

**Uchwała Nr .../.../2012  
Rady Gminy Niegowa**

**z dnia ... 2012 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mirów i Bobolice.**

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15, 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, 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 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.) w związku z następującymi Uchwałami Rady Gminy Niegowa: Nr 65/IX/2003 z dnia 30 czerwca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mirów i Bobolice, zmienionej Uchwałą Rady Gminy Niegowa Nr 103/XIII/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany Uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz zmienionej Uchwałą Rady Gminy Niegowa Nr 202/XXVIII/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., w sprawie zmiany Uchwały Nr 65/IX/2003 z dnia 30 czerwca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego Gminy w części dotyczącej miejscowości Mirów i Bobolice oraz zmiany Uchwały Nr 103/XIII/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany uchwał w sprawie przystąpienia do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego Gminy – zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

na wniosek Wójta Gminy Niegowa

**Rada Gminy Niegowa**

po stwierdzeniu zgodności ze *Studium*

**uchwała:**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mirów i Bobolice.**

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mirów i Bobolice*, zwany dalej *Planem*, którego granice określone są na rysunku *Planu*.
2. Ustalenia *Planu*, wyrażone są:
  - 1) w części graficznej, którą stanowi rysunek *Planu*, będący załącznikiem do *Uchwały*:
    - a) **Nr 1** w sekcjach – Ustalenia *Planu* w skali 1 : 1000, sporządzony z wykorzystaniem rastrowych urzędowych map zasadniczych w skali 1 : 1000 oraz rastrowych map ewidencji gruntów w skali 1 : 2000 wraz z wrysem ze *Studium* w skali 1 : 10 000;
  - 2) w części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej *Uchwały*, wraz z załącznikami do treści:
    - a) **Nr 2** – Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu *Planu*,
    - b) **Nr 3** – Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji, zapisanych w *Planie*, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania;
3. W rysunku *Planu*, o którym mowa w ust. 2 pkt 1), obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) stanowiące ustalenia *Planu*:
  - a) granica obszaru objętego *Planem*,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) oznaczenia przeznaczenia terenów określające miejscowość (Mirów – **E** i Bobolice – **F**), numery wydzieleń i symbole przeznaczenia terenów,
  - e) obiekty chronione:
    - obiekt wpisany do rejestru zabytków – decyzja nr rej. 534 z dnia 20.09.1990 r.,
    - obiekty chronione *Planem*,
  - f) strefy ochrony konserwatorskiej:
    - strefy „**W**” – pełnej ochrony archeologicznej,
    - strefy „**OW**” – obserwacji archeologicznej, w tym stanowiska archeologiczne,
    - strefy „**E**” – ochrony ekspozycji,
  - g) obszary kulturowe:
    - obszary ochrony historycznych siedlisk wsi Mirów i Bobolice,
    - obszar postulowanego Mirowsko-Bobolickiego Parku Kulturowego
  - h) obszary przyrodnicze:
    - strefa proponowanego Specjalnego Obszaru Natura 2000 „Ostoja Kroczycka”
    - strefa proponowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Mirowsko-Bobolickiego”,
    - strefa proponowanego Rezerwatu Przyrody „Wielka Góra”,
  - i) – stanowiska roślin chronionych;
- 2) o charakterze informacyjnym:
  - a) orientacyjny przebieg istniejących linii średniego napięcia,
  - b) stacje trafo,
  - c) występowanie w zasięgu GZWP nr 326 Częstochowa E i w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
  - d) treść rastrowych podkładów mapowych.

## § 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) **Studium** – należy przez to rozumieć *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niegowa* przyjęte *Uchwałą Nr 23/IV/2002 Rady Gminy Niegowa z dnia 28 grudnia 2002 r.*;
- 3) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą *Uchwałę* w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mirów i Bobolice*, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **Planie** – należy przez to rozumieć *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niegowa w części dotyczącej miejscowości Mirów i Bobolice*, którego ustalenia ujęte są w *Uchwale*, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć część graficzną, sporządzoną na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000, stanowiącą załącznik Nr 1 do *Uchwały* i będącą integralną częścią ustaleń *Planu*;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty *Planem*, którego granice określone zostały na rysunkach *Planu*;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę *Planu* o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku *Planu* liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowym i literowym;
- 8) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w *Planie* sposób przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne do realizacji danego ustalenia, za wyjątkiem dopuszczenia;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania;

- 11) **dojeździe niewydzielonym** – należy przez to rozumieć niewydzieloną na rysunku *Planu* liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia wewnętrzną drogę dojazdową, niezbędną dla zapewnienia dojazdu do działki, niemającej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 12) **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne, wewnętrzne oraz dojazdy niewydzielone;
- 13) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 14) **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;
- 15) **wskaźniku zainwestowania powierzchni działki** – rozumie się przez to procentowe zainwestowanie działki budowlanej bądź działek, jako sumę powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych oraz nawierzchni utwardzonych, podzieloną przez powierzchnię całkowitą działki/działek, pomnożoną przez 100, wyrażoną w %;
- 16) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych wraz z tarasami, do powierzchni działki bądź działek budowlanych,
- 17) **wskaźniku udziału powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej znajdującej się na działce budowlanej bądź działkach, jako stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni całkowitej działki/działek, pomnożoną przez 100 i wyrażoną w %;
- 18) **terenie biologicznie czynnym, poziomie terenu, wysokości budynku, kondygnacji** – należy rozumieć tak, jak mówią przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 19) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej *Uchwały* przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, inne niż zawarte w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

## Rozdział 2

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

#### § 3

1. W wyodrębnionym obszarze objętym *Planem*, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oraz ich symbole:
  - 1) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **ML** tereny zabudowy letniskowej;
  - 3) **U** tereny usług;
  - 4) **ZL** tereny lasów;
  - 5) **RP** tereny rolnicze;
  - 6) **TW** tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody;
  - 7) **KS** tereny parkingów;
  - 8) **KDI** tereny drogi lokalnej;
  - 9) **KDd** tereny dróg dojazdowych;
  - 10) **KDw** tereny ciągów pieszo-jezdnym.
2. W określonym w *Uchwale* zakresie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych pojazdów, wewnętrznych dróg, dojazdów niewydzielonych oraz zieleni towarzyszącej.

## Rozdział 3

### Ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenów

#### § 4

1. W terenach wymienionych w § 3 ust. 1 obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) **w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) nakazuje się stosowanie zasad – zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 niniejszej *Uchwały*;
    - b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z infrastrukturą techniczną z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy, wymiany kubatury i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami określonymi w niniejszej *Uchwale*;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:** nakazuje się stosowanie zasad – zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 niniejszej *Uchwały*;
  - 3) **w zakresie zasad, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nakazuje się stosowanie zasad – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5 *Uchwały*;
  - 4) **w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nakazuje się stosowanie zasad – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5 *Uchwały*;
  - 5) **w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** nakazuje się stosowanie zasad i warunków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 *Uchwały*;
  - 6) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nakazuje się stosowanie zasad – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 i 6 *Uchwały*;
  - 7) **w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nakazuje się stosowanie zasad – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 *Uchwały*;
  - 8) **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 7 *Uchwały*.
2. W obszarze objętym *Planem* nie występują obiekty i obszary do objęcia ustaleniami w zakresie:
- 1) w zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 3) w zakresie obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
  - 4) w zakresie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

## Rozdział 4

### Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenów

#### § 5

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN**, o przeznaczeniu:
  - 1) **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną** z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) tereny usług związanych z ww. funkcją, w tym tereny usług handlu, gastronomii, rzemiosła;
  - 3) tereny zabudowy zagrodowej,
  - 4) tereny infrastruktury technicznej,
  - 5) tereny komunikacji.
2. Dla wymienionych w § 5 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) nakazuje się lokalizację nowych budynków w układzie ortogonalnym (alternatywnie), z zastrzeżeniem § 20 ust. 3 pkt 1) lit. b) niniejszej *Uchwały*:
      - równoległym lub prostopadłym do istniejących granic własności,

- równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce sąsiedniej,
  - równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej (w przypadku działek obsługiwanych przez więcej niż jedną drogę i działek narożnych, nakaz prostopadłego lub równoległego usytuowania budynku obowiązuje wyłącznie względem jednej z dróg);
  - b) dopuszcza się lokalizację nowych budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy – bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy zachowaniu wymogów przepisów w zakresie odległości między projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej,
  - c) dopuszcza się realizację budynków o wyłączonej funkcji usługowej,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, przybudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkalny oraz jako obiekty wolnostojące,
  - e) nakazuje się stosowanie tradycyjnych zewnętrznych materiałów budowlanych i wykończenia zewnętrznego, takich jak tynk naturalny, drewno, kamień, ceramika szkło, metal, żeliwo oraz dla pokryć dachów stosowanie materiałów tradycyjnych, takich jak dachówka ceramiczna, gont, łupek, strzecha ze słomy, trzciny lub materiałów tradycyjnych w wyrazie, takich jak dachówka cementowa, dachówka metalowa, dachówka bitumiczna, papa,
  - f) nakazuje się, od strony drogi, stosowanie ogrodzeń ażurowych np. z materiałów tradycyjnych, z wyjątkiem blachy i prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80 m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0 m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
  - g) nakazuje się dostosowanie tablic informacyjnych, reklam, szyldów do miejsca estetyką, wielkością i materiałem,
  - h) zakazuje się lokalizowania reklam wielkogabarytowych;
- 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**
- a) nakazuje się przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach *Planu*,
  - b) zakazuje się przekraczania wskaźnika zainwestowania powierzchni działki – 70%,
  - c) nakazuje się kształtowanie wskaźnika intensywności zabudowy w granicach min. – 0,10 oraz max 0,75,
  - d) nakazuje się utrzymanie udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na minimalnym poziomie – 30%,
  - e) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 10 m, w tym budynków o wysokości przekraczającej:
    - 2 kondygnacje nadziemne, łącznie z użytkowymi poddaszami i 4,5 m do okapu – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych,
    - 1 kondygnację nadziemną i 5 m do kalenicy – dla budynków gospodarczych i garaży,
  - f) nakazuje się realizację dachów:
    - dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 35° do 45° – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych,
    - dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 25° do 45° – dla budynków gospodarczych i garaży, sytuowanych w głębi działki,
    - jednospadowych o nachyleniu połaci od 25° do 45° – dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio w granicy,
  - g) dopuszcza się wysokość podpiwniczenia – do 1,2 m od poziomu terenu;
- 3) **w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) nakazuje się przestrzeganie ustaleń § od 15 do 19 niniejszej *Uchwały*, w tym dotyczących proponowanego Specjalnego Obszaru Natura 2000 „Ostoja Kroczycka”,

- b) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji przemysłowej, w tym składowisk, baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
- c) zakazuje się magazynowania surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych,
- d) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi,
- 4) **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym chronionych ustaleniami miejscowego planu:** nakazuje się przestrzeganie ustaleń § 20 niniejszej Uchwały;
- 5) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
  - a) dopuszcza się przekształcenie terenu poprzez jego deniwelację, w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiadujących oraz do poziomu sąsiadujących dróg publicznych oraz wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego Planu,
  - b) nakazuje się stosowanie materiałów nierozprzestrzeniających ognia w ścianach zewnętrznych jak i w przekryciach dachów, w terenach przyległych do terenów lasów;
- 6) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 1000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej, z tolerancją  $\pm 10\%$ ,
    - 600 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej, z tolerancją  $\pm 10\%$ ,
  - b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, z tolerancją  $\pm 10\%$ ,
    - 18 m – dla zabudowy bliźniaczej, z tolerancją  $\pm 10\%$ ,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację, o następujących minimalnych parametrach: powierzchnia: 25 m<sup>2</sup>, szerokość frontu: 5 m,
  - d) 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  $\pm 15^\circ$ ;
- 7) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - a) nakazuje się utwardzenie wszystkich nawierzchni przeznaczonych pod komunikację samochodową, postoje samochodowe i przejścia piesze,
  - b) nakazuje się podczyszczanie wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych terenu przed odprowadzeniem do ziemi,
  - c) nakazuje się zbilansowanie potrzeb parkingowych w granicach posiadanej działki, uwzględniając osoby zamieszkałe bądź zatrudnione oraz zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych, zgodnie z § 24 niniejszej Uchwały,
  - d) zakazuje się sytuowania elektrowni wiatrowych;
- 8) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie na okres realizacji budowy, przed przystąpieniem do użytkowania – tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się poddać demontażowi.

## § 6

1. Wyznacza się **tereny zabudowy letniskowej – ML**, o przeznaczeniu:
  - 1) **tereny pod zabudowę letniskową wraz z ogrodami** oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) tereny usług związanych z ww. funkcją letniskową, w tym tereny usług handlu, gastronomii, rzemiosła;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 4) tereny infrastruktury technicznej;
  - 5) tereny komunikacji.
2. Dla wymienionych w § 6 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) **w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) nakazuje się lokalizację nowych budynków w układzie (alternatywnie):
  - równoległym lub prostopadłym do istniejących granic własności,
  - równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce sąsiedniej,
  - równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej (w przypadku działek obsługiwanych przez więcej niż jedną drogę i działek narożnych, nakaz prostopadłego lub równoległego usytuowania budynku obowiązuje wyłącznie względem jednej z dróg);
- b) dopuszcza się lokalizację nowych budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy – bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy zachowaniu wymogów przepisów w zakresie odległości między projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej,
- c) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnych i usługowych w budynkach o wyłącznej funkcji mieszkalnej i usługowej
- d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, przybudowanych lub wbudowanych w budynek letniskowy oraz jako obiekty wolnostojące,
- e) nakazuje się stosowanie tradycyjnych zewnętrznych materiałów budowlanych i wykończenia zewnętrznego, takich jak tynk naturalny, drewno, kamień, ceramika, szkło oraz dla pokryć dachów stosowanie materiałów tradycyjnych, takich jak dachówka ceramiczna, gont, łupek, strzecha ze słomy, trzciny lub materiałów tradycyjnych w wyrazie, takich jak dachówka cementowa, dachówka metalowa, dachówka bitumiczna, papa,
- f) nakazuje się od strony drogi stosowanie ogrodzeń ażurowych np. z materiałów tradycyjnych, z wyjątkiem blachy i prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,50 m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0 m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
- g) nakazuje się dostosowanie tablic informacyjnych, reklam, szyldów do miejsca estetyką, wielkością i materiałem,
- h) zakazuje się lokalizowania reklam wielkogabarytowych;

2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

- a) nakazuje się przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach *Planu*,
- b) zakazuje się przekraczania wskaźnika zainwestowania powierzchni działki – 50%,
- c) nakazuje się kształtowanie wskaźnika intensywności zabudowy w granicach min. – 0,10 oraz max 0,75,
- d) nakazuje się utrzymanie udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na minimalnym poziomie – 50%,
- e) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 8 m, w tym budynków o wysokości przekraczającej:
  - 2 kondygnacje nadziemne, łącznie z użytkowymi poddaszami i 4,5 m do okapu – dla budynków letniskowych oraz mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych,
  - 1 kondygnację nadziemną i 5 m do kalenicy – dla budynków gospodarczych i garaży,
- f) nakazuje się realizację dachów:
  - dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 35° do 45° – dla budynków letniskowych oraz mieszkalnych i usługowych,
  - dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 25° do 45° – dla budynków gospodarczych i garaży, sytuowanych w głębi działki,
  - jednospadowych o nachyleniu połaci od 25° do 45° – dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio w granicy,
- g) dopuszcza się wysokość podpiwniczenia – do 0,7 m od poziomu terenu;

- 3) **w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) nakazuje się przestrzeganie ustaleń § od 15 do 19 niniejszej *Uchwały*, w tym dotyczących proponowanego Specjalnego Obszaru Natura 2000 „Ostoja Kroczycka”,
  - b) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji przemysłowej, w tym składowisk, baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
  - c) zakazuje się magazynowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych,
  - d) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi;
- 4) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
  - a) dopuszcza się przekształcenie terenu poprzez jego deniwelację, w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiadujących oraz do poziomu sąsiadujących dróg publicznych oraz wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego *Planu*,
  - b) nakazuje się stosowanie materiałów nierozprzestrzeniających ognia w ścianach zewnętrznych jak i w przekryciach dachów, w terenach przyległych do terenów lasów;
- 5) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, z tolerancją  $\pm 10\%$ ,
  - b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m, z tolerancją  $\pm 10\%$ ,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację, o następujących minimalnych parametrach: powierzchnia – 25 m<sup>2</sup>, szerokość frontu – 5 m,
  - d) 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  $\pm 15^\circ$ ;
- 6) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - a) nakazuje się utwardzenie wszystkich nawierzchni przeznaczonych pod komunikację samochodową, postoje samochodowe i przejścia piesze,
  - b) nakazuje się podczyszczenie wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych terenu przed odprowadzeniem wód do ziemi,
  - c) nakazuje się zbilansowanie potrzeb parkingowych w granicach posiadanej działki, uwzględniając osoby zamieszkałe bądź zatrudnione oraz zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych – zgodnie z § 24 niniejszej *Uchwały*,
  - d) zakazuje się sytuowania elektrowni wiatrowych;
- 7) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie na okres realizacji budowy, przed przystąpieniem do użytkowania – tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się poddać demontażowi.

## § 7

1. Wyznacza się **tereny usług – U**, w tym **tereny usług kultu religijnego – Ur**, o przeznaczeniu:
  - 1) **tereny pod obiekty turystyki, gastronomii, nauki, oświaty, sportu, handlu, sakralne, rzemiosła i inne** z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną;
  - 3) tereny infrastruktury technicznej;
  - 4) tereny komunikacji.
2. Dla wymienionych w § 7 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) nakazuje się lokalizację nowych budynków w układzie (alternatywnie), z zastrzeżeniem § 20 ust. 3 pkt 1) lit. b) niniejszej *Uchwały*:
      - równoległym lub prostopadłym do istniejących granic własności,
      - równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce sąsiedniej,



- równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej (w przypadku działek obsługiwanych przez więcej niż jedną drogę i działek narożnych, nakaz prostopadłego lub równoległego usytuowania budynku obowiązuje wyłącznie względem jednej z dróg);
  - b) dopuszcza się lokalizację nowych budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy – bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy zachowaniu wymogów przepisów w zakresie odległości między projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej,
  - c) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnych w budynkach o funkcji usługowej,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, przybudowanych lub wbudowanych w budynek usługowy oraz jako obiekty wolnostojące,
  - e) nakazuje się stosowanie tradycyjnych zewnętrznych materiałów budowlanych i wykończenia zewnętrznego, takich jak tynk naturalny, drewno, kamień, ceramika, szkło, metal, żeliwo oraz dla pokryć dachów stosowanie materiałów tradycyjnych, takich jak dachówka ceramiczna, gont, łupek, strzecha ze słomy, trzciny lub materiałów tradycyjnych w wyrazie, takich jak dachówka cementowa, dachówka metalowa, dachówka bitumiczna, papa,
  - f) nakazuje się od strony drogi stosowanie ogrodzeń ażurowych np. z materiałów tradycyjnych, z wyjątkiem blachy i prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80 m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0 m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów,
  - g) nakazuje się dostosowanie tablic informacyjnych, reklam, szyldów do miejsca estetyką, wielkością i materiałem,
  - h) zakazuje się lokalizowania reklam wielkogabarytowych;
- 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**
- a) nakazuje się przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach *Planu*,
  - b) zakazuje się przekraczania wskaźnika zainwestowania powierzchni działki – 70%,
  - c) nakazuje się kształtowanie wskaźnika intensywności zabudowy w granicach min. – 0,10 oraz max 0,75,
  - d) nakazuje się utrzymanie udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na minimalnym poziomie – 30%
  - e) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 10 m, w tym budynków o wysokości przekraczającej:
    - 2 kondygnacje nadziemne, łącznie z użytkowymi poddaszami i 4,5 m do okapu – dla budynków usługowych,
    - 1 kondygnację nadziemną i 5 m do kalenicy – dla budynków gospodarczych i garaży,
  - f) nakazuje się realizację dachów:
    - dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 25° do 45° – dla budynków usługowych,
    - dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 15° do 45° – dla budynków gospodarczych i garaży, sytuowanych w głębi działki,
    - jednospadowych o nachyleniu połaci od 25° do 45° – dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio w granicy,
  - g) dopuszcza się wysokość podpiwniczenia – do 1,2 m od poziomu terenu;
- 3) **w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) nakazuje się przestrzeganie ustaleń § od 15 do 19 niniejszej *Uchwały*, w tym dotyczących proponowanego Specjalnego Obszaru Natura 2000 „Ostoja Kroczycka”,
  - b) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji przemysłowej, w tym składowisk, baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,

- c) zakazuje się magazynowania surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych,
- d) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi;
- 4) **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym chronionych ustaleniami miejscowego planu:** nakazuje się przestrzeganie ustaleń § 20 niniejszej *Uchwały*;
- 5) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
  - a) dopuszcza się przekształcenie terenu poprzez jego deniwelację, w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiadujących oraz do poziomu sąsiadujących dróg publicznych oraz wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego *Planu*,
  - b) nakazuje się stosowanie materiałów nierozprzestrzeniających ognia w ścianach zewnętrznych jak i w przekryciach dachów, w terenach przyległych do terenów lasów,
- 6) **w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) 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,
  - b) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier;
- 7) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, z tolerancją  $\pm 10\%$ ,
  - b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m, z tolerancją  $\pm 10\%$ ,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację, o następujących minimalnych parametrach: powierzchnia: 25 m<sup>2</sup>, szerokość frontu: 5 m,
  - d) 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  $\pm 15^\circ$ ;
- 8) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - a) nakazuje się utwardzenie wszystkich nawierzchni przeznaczonych pod komunikację samochodową, postoje samochodowe i przejścia pieszce,
  - b) nakazuje się podczyszczenie wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych terenu przed odprowadzeniem wód do ziemi,
  - c) nakazuje się zbilansowanie potrzeb parkingowych w granicach posiadanej działki, uwzględniając osoby zamieszkałe bądź zatrudnione oraz zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych, zgodnie z § 24 niniejszej *Uchwały*,
  - d) zakazuje się sytuowania elektrowni wiatrowych
- 9) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie na okres realizacji budowy, przed przystąpieniem do użytkowania – tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się poddać demontażowi.

## § 8

1. Wyznacza się **tereny lasów – ZL**, w tym **tereny zalesień – ZLz** o przeznaczeniu:
  - 1) **tereny pod kompleksy leśne i zalesienia** w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) tereny komunikacji – drogi leśne,
  - 3) tereny infrastruktury technicznej nie wymagające wyłączenia z produkcji leśnej.
2. Dla wymienionych w § 8 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

- a) nakazuje się utrzymanie powierzchni terenów biologicznie czynnych na poziomie minimum 90% powierzchni terenu,
- b) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją leśną;
- 2) **w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) nakazuje się przestrzeganie ustaleń § od 15 do 19 niniejszej *Uchwały*, w tym dotyczących proponowanego Specjalnego Obszaru Natura 2000 „Ostoja Kroczycka” oraz proponowanego Rezerwatu Przyrody: „Wielka Góra”,
  - b) nakazuje się ochronę i pielęgnację istniejących zasobów leśnych oraz zagospodarowanie lasów i prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasu oraz z warunkami siedliskowymi,
  - c) zakazuje się wszelkiego zainwestowania oraz działania powodującego zanieczyszczanie i degradację siedliska leśnego, w tym dzikich wysypisk nieczystości oraz wysypywanie bądź dołowanie odpadów;
- 3) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:** zakazuje się grodzenia uniemożliwiającego migrację fauny;
- 4) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - a) zakazuje się utwardzania nawierzchni dróg leśnych materiałami nieprzepuszczalnymi,
  - b) dopuszcza się adaptację istniejącej infrastruktury technicznej,
  - c) zakazuje się sytuowania elektrowni wiatrowych;
- 5) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## § 9

1. Wyznacza się **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody – TW**, o przeznaczeniu:
  - 1) **tereny pod urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody – przepompownie** z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) tereny infrastruktury technicznej.
2. W terenach wymienionych w § 9 ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładów przestrzennego:**
    - a) nakazuje się lokalizację nowych budynków w układzie równoległym lub prostokątnym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej,
    - b) nakazuje się stosowanie tradycyjnych zewnętrznych materiałów budowlanych i wykończenia zewnętrznego, takich jak tynk naturalny, drewno, kamień, ceramika szkło, metal, żeliwo oraz dla pokryć dachów stosowanie materiałów tradycyjnych, takich jak dachówka ceramiczna, gont, łupek, strzecha ze słomy, trzciny lub materiałów tradycyjnych w wyrazie, takich jak dachówka cementowa, dachówka metalowa, dachówka bitumiczna, papa,
    - c) nakazuje się od strony drogi stosowanie ogrodzeń ażurowych np. z materiałów tradycyjnych, z wyjątkiem blachy i prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80 m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu,
    - d) nakazuje się dostosowanie tablic informacyjnych, reklam, szyldów do miejsca estetyką, wielkością i materiałem,
    - e) zakazuje się lokalizowania reklam wielkogabarytowych;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**
    - a) nakazuje się przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach *Planu*,
    - b) zakazuje się przekraczania wskaźnika zainwestowania powierzchni działki – 80%,
    - c) nakazuje się kształtowanie wskaźnika intensywności zabudowy w granicach min. – 0,20 oraz max 0,55,
    - d) nakazuje się utrzymanie terenów biologicznie czynnych na minimalnym poziomie – 20%,

- e) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 5 m, w tym budynków o wysokości przekraczającej: 1 kondygnację nadziemną i 5 m do kalenicy,
- f) nakazuje się realizację dachów:
  - dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
  - jednospadowych o nachyleniu połaci od 25° do 45° – dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio w granicy,
- g) dopuszcza się wysokość podpiwniczenia – do 1,2 m od poziomu terenu;
- 3) **w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** nakazuje się przestrzeganie ustaleń § od 15 do 19 niniejszej *Uchwały*, w tym dotyczących proponowanego Specjalnego Obszaru Natura 2000 „Ostoja Kroczycka”;
- 4) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m<sup>2</sup>, z tolerancją ± 10%,
  - b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek budowlanych – 5 m, z tolerancją ± 10%,
  - 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 ± 15°;
- 5) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.

## § 10

1. Wyznacza się **tereny rolnicze – R**, o przeznaczeniu:
  - 1) **tereny pod uprawy polowe i trwałe użytki zielone,**
  - 2) tereny infrastruktury technicznej.
2. Dla wymienionych w § 10 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:**
    - a) nakazuje się utrzymanie terenów biologicznie czynnych na poziomie minimum 90% powierzchni terenu,
    - b) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, nowych siedlisk, ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej,
  - 2) **w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:**
    - a) nakazuje się przestrzeganie ustaleń § od 15 do 19 niniejszej *Uchwały*, w tym dotyczących proponowanego Specjalnego Obszaru Natura 2000 „Ostoja Kroczycka”,
    - b) nakazuje się zachowanie i ochronę użytków rolnych oraz innych rodzajów zieleni nieurządzonej biologicznie czynnej,
    - c) zakazuje się wprowadzania zalesień,
    - d) zakazuje się przekształcenia naturalnej rzeźby terenu np. przez składowanie odpadów;
  - 3) **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym chronionych ustaleniami miejscowego planu:** nakazuje się przestrzeganie ustaleń § 20 niniejszej *Uchwały*, w tym dotyczących stref ochrony konserwatorskiej;
  - 4) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:** zakazuje się grodzenia uniemożliwiającego migrację fauny;
  - 5) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    - a) zakazuje się utwardzania nawierzchni dojazdów niewydzielonych materiałami nieprzepuszczalnymi,
    - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń melioracyjnych,
    - c) dopuszcza się adaptację istniejącej infrastruktury technicznej,
    - d) zakazuje się sytuowania elektrowni wiatrowych;
  - 6) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## § 11

1. Wyznacza się **tereny parkingów – KS**, o przeznaczeniu:
  - 1) **tereny pod lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów;**
  - 2) tereny infrastruktury technicznej.
2. W terenach wymienionych w § 11 ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) nakazuje się utwardzenie parkingów nawierzchnią betonową/bitumiczną,
    - b) nakazuje się dostosowanie tablic informacyjnych, reklam, szyldów do miejsca estetyką, wielkością i materiałem,
    - c) zakazuje się lokalizowania reklam wielkogabarytowych;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:**
    - a) nakazuje się utrzymanie terenów biologicznie czynnych na minimalnym poziomie – 20%,
    - b) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych,
  - 3) **w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** nakazuje się podczyszczenie wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych terenów przed odprowadzeniem wód do ziemi;
  - 4) **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym chronionych ustaleniami miejscowego planu:** nakazuje się przestrzeganie ustaleń § 20 niniejszej *Uchwały*, w tym dotyczących stref ochrony konserwatorskiej;
  - 5) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>, z tolerancją  $\pm 10\%$ ,
    - b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m, z tolerancją  $\pm 10\%$ ,
    - c) nakazuje się aby linie podziału na działki 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  $\pm 15^\circ$ ;
  - 6) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** zakazuje się sytuowania elektrowni wiatrowych;
  - 7) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.

## § 12

1. Wyznacza się **tereny drogi lokalnej – KDI**, o przeznaczeniu:
  - 1) **tereny pod lokalizację drogi zbiorczej** z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) tereny infrastruktury technicznej.
2. Dla wymienionych w § 12 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) nakazuje się utwardzenie jezdni nawierzchnią betonową/bitumiczną,
    - b) nakazuje się dostosowanie tablic informacyjnych, reklam, szyldów do miejsca estetyką, wielkością i materiałem,
    - c) zakazuje się lokalizowania reklam wielkogabarytowych;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:**
    - a) nakazuje się przestrzeganie szerokości:
      - między liniami rozgraniczającymi – 15,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku *Planu*,
      - jezdni – 1 x min. 6,0 m z dwoma pasami ruchu,
    - b) nakazuje się, w obrębie terenów zabudowy, wyposażenie drogi w chodniki – jednostronne lub obustronne;
  - 3) **w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** nakazuje się podczyszczenie wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych terenu przed odprowadzeniem wód do ziemi;
  - 4) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu:**
    - a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz urządzeń związanych z obsługą i utrzymaniem ruchu,

- b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla pojazdów;
- 5) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
  - a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek – 50 m<sup>2</sup>,
  - b) nakazuje się zachowanie minimalnych szerokości frontów nowo wydzielanych działek – 20 m, jako pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku *Planu*;
- 6) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) nakazuje się zapewnienie ogólnego dostępu do terenu,
  - b) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej, nośników reklam, urządzeń technicznych i zieleni,
  - c) dopuszcza się budowę wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, zatok autobusowych i wiat przystankowych, ścieżek rowerowych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) zakazuje się sytuowania elektrowni wiatrowych;
- 7) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

### § 13

1. Wyznacza się **tereny dróg dojazdowych – KDd**, o przeznaczeniu:
  - 1) **tereny pod lokalizację drogi dojazdowej** z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) tereny infrastruktury technicznej.
2. Dla wymienionych w § 13 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) nakazuje się utwardzenie jezdni nawierzchnią betonową/bitumiczną,
    - b) zakazuje się lokalizowania reklam wielkogabarytowych;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:**
    - a) nakazuje się przestrzeganie szerokości:
      - między liniami rozgraniczającymi 10,0 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku *Planu*,
      - jezdni – 1 x min. 5,0 m z dwoma pasami ruchu,
    - c) nakazuje się, w obrębie terenów zabudowy, wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne;
  - 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** nakazuje się podczyszczenie wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych terenów przed odprowadzeniem wód do ziemi;
  - 4) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:** zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz urządzeń związanych z obsługą i utrzymaniem ruchu;
  - 5) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek – 50 m<sup>2</sup>,
    - b) nakazuje się zachowanie minimalnych szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych – 10 m, jako pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku *Planu*;
  - 6) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
    - a) nakazuje się zapewnienie ogólnego dostępu do terenów,
    - b) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni,
    - c) dopuszcza się budowę wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, ścieżek rowerowych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
    - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych,

- e) zakazuje się sytuowania elektrowni wiatrowych i nośników reklam;
- 7) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

#### § 14

1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo – jezdnych – KDw**, o przeznaczeniu:
  - 1) **tereny pod lokalizację ciągów pieszo – jezdnych** z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) tereny infrastruktury technicznej.
2. Dla wymienionych w § 14 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - a) nakazuje się utwardzenie jezdni,
    - b) zakazuje się lokalizowania reklam wielkogabarytowych;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:** nakazuje się przestrzeganie szerokości:
    - między liniami rozgraniczającymi – 5,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku *Planu*,
    - jezdni – 1 x min. 3,0 m;
  - 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** nakazuje się podczyszczenie wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych terenów przed odprowadzeniem wód do ziemi;
  - 4) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
    - a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg, urządzeń związanych z obsługą i utrzymaniem ruchu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla pojazdów;
  - 5) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
    - a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek – 20 m<sup>2</sup>,
    - b) nakazuje się zachowanie minimalnych szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych – 5 m jako pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku *Planu*;
  - 6) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    - a) nakazuje się zapewnienie ogólnego dostępu do terenu,
    - b) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni,
    - c) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych,
    - d) zakazuje się sytuowania elektrowni wiatrowych i nośników reklam;
  - 7) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

#### Rozdział 5

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

#### § 15

Podczas realizacji ustaleń *Planu*, nakazuje się kierować zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych.

#### § 16

1. Poziom hałasu mierzony w porze dziennej i nocnej musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych. Nakazuje się utrzymanie poziomu substancji i energii, w tym hałasu co najmniej na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których ustala się:

- 1) na terenach **MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) na terenach **ML** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) na terenach **U** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
2. Nakazuje się utrzymanie poziomu substancji i energii, w tym hałasu, co najmniej na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych rodzajów terenów.
3. Ustala się wymóg nie przenikania dopuszczalnych poziomów substancji i energii, w tym hałasu z terenów objętych planem nie podlegających ochronie akustycznej na tereny sąsiednie podlegające ochronie akustycznej.
4. Działalność gospodarcza tzn. instalacja (obiekt czy urządzenie) nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska oraz poza nieruchomości gruntowe, do których prowadzący instalację ma tytuł prawny. W przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm i poziomów, dla ograniczenia uciążliwości, nakazuje się zastosować zabiegi ochronne.

### § 17

1. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w tym *Plan gospodarki odpadami województwa śląskiego*.
2. Zakazuje się magazynowania surowców i materiałów mogących stanowić zagrożenie dla środowiska oraz życia i zdrowia ludzi.
3. Odpady użyte do utwardzania i niwelacji terenów nie mogą należeć do określonych w przepisach odrębnych kategorii odpadów niebezpiecznych.

### § 18

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych, w tym dostosowanie działalności istniejących i nowych podmiotów gospodarczych do obowiązujących wymogów ochrony środowiska oraz wyłączenie terenów z hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym, rolniczego wykorzystania gnojowicy oraz wprowadzania do gruntów nieoczyszczonych ścieków.
2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów 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.
3. 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.
4. 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 wyklucza się spod zabudowy.
5. Realizacja rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu powinna uwzględniać usytuowanie obszaru objętego *Planem* w zasięgu występowania obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) oraz występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326 Częstochowa E.

### § 19

Ustala się ochronę następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie przepisów odrębnych, w tym Ustawy o ochronie przyrody:

- 1) 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 na podstawie *Obwieszczenia Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 8/99, poz. 42)*;
- 2) proponowany Specjalny Obszar Natura 2000 „Ostoja Kroczycka”, w oparciu o art. 3 Dyrektywy Rady Wspólnot Europejskich 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony



siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (tzw. Dyrektywa Siedliskowa), w celu zapewnienia różnorodności biologicznej poprzez ochronę siedlisk naturalnych, wymienionych w załączniku I oraz siedlisk gatunków dzikiej fauny i flory, wymienionych w załączniku II dyrektywy;

- 3) proponowany Rezerwat Przyrody: „Wielka Góra” wraz ze stanowiskami roślin rzadkich i chronionych;

- 4) proponowany Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy: „Mirowsko – Bobolicki”;

gdzie poza terenami wyznaczonymi pod zabudowę obowiązuje zachowanie terenów w naturalnym stanie i obecnym użytkowaniu oraz wykluczenie działalności powodującej zmiany warunków siedliskowych, szczególnie w okresie lęgowym ptaków (od maja do sierpnia) i wodnych za wyjątkiem działań dla ich zachowania.

## § 20

1. Ustala się ochronę następujących obiektów:

- 1) zagroda nr 60, Mirów – zagroda składająca się z 3 wolnostojących drewnianych budynków złożonych wtórnie, w tym budynku mieszkalnego na podmurówce z kamienia wapiennego o drewnianej konstrukcji zrębowej, nakrytego wysokim dwuspadowym dachem, pokrytym gontem, z wejściem osłoniętym dwuspadowym daszkiem wspartym na czterech słupach z 1814 r. (budynek przebudowany w XIX w. i przeniesiony z Kalet do Mirowa w latach 90-tych XX w., wpisany do rejestru zabytków indywidualną decyzją nr rej. 534 z dnia 20 września 1990 r.) oraz stajni i siodlarni o wartościach historycznych, gdzie:

- e) zakazuje się działań w obrębie budynku mieszkalnego prowadzących do zmiany bryły, wystroju i cech zabytkowych, w tym nakazuje się zachowanie wielkości istniejących otworów okiennych, podziałów okna, prowadzenie bieżących remontów budynku mieszkalnego przy użyciu tradycyjnych materiałów takich jak kamień, drewno i gont, zakazuje się podniesienia kalenicy,
- f) nakazuje się prowadzenie bieżących remontów w obrębie stajni i siodlarni przy użyciu tradycyjnych materiałów takich jak kamień, drewno i gont,
- g) nakazuje się by nowopowstająca zabudowa posiadała cechy tradycyjne – zwartą bryłę i prostą formę, o parametrach określonych od lit. b) do f), jak również wykorzystywała tradycyjne lub tradycyjne w wyrazie zewnętrzne materiały budowlane i wykończeniowe, określone w § 7 ust. 2 pkt 1) lit. e),

- 2) kaplica przy kościele P.W. Św. Stanisława, Mirów – kaplica murowana z kamienia, otynkowana, na rzucie prostokąta zamkniętego absydą, przykryta dachem dwuspadowym z sygnaturką pośrodku, ściana frontowa zaakcentowana dwiema lizenami, szczyt odcięty gzymsem, w szczycie nisza w której znajduje się krzyż, otwór wejściowy prostokątny, w ścianach bocznych okna doświetlające wnętrze z początku XX w., gdzie:

- h) nakazuje się utrzymanie bryły i detalu architektonicznego (lizeny) oraz wnętrza,
- i) nakazuje się stosowanie tynku gładkiego, pokrycie dachu: gont, dachówka, ewentualnie blacha o fakturze podobnej do dachówki,
- j) w przypadku wymiany drzwi i okien nakazuje się odtworzyć według istniejących.

2. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej, w obrębie których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) strefy „W” – pełnej ochrony archeologicznej:
  - „W<sub>1</sub>”, Mirów – obejmuje obszar w rejonie wzgórza zamkowego, w granicach określonych na rysunku *Planu*,
  - „W<sub>2</sub>”, Bobolice – obejmuje obszar w rejonie wzgórza zamkowego, w granicach określonych na rysunku *Planu*,
 gdzie:
  - a) nakazuje się badania archeologiczne w przypadku prowadzenia wszelkich prac ziemnych, dotyczy to przede wszystkim prac związanych z infrastrukturą techniczną,
  - b) zakazuje się wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (rozkopywanie, niwelowanie oraz nadsypywanie) za wyjątkiem badań archeologicznych oraz poza normalnymi pracami polowymi,
  - c) dopuszcza się trasowanie szlaków turystycznych;
- 2) strefy „OW” – obserwacji archeologicznej, w tym stanowiska archeologiczne:

- „OW<sub>1</sub>”, Mirów – obejmuje obszar graniczący z sołectwem Łutowiec, w granicach określonych na rysunku *Planu*,
- „OW<sub>2</sub>”, Mirów – obejmuje piaszczysty obszar w rejonie wzgórza zamkowego, w granicach określonych na rysunku *Planu*,
- gdzie:
  - a) nakazuje się prowadzenie wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (poza normalnymi pracami polowymi) oraz zalesianie, wylesianie pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych, po uprzednim powiadomieniu, z odpowiednim wyprzedzeniem, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków,
  - b) nakazuje się przerwanie prac inwestycyjnych w przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych,
  - c) dopuszcza się trasowanie szlaków turystycznych;
- 3) strefy „E” – ochrony ekspozycji, dla:
  - „E<sub>1</sub>”, Mirów – ekspozycja wzgórza zamkowego w Mirowie z drogi Zawiercie – Niegowa w kierunku północno-wschodnim, w granicach określonych na rysunku *Planu*,
  - „E<sub>2</sub>”, Bobolice – ekspozycja wzgórza zamkowego w Bobolicach z drogi Mirów-Bobolice w kierunku północnym, w granicach określonych na rysunku *Planu*,
  - gdzie:
    - a) zakazuje się lokalizacji dominant przysłaniających wzgórza zamkowe o wysokości przekraczającej 7 m,
    - b) zakazuje się nasadzania zieleni o docelowej wysokości przekraczającej 10 m.
- 3. Wyznacza się obszary posiadające wartość kulturową, w obrębie których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) obszary ochrony historycznych siedlisk wsi Mirów i Bobolice, w granicach określonych na rysunku *Planu*, gdzie:
    - a) nakazuje się by nowopowstająca zabudowa posiadała cechy tradycyjne – zwartą bryłę i prostą formę, o parametrach określonych od lit. b) do f), jak również wykorzystywała tradycyjne lub tradycyjne w wyrazie zewnętrzne materiały budowlane i wykończeniowe, określone w § 5 ust. 2 pkt 1) lit. e),
    - b) nakazuje się zachowanie typowego układu zabudowy przez sytuowanie zabudowy na działce, w zależności od tradycji miejsca, szczytem lub kalenicą do osi drogi ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania historycznej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - c) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 10 m, w tym budynków o wysokości przekraczającej:
      - 2 kondygnacje nadziemne, łącznie z użytkowymi poddaszami i 4,5 m do okapu – dla budynków mieszkalnych i usługowych,
      - 1 kondygnację nadziemną i 5 m do kalenicy – dla budynków gospodarczych i garaży,
    - d) nakazuje się realizację dachów pokrytych przy użyciu materiałów tradycyjnych, takich jak dachówka ceramiczna, gont, łupek, strzecha ze słomy lub trzciny lub tradycyjnym w wyrazie, takich jak dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, dachówka metalowa, papa:
      - dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 35° do 45° – dla budynków mieszkalnych siedliskowych i usługowych,
      - dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 25° do 45° – dla budynków gospodarczych i garaży,
      - jednospadowych o nachyleniu połaci od 25° do 45° – dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio w granicy,
    - e) dopuszcza się wysokość podpiwniczenia – do 1,2 m od poziomu terenu,
    - f) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych na dachach budynków o wysokości większej niż 20% wysokości budynku,
  - 2) obszar postulowanego „Mirowsko-Bobolickiego Parku Kulturowego” dla ochrony unikalnego kulturowego krajobrazu zespołu wzgórz zamkowych w Mirowie i Bobolicach w granicach określonych na rysunku *Planu*, gdzie:
    - a) nakazuje się kształtowanie harmonijnego krajobrazu poprzez użycie jednolitych form architektonicznych zabudowy o charakterze tradycyjnym, nawiązujących do otaczającego krajobrazu, o układzie, gabarytach, proporcjach i materiałach,

- określonych w pkt 1) od lit a) do f), wyłącznie w terenach wyznaczonych w *Planie* pod zabudowę,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie turystyczne, tzn. lokalizację obiektów obsługi ruchu turystycznego przy zachowaniu nadrzędnego kryterium bezwzględnego zachowania dominującej roli zamków, wyłącznie w terenach wyznaczonych w *Planie* tym celu,
  - c) nakazuje się utrzymanie przebiegów historycznych dróg oznaczonych w *Planie* jako E1KDI, E3KDd, E9KDw, F1KDw, F1KDd.

## Rozdział 6

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

#### § 21

1. Określa się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego *Planem*: poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami **KDI**, **KDd** i **KDw**.
2. Adaptuje się istniejący układ dróg z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
3. Dla wyznaczonych dróg, oznaczonych na rysunku *Planu*, obowiązują stałe szerokości linii rozgraniczających oraz minimalne odległości sytuowania zabudowy od krawędzi jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy równoczesnym nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy na terenach zabudowanych.
4. Dopuszcza się, na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych, 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.

#### § 22

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 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 nakazuje się lokalizować zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:
  - 1) w terenach określonych symbolami **KD**, **MN**, **U**, nakazuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w następujący sposób:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg,
    - b) w obszarze dojazdów niewydzielonych,
    - c) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,
    - d) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
    - e) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie - w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami;
  - 2) w terenach określonych symbolami: **R** nakazuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w następujący sposób:
    - a) wzdłuż istniejących lub projektowanych pasów drogowych, w najbliższej dopuszczonej warunkami technicznymi odległości od pasa drogowego lub skrajni jezdni, w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

- b) w przypadku, gdy w pasie występuje jakakolwiek infrastruktura techniczna nowe inwestycje lokalizować w najbliższej odległości od tego urządzenia dopuszczanej warunkami technicznymi i obowiązującymi normami,
  - c) w przypadku, gdy pas jest wolny od urządzeń pierwszą inwestycję należy prowadzić skrajem wyznaczonego pasa.
- 4. Ustala się, że tereny będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w zakresie:
  - 1) **zaopatrzenia w wodę:**
    - a) z gminnych sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów, rozbudowy oraz z dopuszczeniem ujęć indywidualnych,
    - b) obowiązuje zachowanie odpowiednich warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej dla projektowanych lub modernizowanych sieci wodociągowych,
    - c) w bilansach zapotrzebowania na wodę nakazuje się uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej;
  - 2) **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:**
    - a) do gminnych oczyszczalni ścieków poprzez gminne sieci kanalizacji sanitarnej, po ich wybudowaniu, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
    - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w obszarze *Planu*, 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,
  - 3) **odprowadzania wód opadowych:**
    - a) do gminnych sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych, po ich wybudowaniu, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
    - b) do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze *Planu*, dopuszcza się stosowanie urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki, szczególnie z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów, wody opadowe przed ich wprowadzeniem do gruntu, nakazuje się skutecznie podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
    - c) 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;
  - 4) **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
    - a) z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń – stacji transformatorowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, z zapewnieniem dostępu do sieci elektroenergetycznych służb eksploatacyjnych,
    - b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15kV/0,4 wraz z linią 15 kV oraz siecią rozdzielczą nn.;
  - 5) **zaopatrzenia w energię ciepłą:** z indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, przy nakazie likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw proekologicznych oraz zakaz stosowania ogrzewania budynków z zastosowaniem źródeł energii o sprawności energetycznej niższej niż 90%;
  - 6) **telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej:** z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy;
  - 7) **gospodarki odpadami komunalnymi:** nakazuje się wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodne z *Planem gospodarki odpadami województwa śląskiego*.

## § 23

- 1. Przestrzeniami publicznymi są tereny: dróg publicznych, oznaczone symbolami – **KDI, KDd i KDw**.
- 2. W terenach wymienionych w ust. 1 nakazuje się: zapewnienie ogólnego dostępu do terenu.
- 3. Realizacja zainwestowania, wymaga zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do następujących terenów i obiektów:
  - 1) związanych z obsługą ludności,
  - 2) komunikacji: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego.

## § 24

Ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów 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 wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 2) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, wprowadza się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych;
- 3) wskaźnik potrzeb parkingowych dla odrębnej działki budowlanej stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższej tabeli:

| Lp. | Obiekt                                                                                   | Jednostka obliczeniowa                                                                          | Wskaźnik liczby miejsc parkingowych |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | Budynki mieszkalne jednorodzinne                                                         | 1 mieszkanie                                                                                    | 2 (w tym w garażach)                |
| 4   | Hotele, pensjonaty                                                                       | 4 łóżka                                                                                         | 1                                   |
| 5   | Motele                                                                                   | 1 pokój                                                                                         | 1                                   |
| 6   | Sklepy, obiekty ekspozycyjno-handlowe                                                    | 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                         | 2                                   |
| 9   | Kancelarie prawne                                                                        | 1 gabinet                                                                                       | 1                                   |
| 10  | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych) | 4 miejsca konsumpcyjne                                                                          | 1                                   |
| 11  | Biura, urzędy, banki, usługi związane z administracją                                    | 30 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży | 1                                   |
| 12  | Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.                                                   | 1 gabinet                                                                                       | 2                                   |
| 17  | Place składowe, hurtownie, magazyny                                                      | 125 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                        | 1                                   |
| 18  | Rzemiosło produkcyjne                                                                    | 4 zatrudnionych                                                                                 | 1                                   |
| 19  | Rzemiosło usługowe, inne usługi                                                          | 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                                                         | 1                                   |

- 4) wymogi określone w pkt. 1 nie obowiązują w przypadku adaptacji poddaszy oraz mieszkań na lokale użytkowe oraz w przypadku innych obiektów (terenów) wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego;
- 5) 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 7

**Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

## § 25

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*, w wysokości: 30 % (słownie: trzydzieści procent) dla wszystkich terenów wyznaczonych w *Planie*.

## Rozdział 9

### Przepisy końcowe i przejściowe

## § 26

Wykonanie *Uchwały* powierza się Wójtowi Gminy Niegowa.

## § 27

*Uchwała* podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 28**

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

Przewodnicząca Rady Gminy Niegowa