścieków położonej na terenie gminy Nowiny;
- 3) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę i użytkowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) ustala się zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie wód z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na terenie inwestycji;
- 2) odprowadzenie wód z usług, dróg i placów utwardzonych do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin do odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) wskazuje się przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 wraz ze strefą kontrolowaną wynoszącą 3 m od osi gazociągu w obie strony, w której nie należy wznosić obiektów budowlanych kubaturowych, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działania mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) budowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) gazociągi średniego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w przypadku budowy sieci gazowej należy uwzględnić strefy kontrolowane o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi; w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz płynny.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną;
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych 5 m);

- 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 5) budowa nowych oraz rozbudowa i przebudowa istniejących linii napowietrznych i kablowych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;
- 6) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować wzajemne odległości pomiędzy liniami energetycznymi, a tymi budynkami zgodne z przepisami odrębnymi;
- 7) przebudowę ewentualnych kolizji na koszt poszczególnych inwestorów realizujących inwestycje kolidujące z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na podstawie szczegółowych warunków określanych przez PGE Dystrybucja S.A.;
- 8) przyłączenia do sieci elektroenergetycznych na podstawie warunków przyłączenia określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją energii elektrycznej w oparciu o zawarte umowy o przyłączenie.

7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się: lokalizację obiektów urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania ludzi oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: przyjmuje się rozwiązania oparte o źródła ciepła niskoemisyjne lub bezemisyjne.

9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Gminy Nowiny, zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;
- 2) gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 17, 18, 19.

§ 24. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 9 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

§ 25. Dla terenu objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitkówka - Nowiny, uchwalony Uchwałą Nr RG-XXXVII/271/05 Rady Gminy Sitkówka - Nowiny z dnia 27 października 2005r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2005 Nr 282, poz. 3517) wraz ze zm. nr 1 zatwierdzoną uchwałą Nr RG-XXXIII/265/09 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 25 maja 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2009 r. Nr 270 poz. 2116).

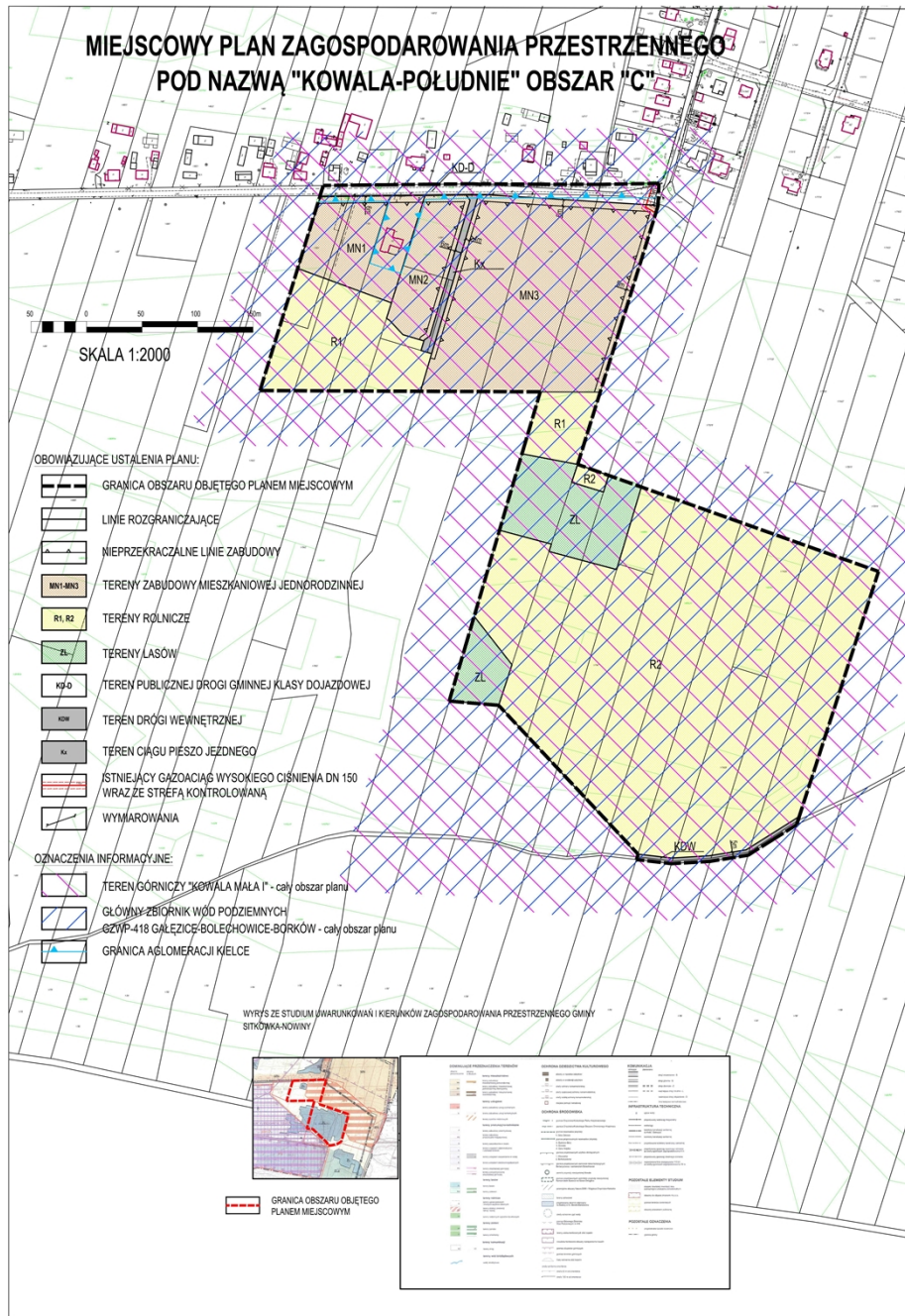
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowiny.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Pyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr RG-XLV/542/22
Rady Gminy Nowiny
z dnia 28 lutego 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr RG-XLV/542/22
Rady Gminy Nowiny
z dnia 28 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Kowala-Południe" obszar "C"

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowiny o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

- 1) Rada Gminy Nowiny postanowiła nie uwzględnić w części uwagi złożonej w dniu 7 grudnia 2021 r. do Urzędu Gminy Nowiny przez osobę fizyczną (L.Dz. 10976) w odniesieniu do działki nr ewid. 719/29 obręb Kowala, gm. Nowiny, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny zatwierdzonego uchwałą Nr RG-XXII/168/08 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 9 lipca 2008 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr RG-XL/334/14 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 26 lutego 2014 r. Zgodnie z rysunkiem studium ww. działka położona jest w obszarze oznaczonym symbolem "ZL" - tereny lasów oraz w obszarze oznaczonym symbolem "R" - tereny upraw polowych i trwałych użytków zielonych. W bezpośrednim jej sąsiedztwie nie występują obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, w związku z tym brak jest w tym przypadku kontynuacji funkcji (zabudowy mieszkaniowej). Uwzględnienie uwagi w części dotyczącej działki nr ewid. 719/29 obręb Kowala, gm. Nowiny stanowić będzie naruszenie polityki przestrzennej gminy Nowiny ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny, a więc art. 20 ust. 1 stanowiący o tym, że plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium;

2. Rada Gminy Nowiny postanowiła nie uwzględnić uwagi złożonej w dniu 12 stycznia 2022 r. do Urzędu Gminy Nowiny przez Dyckerhoff Polska Sp. z o.o., która nie wyraża zgody na zaproponowane w projekcie planu rozwiązania dotyczące zmiany przeznaczenia terenów dotychczas rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwagi na ograniczenie w przyszłości możliwości eksploatacji złoża. Zgodnie ze stanowiskiem spółki wyznaczenie zabudowy w sąsiedztwie złoża rodzić będzie w przyszłości konflikty społeczne związane z niekorzystnym oddziaływaniem okolicznych zakładów górniczych na tereny zamieszkiwane przez ludzi. Uwaga nie może zostać uwzględniona, ponieważ zgodnie ze stanem istniejącym wyznaczona w projekcie planu zabudowa położona jest poza udokumentowanymi złożami surowców mineralnych. Znajduje się natomiast w obszarze ternu górniczego "Kowala Mała I". Taki sposób zagospodarowania został uzgodniony przez Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach postanowieniem z dnia 19 listopada 2021 r., znak: KIE.5111.316.2021.RO, zgodnie z którym w projekcie uwzględniono sposób zagospodarowania funkcjonującego w obrocie prawnym ww. terenu górniczego, co ma szczególnie istotne znaczenie wobec uregulowań zawartych w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze. Mając na uwadze powyższe sposób zagospodarowania terenu zgodny jest z obowiązującymi przepisami prawa. Jednocześnie stwierdza się, że z dołączonego do uwagi załącznika graficznego wynika, że złożona uwaga wykracza poza granice wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Pyk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr RG-XLV/542/22
Rady Gminy Nowiny
z dnia 28 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Kowala-Południe" obszar "C"

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowiny o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz § 11 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Gminy Nowiny przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Kowala-Południe" obszar "C" będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.), które będą finansowane z :

- 1) budżetu gminy,
- 2) funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),
- 3) partnerstwa publiczno-prywatnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Pyk

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr RG-
XLV/542/22

Rady Gminy Nowiny
z dnia 28 lutego 2022 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pod nazwą "Kowala-Południe" obszar "C"

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy Sitkówka-Nowiny, na wniosek Wójta Gminy Sitkówka-Nowiny, podjęła uchwałę Nr RG-XIV/145/19 z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Kowala - Południe". Została ona zmieniona uchwałą Nr RG-XXVIII/472/21 Rady Gminy Nowiny z dnia 30 sierpnia 2021 r.

W świetle art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego lub jego zmiany, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego projektem planu, wraz z uzasadnieniem”.

Na obszarze objętym projektem planu, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny uchwalonego uchwałą Nr RG-XXXVII/271/05 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 27 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2005 r. Nr 282, poz. 3517), które stały już nieaktualne z punktu widzenia potrzeb właścicieli nieruchomości oraz uwarunkowań prawnych.

Zasadniczą przesłanką podjęcia nowych prac planistycznych dotyczących przedmiotowego obszaru była potrzeba uaktywnienia terenów inwestycyjnych szczególnie w kierunku wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Sitkówka-Nowiny uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy Sitkówka-Nowiny, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny, które zatwierdzone zostało uchwałą Rady Gminy Sitkówka-Nowiny Nr RG-XXII/168/08 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 9 lipca 2008 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr RG-XL/334/14 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 26 lutego 2014 r.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4;

W projekcie planu, zgodnie z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny teren biologicznie czynny, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość budynków (zabudowy), nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do dróg gwarantujące zachowanie ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów. Wprowadzone zapisy umożliwią spójne zagospodarowanie terenów niezabudowanych oraz rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalając dodatkowe wymogi dotyczące form zagospodarowania o zasięgu wyznaczonym przez przepisy odrębne. W ramach procedury planistycznej nie było potrzeby wystąpienia do właściwego organu o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ obszar objęty planem stanowi grunty nie wymagające uzyskania takiej zgody. Natomiast decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 8 lutego 2022 r., znak: ROW-I.7151.1.1.2022 uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 0,2100 ha, niestanowiących własności Skarbu Państwa na działce nr ewid. 705/1 obręb Kowala z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie było potrzeby ustalenia wymagania dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż w granicach planu nie występują takie obiekty.

Teren objęty ustaleniami planu położony jest w terenie górniczym "Kowala Mała I" oraz położony jest poza obszarami narażonymi występowaniem ruchów masowych, strefami ochronnymi od ujęć wód podziemnych oraz obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. W granicach obszaru objętego planem nie występuje również udokumentowane złoża surowców mineralnych.

Teren położony jest w poza formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody. Najbliższymi takimi formami ochrony przyrody są Chęcińsko-Kielecki Obszar Chronionego Krajobrazu położony na otulinie Chęcińsko-Kieleckiego Parku Krajobrazowego, który oddalony jest ok. 1,8 km na południowy-zachód od granic obszaru planu oraz obszar Natura 2000 Dolina Czarnej Nidy PLH260016 oddalony od granic planu ok. 3,9 km na południe.

Projektowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym nie spowodują znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko i będą polegały na przeznaczeniu części terenów: leśnego i rolniczego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przez teren objęty planem nie przepływają żadne, stałe i okresowe ciekły wodne. Wprowadzone zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłyną negatywnie na przyrodę otaczających form ochrony przyrody z uwagi dużą odległość od siebie. Projektowane zagospodarowanie terenu nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na cele, przedmiot ochrony i integralność obszaru NATURA 2000, tj. na obszar Natura 2000 Dolina Czarnej Nidy PLH260016 oddalony ok. 3,9 km na południe od granic terenu objętego planem, ponieważ teren planu położony jest poza korytarzami i ciągami ekologicznymi stanowiącymi łączność pomiędzy obszarami Natura 2000.

Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ponadto ustalono zasady dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalone w planie tereny zabudowy stanowią kontynuację planistyczną istniejącej zabudowy, w zakresie tradycji ukształtowanego już obszaru, uaktualniając go w zakresie obowiązujących przepisów prawa oraz dostosowując go do oczekiwań rynku lokalnego i ponadlokalnego. Ustalenia planu wpisują się w stosunki własnościowe tego miejsca. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności rozwoju sieci szerokopasmowych, w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu uzyskał zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną powołaną przez Wójta Gminy Sitkówka-Nowiny, oraz poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu przez pozostałe organy delegowane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu uzyskał odpowiednie uzgodnienia i opinie oraz został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie opracowania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez informowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w sposób zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacja o projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko umieszczona została w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie. Obwieszczenia o czynnościach planistycznych oraz projekt dokumentu publikowane były również w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym na stronie internetowej Gminy Sitkówka-Nowiny. Poza tym biorący udział w procedurze planistycznej mieli nieograniczony dostęp do dokumentacji planistycznej, w tym do opinii i uzgodnień właściwych organów delegowanych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uwagi nie wpłynęły.

Po przeprowadzeniu dodatkowych analiz środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, ważąc interes prywatny i publiczny Wójt Gminy Nowiny sporządził projekt planu uwzględniający możliwości rozwoju gminy Nowiny, poprzez poprawę między innymi warunków mieszkaniowych.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY;

W 2014 roku została opracowana na zlecenie Wójta Gminy Sitkówka-Nowiny "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitkówka - Nowiny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sitkówka - Nowiny. Ocena ta została przyjęta uchwałą Nr RG-XLV/394/14 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 29 października 2014 r. W ocenie wskazano potrzebę aktualizacji obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego i dostosowania ich do obowiązujących przepisów i potrzeb.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Wpływ ustaleń sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne określono w Prognozie skutków finansowych, która została opracowana na potrzeby tego planu, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że:

a) realizacja ustaleń planu wygeneruje koszty, które obciążą budżet gminy, na realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, która należy do zadań własnych gminy.

b) realizacja ustaleń planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu:

- wzrostu wartości nieruchomości,
- podatku od nieruchomości (podatek od budynków i podatek od gruntu),
- opłaty planistycznej.

Reasumując, zaproponowane rozwiązania w opracowanym projekcie planu w zakresie funkcji dla obszaru o ukształtowanych tradycjach mieszkaniowych, z jednoczesnym uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, przyczynią się do usprawnienia procesów realizacyjnych, co z kolei wpłynie na rozwój miejscowości Kowala, a tym samym i gminy Nowiny. Korzyści z opracowania planu będą sprzyjać rozwojowi gminy Nowiny i regionu świętokrzyskiego.

Wobec powyższego uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zasadne i celowe.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Pyk