

**Uchwała Nr 60(VIII)2007
Rady Gminy Poraj**

z dnia 23 sierpnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1, art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj przyjętą Uchwałą Rady Gminy Poraj Nr 173(XXXI)2005 z dnia 3 września 2005 r.

**Rada Gminy Poraj
uchwała:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj dla obszaru w granicach opracowania planu.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- Rozdział 1:** Postanowienia ogólne.
Rozdział 2: Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
Rozdział 3: Ogólne warunki zagospodarowania terenów.
Rozdział 4: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
Rozdział 7: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Rozdział 8: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Rozdział 9: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Rozdział 10: Przepisy końcowe i przejściowe.

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1

1. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj, zgodny z zapisami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj oraz odrębnymi przepisami, jest aktem prawa miejscowego oraz zawiera ustalenia zgodne z akceptowanymi celami rozwoju i kierunkami polityki przestrzennej Gminy Poraj, wyznaczających kierunki działań, aby zmiany zachodzące w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ich długofalowe skutki odpowiadały zasadom:*
 - 1) zrównoważonego rozwoju Gminy w procesie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 2) ładu i harmonii w zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do lokalnych cech środowiska przyrodniczego oraz wartości kulturowych Gminy,
 - 3) poprawy warunków zamieszkania i obsługi ludności,
 - 4) umożliwiania rozwoju aktywności gospodarczej mieszkańców Gminy oraz jednostek gospodarczych, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony interesów osób trzecich,
 - 5) ekonomicznej efektywności realizacji zadań publicznych, zwłaszcza oszczędności w nakładach budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. *Sporządzenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj, nastąpiło na skutek podjęcia następujących Uchwał Rady Gminy Poraj: Nr 18(III)2002 z dnia 30 grudnia 2002 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj, Nr 38(V)2007 z dnia 29 marca 2007 r., w sprawie zmiany Uchwały Nr 18(III)2002 Rady Gminy Poraj z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj oraz Nr 54(VII)2007 z dnia 28 czerwca 2007 r., w sprawie zmiany uchwały Nr 38(V)2007 Rady Gminy Poraj z dnia 29 marca 2007 roku w sprawie zmiany uchwały 18(III)2002 Rady Gminy Poraj z dnia 30 grudnia 2002 roku dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj.*
3. *Zakres Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj zgodny jest z art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

4. Ustalenia *Planu*, o których mowa w ust. 1, wyrażone są:
 - 1) w części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej *Uchwały*, wraz z załącznikami do treści: Nr 1 –rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania,
 - 2) w części graficznej, którą stanowi rysunek *Planu*: Nr 1 – ustalenia planu w skali 1 : 2000, sporządzone z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1 : 1000 oraz numerycznych map ewidencji gruntów, będący załącznikiem do *Uchwały*.
5. W części tekstowej, stanowiącej treść *Uchwały*, określono ponadto:
 - 1) przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych *Planem* miejscowym,
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*,
 - 13) inne ustalenia porządkowe w przepisach końcowych i przejściowych.
6. W rysunku *Planu*, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego *Planem*,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
 - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) symbole identyfikacyjne określające:
 - a) jednostkę osadniczą (A) Poraj, (B) Dębowiec, (C) Choroń, (D) Masłońskie, (E) Żarki Letnisko, (F) Żarki Letnisko (obręb Dzierżno), (H) Gęzyn, (I) Jastrząb,
 - b) numery wydzieleń,
 - c) przeznaczenie terenu,
 - 5) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów stref ochrony konserwatorskiej,
 - 6) granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla wody 1% – bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=1\%$,
 - 7) granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim:
 - a) pod budowę regulacyjne w dorzeczu Warty – naprawa i modernizacja wałów,
 - b) pod linie kolejowe dla ich budowy i utrzymania.
7. Na rysunku *Planu*, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
 - 1) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 2) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - 3) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - 4) tereny potencjalnego zagrożenia powodzią – w przypadku awarii zbiornika wodnego Poraj i osuwania mas ziemnych,
 - 5) orientacyjne /przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej/ granice terenów linii i urządzeń infrastruktury technicznej – istniejące,
 - 6) inne oznaczenia uzupełniające.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej *Uchwały* jest mowa o:

- 1) **Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć *Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 10 maja 2003 r., poz. 717 z późn. zm.)*,
- 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą *Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj*, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **Planie** – należy przez to rozumieć *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj*, którego ustalenia ujęte są w *Uchwale*, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj*, sporządzony na mapie zasadniczej 1 : 1000, stanowiący załącznik do *Uchwały*, będący

integralną częścią ustaleń *Planu*,

- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren Gminy Poraj w granicach objętych niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę *Planu* o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku *Planu* liniami rozgraniczającymi,
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej *Uchwały*,
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony niniejszą *Uchwałą* sposób przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby przeznaczenia terenu jako dopuszczalne,
- 9) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia, za wyjątkiem dopuszczenia,
- 10) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w *Uchwale*,
- 11) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć pożądaną realizację danego ustalenia, która nie jest warunkiem koniecznym,
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowiązanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii,
- 14) **drugiej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć budynki położone na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, oddzielone od tych dróg istniejącą zabudową,
- 15) **niewydzielonym dojeździe** – należy przez to rozumieć nie wydzieloną na rysunku *Planu* liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia wewnętrzną drogę dojazdową lub służebność drogową, niezbędną dla zapewnienia dojazdu i doprowadzenia mediów do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- 16) **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, wewnętrzne, pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub drogi dojazdowe oraz dojazdy niewydzielone,
- 17) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu gruntu w najniższym narożniku budynku /poziomu terenu/ do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- 19) **poziom terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
- 20) **jednolitej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć ujednolicone formy otworów okiennych i drzwiowych, jednolite sposoby wykończenia balkonów i loggi, zastosowanie jednolitej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji, formy dachów,
- 21) **małym zespole mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne lub ich zespoły nieprzekraczające 3 kondygnacji nadziemnych i długości 30 m, w których lokale mieszkaniowe posiadają co najmniej dwustronne przewietrzanie,
- 22) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość liczbową wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej budynku (suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczona w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni działki,
- 23) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością, oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację,
- 24) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 25) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 26) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię konstrukcji,
- 27) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, innych niż zawarte w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3

1. W wyodrębnionych terenach obszaru objętego *Planem*, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole:

- 1) **MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- 2) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) **MR** tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
 - 4) **ML** tereny zabudowy letniskowej,
 - 5) **UP** tereny usług publicznych, w tym:
 - UPa** tereny usług administracji,
 - UPk** tereny usług kultury,
 - UPr** tereny usług kultu religijnego,
 - UPo** tereny usług oświaty,
 - UPs** tereny usług sportu i rekreacji,
 - UPz** tereny usług ochrony zdrowia i ochrony socjalnej,
 - UPI** tereny usług łączności,
 - UPi** tereny usług innych,
 - 6) **UC** tereny usług komercyjnych, w tym:
 - UCh** tereny usług handlu,
 - UCg** tereny usług gastronomii,
 - UCt** tereny usług turystyki i wypoczynku,
 - UCk** tereny usług komunikacyjnych,
 - UCr** tereny usług rzemiosła,
 - UCi** tereny usług innych,
 - 7) **ZL** tereny lasów,
 - 8) **ZP** tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
 - 9) **ZD** tereny ogrodów działkowych,
 - 10) **ZC** tereny cmentarzy,
 - 11) **ZZ** tereny trwałych użytków zielonych – tereny łąk i pastwisk,
 - 12) **PS** tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania,
 - 13) **TE** tereny urządzeń elektroenergetycznych,
 - 14) **TG** tereny urządzeń gazownictwa,
 - 15) **TW** tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody,
 - 16) **TK** tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - 17) **KS** tereny urządzeń transportu samochodowego,
 - 18) **KT** tereny urządzeń transportu lądowego,
 - 19) **KK** tereny tras i urządzeń transportu kolejowego,
 - 20) **RP** tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej,
 - 21) **RM** tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej,
 - 22) **RO** tereny upraw ogrodniczych,
 - 23) **RS** tereny upraw sadowniczych,
 - 24) **RU** tereny urządzeń obsługi i produkcji gospodarki rolnej, zwierzęcej i rybackiej,
 - 25) **ZU** tereny urządzeń obsługi gospodarki leśnej,
 - 26) **WS** wody śródlądowe,
 - 27) **KD** tereny tras i ulic, w tym:
 - KDg** drogi główne,
 - KDz** drogi zbiorcze,
 - KDI** drogi lokalne,
 - KDd** drogi dojazdowe,
 - Kdw** drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne.
2. W określonym w *Uchwale* zakresie dopuszcza się przeznaczenie terenu na inne niż ustalone dla danego terenu cele:
 1. jeżeli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występują dwa rodzaje przeznaczenia podstawowego terenu lub więcej, należy rozumieć, że są one równoważne i mogą być realizowane jedno lub kilka z nich, w zależności od potrzeb,
 2. użytkowaniu podstawowemu może towarzyszyć określone użytkowanie uzupełniające oraz dopuszczalne.
 3. W zakresie określonym w *Uchwale*, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych pojazdów, wewnętrznych dróg, dojazdów niewydzielonych oraz zieleni towarzyszącej.

Rozdział 3

Ogólne warunki zagospodarowania terenów

§ 4

Na terenie objętym niniejszą *Uchwałą* obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) nakazy:
 - a) zagospodarowanie terenu oraz nadanie formie architektonicznej nowoprojektowanej, rozbudowywanej lub przebudowywanej zabudowy atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji zapewniającej ład przestrzenny i harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz bądź wzbogacenie walorów lokalnej architektury poprzez stosowanie tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończenia zewnętrznego, stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy oraz krajobrazu,
 - b) stosowanie zasad dotyczących: ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów

zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5 *Uchwały*,

- c) stosowanie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 *Uchwały*,
 - a) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach posiadanej działki zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 *Uchwały*, w tym zbilansowanie potrzeb parkingowych, uwzględniając osoby zamieszkałe bądź zatrudnione w granicach terenu oraz zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu, z prowadzonej działalności, zgodnie z § 48 niniejszej *Uchwały*,
 - d) lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej potwierdzony stosownym zezwoleniem zarządcy drogi lub pośrednio poprzez ogólnodostępną wydzieloną drogę wewnętrzną lub niewydzielony dojazd z ustanowioną służebnością,
 - e) realizacja nowej zabudowy, na terenach skanalizowanych, może nastąpić wyłącznie na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m², na terenach nieskanalizowanych, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² i o szerokości działki od strony drogi dojazdowej min. 16,00 m, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **RM**, dla których powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m², a szerokość nie mniejsza niż 25 m, z dopuszczeniem odstępstw dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) przestrzeganie linii zabudowy, jeżeli nie są wyznaczone na rysunku *Planu* lub jeśli nie wynikają z uwarunkowań stanu istniejącego, wyznaczają je przepisy odrębne,
 - g) realizacja zainwestowania, wymaga zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do następujących terenów i obiektów:
 - związanych z obsługą ludności,
 - komunikacja: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
 - h) realizacja wszelkich inwestycji lokalizowanych w pobliżu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga każdorazowego uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej ww. infrastruktury technicznej,
 - i) wyznaczenie i utrzymywanie pasów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) wtórne zagospodarowanie humusu,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym oraz przedsięwzięć należących do zadań własnych Gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
 - b) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi,
 - c) lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, sytuowanie podpiwniczeń, stosowanie nawozów i środków ochrony roślin na terenach występowania płytko zalegających wód gruntowych,
 - d) naruszanie urządzeń melioracji wodnych za wyjątkiem budowy stawów hodowlanych na terenach oznaczonych symbolem **ZZ**,
 - e) lokalizowanie przeszkód uniemożliwiających swobodny dostęp do rowów melioracyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) zagospodarowanie terenu i użytkowania obiektów budowlanych powodujące obniżenie wartości ekonomicznej nieruchomości sąsiednich,
 - g) realizacji elektrowni wiatrowych,
 - h) magazynowanie odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
 - i) utwardzanie terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pyłących,
 - j) lokalizowania masztów, wysokości powyżej 6 m, z wyjątkiem wydzieleń wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
 - k) montażu anten i innych urządzeń (np. klimatyzatorów) na elewacjach budynków od strony dróg publicznych (elewacje frontowe),
 - l) wykonywanie robót ziemnych powodujących podniesienie poziomu gruntu rodzimego powyżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
 - m) deniwelacji terenu poniżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
 - n) kształtowanie skarp o nachyleniu powyżej 10%,
 - o) sadzenie drzew w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających tereny o symbolu **KK**,
- 3) dopuszczenia:
- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu i istniejącej zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną oraz z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, zgodne z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym i dopuszczalnym oraz pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej *Uchwale*,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy na działkach innych niż określono w ust. 1 pkt f) na terenach zabudowy

- mieszkaniowej oznaczonych symbolem MN i MW wyłącznie, jako uzupełnienie luk budowlanych,
- c) podstawowemu przeznaczeniu terenu może towarzyszyć przeznaczenie jako uzupełniające lub dopuszczalne, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej *Uchwale*:
 - tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną zieleni urządzona, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP, ZL**,
 - tereny komunikacji wewnętrzna (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe), za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP, ZL**,
 - tereny infrastruktury technicznej służącej bezpośrednio obsłudze Gminy,
 - d) przekształcenie terenu przeznaczonego pod zabudowę poprzez jego deniwelację, w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiadujących oraz do poziomu sąsiadujących dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego *Planu*.

§ 5

1. Na terenie objętym *Planem* obowiązują następujące zasady rozmieszczania reklam:

1) nakazy:

- a) wskazania w projekcie budowlanym nowych obiektów miejsc usytuowania tablic lub urządzeń reklamowych z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale,
- b) nawiązanie gabarytami informacji wizualnej do istniejących charakterystycznych podziałów, otworów oraz detali architektonicznych,
- c) zachowanie spójnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) na całej elewacji,
- d) w przypadku umieszczania reklam na elewacji budynku:
 - stosowanie następujących urządzeń reklamowych: tablica, litery plastyczne, kaseton, malarstwo ścienne,
 - urządzenia umieszczone w przyziemiu – parterze budynku, nie przekroczą wysokości górnego gzymsu parteru, a w razie jego braku wysokości dolnej linii okien I piętra,
 - urządzenia umieszczane na dachach płaskich nie będą sięgać powyżej bezpośrednio sąsiadującego budynku,
 - urządzenia umieszczone na ścianie szczytowej bez okien będą stanowić jedną kompozycją plastyczną zajmującą min. 50% powierzchni tej ściany, zrealizowaną jako jeden obiekt reklamowy lub powtarzalny wielokrotnie element o tych samych wymiarach,
- e) w przypadku lokalizowania reklam wolnostojących stosowanie następujących urządzeń :
 - tablic typu Billboard o wysokości wraz z nośnikiem do 10 m,
 - tablic typu Citylight o wysokości wraz z nośnikiem do 4 m,
 - tablic typu Gilotyna o wysokości wraz z nośnikiem do 5 m,
 - modułów informacyjno – reklamowych o wysokości wraz z nośnikiem do 4 m,
 - reklam kierunkowych
 - słupów plakatowych (ogłoszeniowych) o średnicy do 1,20 m i wysokości do 4 m,
 - pylonów i totemów jako urządzeń towarzyszących obiektom usługowym,

2) zakazy:

- a) umieszczania ogłoszeń poza miejscami do tego wyznaczonymi takimi, jak stałe tablice lub słupy ogłoszeniowe,
- b) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków za wyjątkiem tablic informujących o obiekcie,
- c) umieszczania reklam na pomnikach, miejscach pamięci narodowej, cmentarzach,
- d) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, z wyjątkiem reklam związanych wyłącznie z podmiotem działającym na danej nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla terenów oznaczonych symbolem **MN i RM**,
- e) umieszczania jakichkolwiek nośników reklamowych na terenach nieprzeznaczonych w niniejszym planie pod zabudowę,
- f) w strefach ochrony konserwatorskiej określonych w niniejszej *Uchwale* lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych wymienionych typu w Billboard,

3) Dopuszcza się rozmieszczenie reklam przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych w formie:

- a) tablic lub plansz powiązanych z elementami małej architektury,
- b) urządzeń reklamowych lokalizowanych w pasach drogowych po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- c) transparentów (banerów) związanych z organizowanymi imprezami na czas do 120 dni,
- d) kasetonów wysięgnikowych na budynkach, w sposób uporządkowany w wyznaczonym przez właściciela lub zarządcę miejscu na budynku,
- e) tablic o modułowych gabarytach na obiektach typu: ogrodzenia, mosty i inne urządzenia drogowe.

2. Umieszczanie wolnostojących reklam nie może utrudniać komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych, uniemożliwiać odczytanie kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych i widoków na obiekty architektoniczne.

3. Umieszczanie reklam na elewacjach budynków, za wyjątkiem ścian szczytowych bez otworów okiennych możliwe jest pod warunkiem, że element ten należy do podmiotu posiadającego lub użytkującego lokal w tym budynku.

4. W przypadku, gdy w budynku występuje więcej podmiotów, powierzchnia reklamowa rozdysponowana jest przez

właściciela lub zarządcę w formie modułowej poszczególnym zainteresowanym.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 6

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją mieszkaniową,
 - b) tereny usług publicznych,
 - c) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
 - d) tereny infrastruktury technicznej,
 - e) tereny komunikacji,
 - f) tereny urządzeń transportu samochodowego,
 - 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócające ww. funkcji mieszkaniowych,
 - b) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
 - c) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych.
2. Dla wymienionych w § 6 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
 - maksymalna wysokość budynków – 5 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 20 m od poziomu terenu,
 - intensywność zabudowy – w granicach od 0,5 do 1,0,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej,
 - b) realizacja garaży dla samochodów osobowych na poziomie terenu tylko jako zespoły o jednolitej formie architektonicznej,
 - c) zapewnienie jednolitej formy architektonicznej obiektów,
 - d) szyldy, reklamy, tablice informacyjne – w elewacjach budynków,
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowania inwestycji o przeznaczeniu innym niż określonym w pkt. 1,
 - b) przekroczenie górnej granicy elementów stopnia zainwestowania i wykorzystania terenu w zabudowie projektowanej,
 - c) lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy na czas realizacji inwestycji w tym kiosków i zadaszeń oraz garaży blaszanych,
 - d) rozbudowa istniejących obiektów tymczasowych lub ich odtwarzanie w miejsce obiektów zlikwidowanych lub będących w złym stanie technicznym,
 - e) lokalizowanie wolnostojących obiektów budowlanych: usługowych i handlowych o całkowitej powierzchni zabudowy mniejszej niż 100 m², zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wolnostojących garaży,
 - f) lokalizowanie obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), obiektów wytwórczo-usługowych (bazy budowlane, bazy transportowe, magazyny hurtu, składy materiałów budowlanych itp.),
 - g) lokalizowanie garaży blaszanych, garaży boksowych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako oddzielnych budynków,
 - h) magazynowanie/składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
 - i) chów i hodowla zwierząt nie-domowych oraz prowadzenie z tym związanej indywidualnej działalności gospodarczej,
 - j) przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wyznaczonego w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - k) lokalizowanie stacji paliw w tym LPG,
 - l) przesłanianie osi widokowych i naruszenie ładu przestrzennego elementami reklamy,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizowanie nieuciążliwych usług i handlu w parterach budynków mieszkalnych z zapewnieniem bezpośredniego dostępu z zewnątrz, z zachowaniem jednolitej formy architektonicznej dla całego parteru lub adaptacja całości obiektu dla innych form użytkowania zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - b) zmiany elewacji pod względem zmiany otworów, loggii, balkonów, kolorystyki, stolarki, podziałów itp. mogą być wykonywane jedynie w ramach remontu całej elewacji za wyjątkiem parterów przeznaczonych na cele inne niż mieszkalne,
 - c) umieszczania reklam na zasadach określonych w § 5,
 - d) przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,

- e) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - f) adaptacja istniejących budynków jednorodzinnych z możliwością przebudowy, rozbudowy, modernizacji,
 - g) dla budynku wielorodzinnego o nie więcej niż 5 lokalach na wydzielonej działce realizację zespołu garaży murowanych w ilości nie mniej niż dwa boksy garażowe,
- 4) zalecenia:
- a) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier.

§ 7

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w tym bliźniaczą, szeregową oraz małe zespoły mieszkaniowe wraz z ogrodami** oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej,
 - b) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją mieszkaniową,
 - c) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócające ww. funkcji mieszkaniowych,
 - d) tereny usług publicznych,
 - e) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,
 - f) tereny infrastruktury technicznej,
 - g) tereny komunikacji,
 - h) tereny urządzeń transportu samochodowego,
 - 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
 - b) tereny upraw ogrodniczych,
 - c) tereny upraw sadowniczych.
2. Dla wymienionych w § 7 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
 - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej, w tym bliźniaczej oraz małych zespołów mieszkalnych – 40% działki budowlanej, a dla terenów w zabudowie szeregowej – 50%,
 - maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – do 40 m²,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami, lub nie przekraczająca 11 m od poziomu terenu, a dla zabudowy zorganizowanej (małych zespołów mieszkaniowych) – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami lub 14 m licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna lub nie przekraczająca 3,5 m, przy realizacji dachów płaskich, lub 6 m, przy realizacji dachów dwu i wielospadowych,
 - intensywność zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej w tym bliźniaczej oraz małych zespołów mieszkalnych w granicach od 0,2 do 0,6, a w zabudowie szeregowej w granicach od 0,3 do 0,8,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów zabudowy jednorodzinnej w tym bliźniaczej oraz małych zespołów mieszkalnych – minimum 30% działki budowlanej, zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej, a dla terenów w zabudowie szeregowej – minimum 25%,
 - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
 - kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
 - pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
 - wysokość podpiwniczenia – do 1,2 m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku,
 za wyjątkiem terenów znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują ustalenia zawarte w par. 37,
 - b) szyldy, reklamy, tablice informacyjne – w elewacjach budynków,
 - c) usługi wbudowane,
 - d) obiekty usługowe oraz obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła, gabarytem i formą winny nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej,
 - e) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe np. z cegły klinkierowej i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem 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, na terenach przyległych do strefy B5 – lokalizacje, forma ogrodzeń oraz wytyczenie wjazdów winno być realizowane w sposób nienaruszający pni i systemów korzeniowych drzew alei kasztanowo-robinowej, wjazdy wyłącznie w międzyrzędach drzew,

- 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
 - b) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo – wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
 - c) magazynowanie/składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) chów i hodowla zwierząt nie-domowych oraz prowadzenie z tym związanej indywidualnej działalności gospodarczej,
 - e) zmiana charakteru otoczenia i obniżenie jego estetyki,
 - f) przesłanianie osi widokowych i naruszenie ładu przestrzennego elementami reklamy,
- 3) dopuszczenia:
 - a) przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - c) w przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy, uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy, przekroczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do 70% ogólnej powierzchni działki,
 - d) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jednospadowe bądź płaskie,
 - e) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
 - a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy, jednak nie bliżej niż to wynika z przepisów odrębnych,
 - b) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków mieszkalnych,
 - c) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
 - d) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów ceramicznych.

§ 8

1. Wyznacza się **tereny zabudowy letniskowej – ML**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę letniskową wraz z ogrodami oraz** niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją letniskową,
 - b) tereny usług publicznych,
 - c) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,
 - d) tereny infrastruktury technicznej,
 - e) tereny komunikacji,
 - 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, za wyjątkiem terenu H 64 ML.
2. Dla wymienionych w § 8 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - g) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów zabudowy letniskowej – 20% działki budowlanej,
 - maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowej – do 40 m²,
 - maksymalna wysokość budynków letniskowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami, lub nie przekraczająca 9 m od poziomu terenu,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna lub nie przekraczająca 3,5 m, zabudowy usługowej – nie przekraczająca 6 m,
 - intensywność zabudowy - w granicach od 0,2 do 0,4,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej zagospodarowana w formie zieleni urządzonej,
 - dachy budynków letniskowych i mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
 - dachy budynków gospodarczych i zabudowy usługowej, jak zadaszenia budynków letniskowych i mieszkalnych, z dopuszczeniem dachów jednospadowych przy zabudowie w granicy działki,
 - kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomości gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy, z dopuszczeniem możliwości kontynuacji układu zabudowy

wg obiektu zlokalizowanego na działce sąsiedniej, jednak w odległości nie większej niż 50 m od budynku projektowanego,

- pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
- wysokość podpiwniczenia – do 0,7 m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku,

- a) szyldy, reklamy, tablice informacyjne – w elewacjach budynków, a w przypadku reklamy działalności prowadzonej w granicach posesji także na murowanych elementach ogrodzeń tych posesji,
- b) obiekty usługowe, gabarytem i formą winny nawiązywać do zabudowy letniskowej i mieszkaniowej,
- c) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów naturalnych – drewna lub żywopłotów, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 0,90 m, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0 m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam miejsc do parkowania pojazdów,

2) zakazy:

- a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
- b) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo – wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
- c) zmiana charakteru otoczenia i obniżenie jego estetyki,
- d) magazynowanie/składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
- e) chów i hodowla zwierząt nie-domowych oraz prowadzenie z tym związanej indywidualnej działalności gospodarczej,
- f) przesłanianie osi widokowych i naruszenie ładu przestrzennego elementami reklamy,

3) dopuszczenia:

- a) przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji letniskowej,
- b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
- c) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej - jednorodnospadowe,

4) zalecenia:

- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy, jednak nie bliżej niż to wynika z przepisów odrębnych,
- b) istniejące ogrodzenia betonowe przeznacza się do zastąpienia ogrodzeniami dopuszczonymi w *Planie*,
- c) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe.

§ 9

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – MR**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami oraz pod zabudowę związaną z gospodarką rolną**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) uzupełniającym:

- a) tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
- b) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją,
- c) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłócających ww. funkcji,
- d) tereny infrastruktury technicznej,
- e) tereny komunikacji,
- f) tereny urządzeń transportu samochodowego,

3) dopuszczalnym:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny upraw ogrodniczych,
- c) tereny upraw sadowniczych.

2. Dla wymienionych w § 9 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) nakazy:

- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – do 40 m²,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami, lub nie przekraczająca 11 m od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych, zabudowy usługowo-wytwórczej – nie przekraczająca 6 m,
- intensywność zabudowy - w granicach od 0,1 do 0,3,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% działki budowlanej,
- dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
- kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość

- gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
 - pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
 - wysokość podpiwniczenia – do 1,2 m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku,
 - b) szyldy, reklamy, tablice informacyjne – w elewacjach budynków,
 - c) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z cegły klinkierowej i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem 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 miejsc do parkowania pojazdów,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
 - b) magazynowanie/składowanie surowców szkodliwych określonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) dopuszczenia:
- a) lokalizowanie nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych oraz usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - c) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jednospadowe lub płaskie,
- 4) zalecenia:
- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy, jednak nie bliżej niż to wynika z przepisów odrębnych,
 - b) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków mieszkalnych,
 - c) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów ceramicznych.

§ 10

1. Wyznacza się tereny usług publicznych – UP, w tym tereny usług administracji – UPa, tereny usług kultury – UPk, tereny usług kultu religijnego – UPr, tereny usług oświaty – UPo, tereny usług sportu – UPs, tereny usług ochrony zdrowia i ochrony socjalnej – UPz, tereny usług łączności – UPl, tereny usług innych – UPi, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: **tereny pod usługi publiczne: obiekty administracji publicznej, kultury, obiekty sakralne, nauki, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, łączności i inne z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,**
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny usług komercyjnych,
 - b) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
 - c) tereny infrastruktury technicznej,
 - d) tereny komunikacji,
 - e) tereny urządzeń transportu samochodowego,
 - 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła, za wyjątkiem terenów UPr,
 - b) tereny urządzeń ciepłownictwa,
 - c) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
 - d) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,
 - e) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania cieków komunalnych.
2. Dla wymienionych w § 10 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
 - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
 - maksymalna wysokość budynków – 5 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym lub nie przekraczająca 25 m od średniego poziomu terenu, dla terenów UPr – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym lub nie przekraczająca 15 m od średniego poziomu terenu z możliwością wprowadzania dominant przestrzennych,
 - intensywność zabudowy – do 1,0,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - dachy budynków usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 20° do 45°,
 - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy mieszkaniowej, jak zadaszenia budynków usługowych,
 - kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
 - pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
 - b) szyldy, reklamy, tablice informacyjne – w elewacjach budynków,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
 - d) zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności przez eliminację

- barier urbanistycznych i architektonicznych,
- 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej,
- 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizowanie usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - c) w uzasadnionych przypadkach zastosowanie dachów płaskich,
 - d) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej - jednospadowe,
 - e) wprowadzenie dominant przestrzennych,
- 4) zalecenia:
 - a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy, jednak nie bliżej niż to wynika z przepisów odrębnych,
 - b) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe.

§ 11

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych – UC, w tym tereny usług handlu – UCh, tereny usług gastronomii – UCg, tereny usług turystyki – UCt, tereny usług komunikacyjnych – UCk, tereny usług rzemiosła – UCr, tereny usług innych – UCi**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod usługi komercyjne: handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, rzemiosła, centra wystawiennicze, instytucje finansowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny usług publicznych,
 - b) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła,
 - c) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
 - d) tereny infrastruktury technicznej,
 - e) tereny komunikacji,
 - f) tereny urzędzeń transportu samochodowego,
 - 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem terenu H 64 UCt,
 - b) tereny urzędzeń obsługi telekomunikacyjnej,
 - c) tereny urzędzeń ciepłownictwa,
 - d) tereny urzędzeń elektroenergetycznych,
 - e) tereny urzędzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.
2. Dla wymienionych w § 11 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
 - maksymalna wysokość budynków – 5 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym lub nie przekraczająca 25 m od poziomu terenu,
 - intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - dachy budynków usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 20° do 45°,
 - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy mieszkaniowej, jak zadaszenia budynków usługowych,
 - kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
 - pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
 - b) szyldy, reklamy, tablice informacyjne – w elewacjach budynków,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu – wyznaczają przepisy odrębne,
 - d) zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urzędzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,
 - e) w przypadku sąsiedowania usług komunikacyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, należy je odseparować wizualnie ogrodzeniami ekologicznymi lub zielenią izolacyjną,
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo – wytwórczych, w tym baz budowlanych, transportowych, składów materiałów budowlanych,
 - b) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000 m²,
 - c) wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów składowych,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizowanie usług publicznych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - c) w uzasadnionych przypadkach zastosowanie dachów płaskich,
 - d) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej - jednospadowe,
 - e) wprowadzanie dominant przestrzennych,

- 4) zalecenia:
 - a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych istniejących linii zabudowy jednak nie bliżej niż to wynika z przepisów odrębnych,
 - b) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
 - c) wykończenie elewacji – materiały ceramiczne lub tynk w kolorach pastelowych z zastosowaniem detali ceramicznych.

§ 12

1. Wyznacza się **tereny lasów i parków leśnych – ZL**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod kompleksy leśne, zalesienia w rozumieniu ustawy o lasach i zadrzewienia**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - α) tereny urzędzeń obsługi gospodarki leśnej,
 - β) tereny infrastruktury technicznej,
 - χ) tereny komunikacji, w tym drogi gospodarcze i przeciwpożarowe, ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
 - 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny trwałych użytków zielonych.
2. Dla wymienionych w § 12 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) utrzymanie dotychczasowego użytkowania,
 - b) ochrona i pielęgnacja istniejących zasobów leśnych oraz zagospodarowanie lasów i prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami zarządzania lasu,
 - c) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi,
 - d) uwzględnianie wymagań ochrony przeciwpożarowej,
 - e) uwzględnianie wymagań zagospodarowania stref technicznych infrastruktury technicznej, w tym linii napowietrznych wysokiego napięcia,
 - f) kształtowanie zwartych ścian lasu,
 - 2) zakazy:
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej w lasach położonych w obrębie ZJPK w sposób zubożający strukturę gatunkową drzewostanów oraz obniżający trwałość ekosystemów leśnych,
 - b) dewastacja drzewostanu i zieleni niskiej,
 - c) wszelkie zainwestowanie oraz działania powodujące zanieczyszczenie i degradację siedliska leśnego, w tym dzikie wysypiska nieczystości,
 - d) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym, lub dopuszczalnym,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) stopniowe przekształcanie lasów położonych w miejscowości Poraj i Żarki Letnisko, uznanych za lasy grupy I - tj. ochronne w kategorii lasów masowego wypoczynku w parki leśne, przy zachowaniu ich funkcji gospodarczej, tj. leśnego gospodarstwa specjalnego, pod warunkiem uzyskania zgody na zmianę użytkowania terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) adaptacja urzędzeń obsługi leśnictwa oraz rozbudowa dla potrzeb uzasadnionych działalnością gospodarczą,
 - c) udostępnianie lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wykorzystanie dla funkcji sportu, turystyki i wypoczynku po wyznaczonych szlakach i polanach śródleśnych,
 - e) lokalizowanie obiektów małej architektury i tablic informacyjnych, urzędzeń sportu, turystyki i wypoczynku.

§ 13

1. Wyznacza się **tereny parków i skwerów miejskich z funkcją rekreacyjną – ZP**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod zieleń parkową, skwery i zieleńce**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny usług publicznych kultury i sportu,
 - b) tereny infrastruktury technicznej,
 - c) tereny komunikacji, w tym drogi gospodarcze i przeciwpożarowe, aleje i ciągi piesze oraz ścieżki rowerowe,
 - d) tereny urzędzeń transportu samochodowego – miejsca do parkowania pojazdów osobowych,
 - e) tereny wód śródlądowych,
 - 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny usług komercyjnych gastronomii, turystyki i handlu.
2. Dla wymienionych w § 13 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) zachowanie istniejącego drzewostanu z możliwością usunięcia bądź wymiany drzew będących w złym stanie sanitarnym,
 - b) usunięcia drzew i krzewów w trybie określonym przepisami odrębnymi,
 - c) wprowadzanie gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia oraz części zieleni jako gatunków trwale zielonych,

- d) górna granica terenu zabudowanego – 15%,
- 2) zakazy:
 - a) przekształcenia w ukształtowaniu terenu,
 - b) lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń mogących pogorszyć walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu,
- 3) dopuszczenia:
 - a) wznoszenie urządzeń sanitarnych i obiektów tzw. małej architektury,
 - b) lokalizowanie pojedynczych obiektów kultury, obiektów sportu i rekreacji, w tym placów zabaw i boisk,
 - c) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - d) lokalizowanie funkcji usługowych związanych bezpośrednio z funkcją podstawową i wspomagającą ją na powierzchni nie przekraczającej 15% całkowitej powierzchni terenu,
 - e) lokalizowanie urządzeń oczyszczających infrastruktury komunalnej nie wymagających stref ograniczonego użytkowania,
 - f) sytuowanie reklam, tablic informacyjnych,
- 4) zalecenia:
 - a) realizacja usług kulturalnych, rekreacyjnych i sportowych, z ograniczeniem funkcji handlowych do maksymalnie 10% powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) tworzenie stref publicznie dostępnych w całości lub w części,
 - c) wprowadzanie oświetlenia,
 - d) zastosowanie materiałów ceramicznych do budowy obiektów tzw. małej architektury,
 - e) ogrodzenia jako niskie żywopłoty nie przekraczające 0,4 m wysokości.

§ 14

1. Wyznacza się **tereny ogrodów działkowych – ZD**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod ogrody działkowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji,
 - c) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) tereny urządzeń transportu samochodowego,
 - b) tereny usług kultury i sportu,
 - c) tereny usług gastronomii.
2. Dla wymienionych w § 14 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy dla altan – 20 m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna lub nie przekraczająca 4 m,
 - dachy altan – dwuspadowe o nachyleniu połaci 30°,
 - dachy budynków administracyjnych, gospodarczych, garaży i zabudowy usługowej, jak zadaszenia altan,
 - kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi/alei, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
 - pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
 - b) utrzymanie istniejących ogrodów działkowych,
 - c) urządzenie działek podlega przepisom odrębnym,
 - d) lokalizowanie altan bez podpiwniczenia,
 - e) wyposażenie w urządzenia służące do zbierania odpadów wytwarzanych na terenie ogrodów działkowych, z wyodrębnieniem odpadów ulegających biodegradacji,
 - f) ogrodzenia ażurowe lub ogrodzenia jako niskie żywopłoty nie przekraczające 1,2 m wysokości,
 - g) dla terenów oznaczonych A 78 ZD i A 78 ZD – bez prawa realizacji trwałych urządzeń kubaturowych ze względu na położenie w dolinie Warty w bezpośrednim sąsiedztwie zapory czołowej zbiornika wodnego Poraj,
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym,
 - b) lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń mogących pogorszyć walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizowanie funkcji sportowych i rekreacyjnych, z wyłączeniem realizacji obiektów kubaturowych,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - 4) zalecenia:
 - a) zastosowanie materiałów ceramicznych do budowy obiektów tzw. małej architektury.

§ 15

1. Wyznacza się **tereny cmentarzy – ZC**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod cmentarze**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji,
 - 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny usług publicznych kultu religijnego,
 - b) tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
 - c) tereny urządzeń transportu samochodowego,
 - d) tereny usług komercyjnych.
2. Dla wymienionych w § 15 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 3) nakazy:
 - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - wysokość zabudowy – do 1 kondygnacji nadziemnej, bez poddasza lub nie przekraczająca 5 m, z możliwością wprowadzania dominant przestrzennych,
 - dachy budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
 - pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
 - b) przestrzeganie stref ochrony sanitarnej: 50 m – na terenach skanalizowanych, bądź 150 m – na terenach nieskanalizowanych, z zakazem lokalizacji w jej obrębie budynków mieszkalnych,
 - c) utrzymanie istniejących drzewostanów z możliwością wymiany drzew będących w złym stanie sanitarnym,
 - d) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z cegły klinkierowej i drewna lub innego materiału o wysokości do 1,80 m, z podmurówką pełną, o wysokości do 60 cm od poziomu terenu,
 - 4) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym,
 - b) lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń mogących pogorszyć walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizowanie obiektów sakralnych i urządzeń cmentarnych towarzyszących, w tym kaplic przedpogrzebowych, pojedynczych obiektów kultury,
 - b) lokalizowanie usług związanych z funkcjonowaniem cmentarza,
 - c) tworzenie miejsc pamięci,
 - d) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - 4) zalecenia:
 - a) zastosowanie materiałów ceramicznych do budowy obiektów tzw. małej architektury związanych z miejscami pamięci,
 - b) zadrzewienie i zakrzewienie terenu strefy ograniczonego użytkowania wokół cmentarza.

§ 16

1. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych – ZZ**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod łąki i pastwiska**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny rolne,
 - b) tereny infrastruktury technicznej,
 - c) tereny komunikacji,
 - 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,
 - b) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków.
2. Dla wymienionych w § 16 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) zachowanie i ochrona użytków zielonych, łąk i pastwisk oraz innych rodzajów zieleni nieurządzonej biologicznie czynnej,
 - b) zachowanie bioróżnorodności,
 - c) zachowanie rozlewisk i roślinności szuwarowej,
 - d) realizacja zieleni z przewagą niskiej nie utrudniającej przewietrzania,
 - e) zachowanie i ochrona istniejącej zieleni łąkowej,
 - f) likwidacja obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu wody,
 - g) utrzymanie drożnych koryt cieków,
 - 2) zakazy:
 - a) w strefie ekologicznej obejmującej dolinę rz. Warty ze zbiornikiem wodnym w Poraju zainwestowanie przegradzające dolinę w celu zachowania naturalnego ciągu przyrodniczo – klimatycznego,
 - b) podział terenu na działki budowlane,
 - c) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

- d) lokalizowanie obiektów budowlanych mogących pogorszyć stan i funkcjonowanie zieleni ekologicznie czynnej,
 - e) lokalizowanie ogrodzeń uniemożliwiających migrację fauny,
 - f) przekształcenia naturalnej rzeźby terenu np. przez magazynowanie/składowanie odpadów,
 - g) roboty ziemne powodujące podniesienie poziomu gruntu rodzimego za wyjątkiem robót związanych z budową grobli i stawów hodowlanych,
 - h) lokalizowanie przedsięwzięć zmieniających stosunki wodne,
 - i) zalesianie,
- 3) dopuszczenia:
- a) udostępnienie rekreacyjne zieleni oraz brzegów cieków wodnych przez lokalizowanie urządzonych ciągów spacerowych rekreacyjnych dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych, zapewniających dostęp do istniejących zespołów zieleni wzdłuż cieków wodnych,
 - b) lokalizowanie urządzeń przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizowanie urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) tereny rolne,
 - e) budowa stawów hodowlanych,
 - f) utrzymanie istniejącej rozproszonej zabudowy w tym zagrodowej (max. 1 kondygnacja z dachem stromym i poddaszem użytkowym), z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, w granicach zajmowanego terenu,
 - g) realizację urządzeń wodnych przeciwpowodziowych i regulacyjnych,
- 4) zalecenia:
- a) rekultywacja zdegradowanych terenów łąk i pastwisk i przywracanie ich wartości użytkowej.

§ 17

1. Wyznacza się **tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania – PS**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: **tereny pod zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej i centra technologiczne, składy, magazyny i hurtownie w obiektach kubaturowych, obiektach nietrwałych oraz na terenach otwartych**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji,
 - c) tereny urządzeń transportu samochodowego,
 - d) tereny zieleni izolacyjnej,
 - e) tereny urządzeń ciepłownictwa,
 - f) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
 - g) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - h) tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej,
 - 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny usług komercyjnych,
 - b) tereny wytwórczości i rzemiosła,
 - c) wielkotowarowe fermy hodowlane, zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego, magazyny dla potrzeb rolnictwa.
2. Dla wymienionych w § 17 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 14) nakazy:
 - a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - intensywność zabudowy w granicach od 0,8 do 1,5 (0,4 do 0,9) lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80% (30% do 60%),
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% (15%),
 - wysokość zabudowy – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych,
 - b) dotrzymanie norm zwłaszcza w zakresie zanieczyszczenia powietrza i hałasu, zapobiegających pogorszeniu środowiska przyrodniczego, zarówno na przedmiotowym terenie, jak i na terenach sąsiadujących,
 - c) w sposobie zagospodarowania terenu zapewnić ład przestrzenny, szczególną uwagę należy zwrócić na celowe zagospodarowanie i estetyczną realizację architektury i ogrodzenia,
 - d) lokalizowanie zieleni izolacyjnej,
 - e) wszystkie nawierzchnie przeznaczone pod komunikację samochodową, postoje samochodowe i przejścia piesze należy utwardzić,
 - f) ścieki przemysłowe i produkcyjne mogą być odprowadzane do systemów kanalizacji gminy, w przypadku gdy spełniają parametry ścieków socjalno-bytowych, w przeciwnym wypadku wymagają oczyszczenia w urządzeniach lokalnych,
 - g) w przypadku sąsiedztwa ww. terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną należy je odseparować wizualnie ogrodzeniami ekologicznymi lub zielenią izolacyjną, szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie może być mniejsza niż 10 m,
 - 15) zakazy:
 - a) lokalizowanie obiektów nie stanowiących z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub

dopuszczalnym,

- b) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
- 3) dopuszczenia:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - b) lokalizowanie zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych, szkół przyzakładowych,
 - c) lokalizowanie obiektów usługowo przemysłowych,
 - d) realizacja garaży, parkingów, stacji paliw i obsługi pojazdów, myjni,
 - e) realizacja wszelkich obiektów i urządzeń komunalnych, inżynierskich kubaturowych i liniowych oraz innych niezbędnych do funkcjonowania Gminy,
- 4) zalecenia:
 - a) nasadzenie roślinności okrywającej istniejące ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) lokalizowanie zieleni urządzonej,
 - c) w przypadku realizacji inwestycji mogącej stać się dużym generatorem ruchu samochodowego, wykonać studium komunikacyjne w zakresie obsługi inwestycji.

§ 18

1. Wyznacza się **tereny urządzeń elektroenergetycznych – TE**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia elektroenergetyczne**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - b) tereny infrastruktury technicznej,
 - c) tereny komunikacji,
 - d) tereny urządzeń transportu samochodowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów,
 - e) tereny zieleni izolacyjnej.
2. Dla wymienionych w § 18 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) wysokość zabudowy – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych,
 - b) intensywność zabudowy w granicach od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
 - c) spełnienie wymogów ochrony środowiska,
 - d) w zależności od wymagań – wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych i zawarcie jej w granicach terenu,
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
 - 5) dopuszczenia:
 - a) lokalizowanie związanych z przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury,
 - 6) zalecenia:
 - a) w strefie ograniczonego użytkowania, po jej wyznaczeniu, zastosowanie zieleni izolacyjnej.

§ 19

1. Wyznacza się **tereny urządzeń gazownictwa – TG**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia gazownictwa**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji,
 - c) tereny urządzeń transportu samochodowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów,
 - d) tereny zieleni izolacyjnej,
2. Dla wymienionych w § 19 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) wysokość zabudowy – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych,
 - b) intensywność zabudowy w granicach od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
 - c) spełnienie wymogów ochrony środowiska,
 - d) w zależności od wymagań – wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych i zawarcie jej w granicach terenu,
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizowanie związanych z przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury,

- 4) zalecenia:
 a) w strefie ograniczonego użytkowania, po jej wyznaczeniu, zastosowanie zieleni izolacyjnej.

§ 20

1. Wyznacza się **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody – TW**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody - przepompownie**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji,
 - c) tereny urządzeń transportu samochodowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów,
 - d) tereny zieleni izolacyjnej.
2. Dla wymienionych w § 20 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
 - a) wysokość zabudowy – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych,
 - b) intensywność zabudowy w granicach od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
 - c) spełnienie wymogów ochrony środowiska,
 - d) w zależności od wymagań – wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych i zawarcie jej w granicach terenu,
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizowanie związanych z przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury,
 - 4) zalecenia:

☞ ① w strefie ograniczonego użytkowania, po jej wyznaczeniu, zastosowanie zieleni izolacyjnej.

§ 21

1. Wyznacza się **tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków – TK**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji,
 - c) tereny urządzeń transportu samochodowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów,
 - d) tereny zieleni izolacyjnej,
2. Dla wymienionych w § 21 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
 - a) wysokość zabudowy – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych,
 - b) intensywność zabudowy w granicach od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - d) spełnienie wymogów ochrony środowiska,
 - e) w zależności od wymagań – wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych i zawarcie jej w granicach terenu,
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizowanie związanych z przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury, pod warunkiem dotrzymania wszelkich norm dla terenów przyległych,
 - c) wymiana, przebudowa, rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń na terenach zainwestowanych nie powodująca powiększenia uciążliwości dla terenów przyległych,
 - 4) zalecenia:
 - a) w strefie ograniczonego użytkowania, po jej wyznaczeniu, zastosowanie zieleni izolacyjnej.

§ 22

1. Wyznacza się **tereny urządzeń transportu samochodowego – KS**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: **tereny pod obiekty i urządzenia obsługi transportu samochodowego – parkingi, garaże i bazy transportowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:

☞ ① infrastruktury technicznej,	tereny
∂ ① komunikacji,	tereny
Ⓜ ①	tereny zieleni

- izolacyjnej,
- 3) dopuszczalnym: tereny usług
 ⑤① komunikacyjnych.
2. Dla wymienionych w § 22 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
- ⑤① ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
 - maksymalna wysokość budynków – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb,
 - intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%, a dla terenów baz transportowych – min. 30 % pow. działki przeznaczyć pod zieleń izolacyjną i towarzyszącą,
 - ②① dla terenów garaży utrzymanie jednolitego charakteru architektonicznego obiektów w zakresie kolorystyki i materiału ścian oraz dachów oraz urządzenie osłon ścian bocznych z wykorzystaniem zieleni i elementów plastycznych,
 - Ⓜ① wprowadzenie dodatkowych zadrzewień w ilości 1 drzewo na 8 miejsc postojowych w przypadku realizacji parkingów jednopiętrowych,
 - Ⓐ① odwodnienie powierzchni parkingów polegające na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem do kanalizacji gminnej po uprzednim podczyszczeniu,
 - Ⓜ① zapewnienie bezpiecznej i sprawnej komunikacji pieszej,
 - ⓧ① ewentualna uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki/terenu,
 - Ⓜ① stworzyć skuteczną izolację optyczną i akustyczną z zastosowaniem zieleni lub ekranów wzdłuż granic terenu, sąsiadujących z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) zakazy:
- a) wykorzystane garaży do prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej,
 - b) magazynowanie/składowanie surowców, odpadów, złomu, zużytych urządzeń, pojazdów i maszyn, opakowań, odpadów innych niż komunalne,
 - c) odprowadzenie nieoczyszczonych wód deszczowych i ścieków opadowych do wód powierzchniowych,
- 3) dopuszczenia:
- a) utrzymuje się oraz dopuszcza realizację parkingów jedno- i wielopiętrowych, garaży zbiorowych i indywidualnych, blaszanych i boksowych,
 - b) lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, uzupełniającej lub dopuszczalnej,
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
- 4) zalecenia:
- a) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
 - b) dla parkingów leśnych, urządzonych dla zmotoryzowanych turystów i rekreantów wyposażenie w sanitariaty, kuchnie turystyczne itp. urządzenia
 - c) lokalizowanie zieleni izolacyjnej wokół terenu, ograniczającej toksyczne zanieczyszczenia emitowane przez pojazdy mechaniczne.

§ 23

1. Wyznacza się **tereny urządzeń transportu lądowego i kolejowego – KT**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: **tereny pod obiekty i urządzenia obsługi transportu lądowego i kolejowego – dworce autobusowe i kolejowe, stacje przeładunkowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
- ⑤① tereny
infrastruktury technicznej,
 - ②① tereny
komunikacji,
 - Ⓜ① tereny urządzeń
transportu samochodowego,
 - Ⓐ① tereny zieleni
izolacyjnej,
- 3) dopuszczalnym:
- a) tereny usług publicznych,
 - b) tereny usług komercyjnych.
2. Dla wymienionych w § 23 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
 - maksymalna wysokość budynków – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb,5 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym lub nie przekraczająca 25 m od poziomu terenu,
 - intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - b) adaptacja istniejącej stacji kolejowej w Poraju i przystanków w miejscowościach Masońskie – Natalin i Żarki Letnisko oraz realizacja zintegrowanego dworca PKP – kolejowego i autobusowego dla potrzeb

- ruchu pasażerskiego mieszkańców gminy oraz turystycznego,
 - c) adaptacja istniejącej stacji towarowej i systemu bocznicy z możliwością rozbudowy terenów magazynowo – składowych dla potrzeb bazy rozładunkowej,
 - d) utrzymanie jednolitego charakteru architektonicznego nowych obiektów w zakresie kolorystyki i materiału wykończeniowego ścian i dachu,
 - e) zapewnienie bezpiecznej i sprawnej komunikacji pieszej,
 - f) zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urzędzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,
- 2) zakazy:
 - a) magazynowanie/składowanie surowców, odpadów, złomu, zużytych urządzeń, pojazdów i maszyn, opakowań, odpadów innych niż komunalne,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy i urzędzeń związanych z funkcjonowaniem dworców, stacji kolejowych i zaplecza z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - 4) zalecenia:
 - a) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 24

2. Wyznacza się **tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej – RM**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej związanej z ww. funkcją rolniczą – zabudowa siedliskowa,
 - b) tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
 - c) tereny infrastruktury technicznej,
 - d) tereny komunikacji,
- 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją rolniczą,
 - b) tereny upraw ogrodniczych,
 - c) tereny upraw sadowniczych,
 - d) tereny urzędzeń transportu samochodowego,
 - e) tereny ogrodów działkowych,
 - f) tereny trwałych użytków zielonych,
 - g) tereny lasów.

2. Dla wymienionych w § 24 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazy:
 - a) dla nowoprojektowanej, dopuszczonej zabudowy siedliskowej obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 1) ppkt od a) do c),
 - b) wysokość budynków gospodarczych – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych,
 - c) dla terenów do zabudowy – wymóg dostępu do drogi publicznej, przez dojazd spełniający minimalne wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej,
- 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym,
 - b) naruszanie urzędzeń melioracji wodnych,
 - c) wycinanie zadrzewień śródpolnych,
- 3) dopuszczenia:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych w istniejących siedliskach,
 - b) lokalizowanie nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych pod warunkiem posiadania arealu gwarantującego produkcję towarową,
 - c) budowa stawów rybnych lub innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa,
 - d) lokalizowanie urzędzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
 - e) udostępnienie terenów na potrzeby ogrodów działkowych, wówczas obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2,
 - f) zagospodarowanie terenów w formie parków wiejskich – na obszarach nieużytków,
 - g) wprowadzanie zalesień, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- 4) zalecenia:
 - a) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawożenia pól.

§ 25

1. Wyznacza się **tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej – RP**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe**, z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniającym:
 - a) tereny trwałych użytków zielonych,

- b) tereny infrastruktury technicznej,
- c) tereny komunikacji,
- 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny upraw ogrodniczych bez zabudowy,
 - b) tereny upraw sadowniczych bez zabudowy.
- 2. Dla wymienionych w § 25 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) ochrona i zachowanie terenów rolnych,
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy, nowych siedlisk w tym ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej,
 - b) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
 - c) wycinanie zadrzewień śródpolnych,
 - d) magazynowanie/składowanie odpadów,
 - 3) dopuszczenia
 - a) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
 - b) w istniejącej rozproszonej zabudowie zagrodowej, w uzasadnionych gospodarczo i ekonomicznie przypadkach, wymiana i uzupełnienie obiektów w granicach istniejącego zainwestowania bez zmiany granic zajmowanej parceli, wysokość zabudowy max. 1 kondygnacja, dach stromy, ewentualnie z użytkowym poddaszem,
 - 4) zalecenia:
 - a) wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawożenia pól.

§ 26

- 1. Wyznacza się **tereny upraw ogrodniczych i upraw sadowniczych – RO i RS**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod uprawy ogrodnicze i sadownicze**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej,
 - c) tereny komunikacji,
 - 3) dopuszczalnym:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związanej z ww. funkcją ogrodniczą i sadowniczą,
 - b) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją ogrodniczą i sadowniczą,
 - c) tereny urządzeń transportu samochodowego.
- 2. Dla wymienionych w § 26 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) dla nowoprojektowanej, dopuszczonej zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 1) ppkt od a) do c),
 - b) zbilansowanie potrzeb parkingowych, uwzględniając osoby zamieszkałe i zatrudnione w granicach terenu,
 - c) zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu, z prowadzonej działalności, zgodnie z § 48 niniejszej *Uchwały*,
 - d) wysokość zabudowy związanej z uprawami – nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb,
 - e) dla terenów do zabudowy – wymóg dostępu do drogi publicznej, przez dojazd spełniający minimalne wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej,
 - 2) zakazy:
 - a) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - b) lokalizowanie nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych pod warunkiem posiadania areалу gwarantującego produkcję towarową,
 - 4) zalecenia:
 - a) ograniczanie stosowania chemicznych środków ochrony roślin.

§ 27

- 3. Wyznacza się **tereny urządzeń obsługi, produkcji gospodarki polowej, zwierzęcej i urządzeń obsługi gospodarki leśnej – RU i ZU**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia urządzeń obsługi i produkcji gospodarki polowej, zwierzęcej, w tym wielkotowarowe fermy hodowlane, zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego, magazyny dla potrzeb rolnictwa oraz urządzenia obsługi gospodarki leśnej**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej związanej z ww. funkcją produkcji gospodarki polowej, zwierzęcej – zabudowa siedliskowa i leśnej,
 - b) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją,
 - c) tereny infrastruktury technicznej,

- d) tereny komunikacji,
- 4) dopuszczalnym:
 - a) tereny upraw ogrodniczych,
 - b) tereny upraw sadowniczych,
 - c) tereny urzędzeń transportu samochodowego.
- 3. Dla wymienionych w § 27 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) zachowanie odległości od terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej wynikających z przepisów odrębnych oraz spełnienie wymogów ochrony środowiska,
 - b) dla nowoprojektowanej, dopuszczonej zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 1) ppkt od a) do c),
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym,
 - b) naruszanie urzędzeń melioracji wodnych,
 - c) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
 - 4) dopuszczenia:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
 - b) lokalizowanie zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych,
 - c) budowa stawów rybnych lub innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa,
 - d) lokalizowanie urzędzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
 - 5) zalecenia:
 - a) w przypadku realizacji inwestycji mogącej stać się dużym generatorem ruchu samochodowego wykonać studium komunikacyjne w zakresie obsługi inwestycji,
 - b) lokalizowanie zieleni izolacyjnej i urządzonej.

§ 28

- 1. Wyznacza się **tereny wód śródlądowych – WS, o** przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod zbiorniki wód otwartych i cieków wodne wraz z otuliną biologiczną**, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) uzupełniającym:
 - a) tereny trwałych użytków zielonych,
 - b) tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej,
 - c) tereny infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszczalnym:

☞	obsługi gospodarki rybnej,	tereny urzędzeń
☞	publicznych sportu i rekreacji,	tereny usług
☞	komunikacji.	tereny
- 2. Dla wymienionych w § 28 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakazy:
 - a) adaptacja zbiornika wody w Poraju z możliwością uprawiania sportów wodnych oraz kąpieli w miejscach do tego wyznaczonych, urządzonych oraz dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych - uzależnionych od czystości wód,
 - b) adaptacja towarzyszących zbiornikowi urzędzeń, w tym zapory, parkingów związanych z obsługą zbiornika oraz dopuszcza się w ich obrębie lokalizację obiektów usługowych o charakterze nietrwałym i wielkości nie przekraczającej 100 m² pow. użytkowej w obrębie jednego parkingu,
 - c) ochrona wód i zieleni przybrzeżnej na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) utrzymanie drożnych koryt cieków,
 - e) okresowa renowacja i modernizacja zbiorników wód otwartych i cieków wodnych,
 - 2) zakazy:
 - a) działalność powodująca degradację zbiorników wód otwartych i cieków wodnych,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizowanie urzędzeń wodnych, w tym wałów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) udostępnienie rekreacyjne brzegów zbiorników wód otwartych oraz cieków wodnych,
 - c) lokalizowanie urzędzeń sportów wodnych i urzędzeń rekreacji przywodnej,
 - d) hodowla ryb słodkowodnych i lokalizowanie urzędzeń z nią związanych,
 - e) uprawa roślin nadwodnych na cele gospodarcze.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 29

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

§ 30

1. Przy eksploatacji złóż kopalin użytecznych obowiązuje ochrona przed skutkami ich eksploatacji, poprzez spełnienie przez przedsiębiorców górniczych obowiązków wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ochrony środowiska oraz zobowiązań zawartych w koncesjach, w szczególności dotyczących: wydobywania kopalin zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, wykorzystywaniu złóż zasobów naturalnych oraz racjonalnej gospodarce zasobami złóż, ponoszenia kosztów prac związanych z rekultywacją i usuwaniem szkód powstałych w wyniku prowadzenia ruchu zakładów górniczych, składowania/magazynowania odpadów, zapobiegania szkodliwemu oddziaływaniu eksploatacji złóż na środowisko i usuwania jej ewentualnych skutków, wydobywania kopalin w sposób zgodny z wymogami ochrony środowiska nie naruszający przeznaczenia wyznaczonych w *Planie* innych terenów, w szczególności ochrony terenów mieszkaniowych.
2. Na obszarach udokumentowanych złóż surowców mineralnych: wapieni „Choroń” oraz piasków kwarcowych, formierskich i budowlanych „Masłońskie” obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy nie związanej z wykorzystaniem tych terenów.
3. Na terenie objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze czynnych kopalń.

§ 31

1. Nakazuje się utrzymanie poziomu substancji i energii, w tym hałasu, co najmniej na poziomie dopuszczalnym dla podrębnych rodzajów terenów.
2. Ustala się wymóg nie przekraczania dopuszczalnych poziomów substancji i energii, w tym hałasu, na granicy terenów o różnym sposobie przeznaczenia.
3. Podczas realizacji ustaleń *Planu*, należy zastosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych, standardów emisji do środowiska zanieczyszczeń i zakłóceń, w tym: zanieczyszczeń powietrza, wód gleby i ziemi, substancji i energii, w tym emisji hałasu, drgań mechanicznych, i promieniowania niejonizującego. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości, należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

§ 32

1. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz inne przepisy odrębne. Przy uzgadnianiu przedsięwzięć istniejących i projektowanych, wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, należy ustalić warunki składowania/magazynowania i sposób postępowania z odpadami z uwzględnieniem zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów, na podstawie przepisów odrębnych. Zakazuje się magazynowania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź dla środowiska.
2. Odpady użyte do utwardzania i niwelacji terenów nie mogą należeć do, określonych w przepisach odrębnych, kategorii odpadów niebezpiecznych.
3. Ustala się nakaz likwidacji i rekultywacji dzikich wysypisk śmieci.

§ 33

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.
2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z centrum Gminy, terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, dla uniemożliwienia przedostawania się do środowiska zanieczyszczeń, powinny być ujęte w systemy kanalizacyjne i przed odprowadzeniem do wód lub do ziemi, winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
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. Wszystkie działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń. Wszelkie inwestycje winny być lokalizowane w odległości minimum 5 m od górnej krawędzi cieków.
4. Realizacja rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu powinna opierać się na indywidualnych projektach, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem usytuowania obszaru objętego *Planem* w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO) oraz występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP): jurajskiego nr 325 i triasowego nr 328 oraz z uwzględnieniem, po jej ustanowieniu, strefy ochrony sanitarnej zbiornika „Poraj” z której będą wynikać ograniczenia użytkowania i zagospodarowania gruntów i wody.

§ 34

1. Na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią, określonych z uwzględnieniem strefy przepływów wezbrań powodziowych, wyznaczonych w oparciu o poziom wód maksymalnych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat ($Q_{1\%}$):
 - a) zakazuje się:
 - przyjmowania rozwiązań przestrzennych ograniczających przepływ wód powodziowych oraz takich rozwiązań, które mogą powodować straty powodziowe m. in. poprzez zalanie lub podtopienie wodami wielkimi,

- wykonywania na tym obszarze jakichkolwiek urządzeń wodnych, w szczególności wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmianę ukształtowania terenu, składowania/magazynowania materiałów i wykonywania innych robót mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
- b) dopuszcza się zwolnienie od nakazów przez dyrektora RZGW, na podstawie przepisów odrębnych, wskazując między innymi sposób zagospodarowania gruntów uwzględniający wymagania ochrony przed powodzią oraz interes wnioskodawcy.
2. W strefie bezpośredniego zagrożenia powodziowego oraz w obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych wyłącznie w przypadku, gdy pozwalają na to geotechniczne warunki rozmieszczenia, posadowienia i rozwiązań konstrukcyjno-technicznych dla tych obiektów, ustalone w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, sporządzonej w tymże celu.
 3. Tereny położone w sąsiedztwie dolin cieków wodnych oraz trwałych użytków zielonych towarzyszących tym ciekom winny być zagospodarowane w sposób uwzględniający zagrożenia powodziowe i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§ 35

1. Obowiązuje ochrona istniejących drzewostanów, w tym leśnych, posiadających status lasów ochronnych.
2. Usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi.
3. Należy wyznaczyć i odpowiednio zagospodarować i utrzymywać pasy przeciwpożarowe oddzielające obiekty budowlane od lasu, na podstawie przepisów odrębnych.
4. Nakazuje się utrzymanie otwartych terenów rolnych bez prawa zabudowy rolniczej.
5. Wyznacza się obszary posiadające wartość przyrodniczą: nieużytkowane rolniczo dolinki, zadrzewienia śródpolne, obszary podmokłe oraz inne tereny stanowiące pozostałości ekosystemów, istotnych dla zachowania bioróżnorodności.

§ 36

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie przyrody:
 - 1) obiekty prawnie chronione:
 - a) pomnik przyrody: „Aleja drzew w Choroniu” przy ul. Partyzantów – nr rejestru 46/209 - Orzeczenie PWRN w Katowicach, 1957,
 - b) użytki ekologiczne ustanowione Rozporządzeniem nr 33/96 Wojewody Częstochowskiego z dnia 23 grudnia 1996 r.:
 - „Mokradła I”, bagno pow. 6.41 ha. Gmina Poraj, Nadleśnictwo Złoty Potok, Obręb Olsztyn, Leśnictwo Żarki.\ oddz. 283a - 5 ha, 282d - 1,41 ha. dz. 283/883, 282/2/882,
 - „Mokradła II”, bagno, pow. 2.00 ha. Gmina Poraj, Nadleśnictwo Złoty Potok, Obręb Olsztyn, Leśnictwo Żarki.\283c, dz. 283/883,
 - c) otulina Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” powołana na mocy *Uchwały Nr XVI/70/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie z dnia 17 czerwca 1982 r.*, obejmuje północno – wschodni obszar Gminy,
 - 2) obiekty proponowane do ochrony:
 - ☞ ① obszar chronionego krajobrazu – „Rozlewiska Warty” na południowej granicy zalewu w Poraju,
 - ☞ ① zespół przyrodniczo-krajobrazowy – „Choroń”, po obu stronach drogi Dębowiec – Przybynow,
 - ☞ ① użytki ekologiczne:
 - „Kuków”, po lewej stronie drogi na Jastrząb,
 - „Rozlewisko rzeki Czarki” w Żarkach-Letnisku, przy wschodniej granicy Gminy,
 - „Ciąg stawów w biegu rzeki Ordonki”, wzdłuż wschodniej granicy Gminy.

§ 37

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury:
 - 28) będące w Rejestrze Zabytków Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, gdzie wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu wymagają pozwolenia z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków:
 - a) Park w Choroniu (*nr A/103/78 w rejestrze zabytków byłego woj. częstochowskiego*),
 - b) Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela w Choroniu (*nr A/104/78*),
 - 29) wskazane do ochrony na podstawie planu miejscowego (proponowane do ujęcia w gminnym programie opieki nad zabytkami), gdzie:
 - wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu, w tym w szczególności postępowanie w przypadkach przebudowy lub remontów mających wpływ na zmianę bryły, wystrój, zachowanie cech zabytkowych należy uzyskać opinię organu właściwego w sprawach ochrony zabytków,
 - dopuszcza się rozbiórkę obiektów będących w złym stanie technicznym (potwierdzonej opinią techniczną), po sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji wraz z dokumentacją zdjęciową oraz uzyskaniu opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

Poraj

- a) Budynki kolejowe murowane, ul. Kolejowa 1, 3 i 5 (ok. 1920-30),
- b) Dom drewniany przy ul. 3 Maja nr 26,
- c) Dom murowany przy ul. 3 Maja nr 13 (1929 r.),
- d) Dom murowany przy ul. Mickiewicza 2,
- e) Dom drewniany przy ul. Mickiewicza 10 (1930 r.),
- f) Dom murowany przy ul. Piłsudskiego (ob. GOK),

- g) Dom murowany przy ul. Piłsudskiego 6 (lata 30-te XX w.),
- h) Dom drewniany ul. Jasna 7 (1925-30 r.),
- i) Dom drewniany ul. Leśna 5,
- j) Cmentarz parafialny Rzymskokatolickiej Parafii Najświętszego Serca Pana Jezusa w Poraju (lata 20-te XX w.),

Choron

- k) Plebania murowana ul. Częstochowska 3,
- l) Kaplica św. Mikołaja (Floriana) ul. Wolności,
- m) Budynek murowany w ogrodzeniu kościoła parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela (początek XX w.),
- n) Cmentarz parafialny Rzymskokatolickiej Parafii p.w. Św. Jana Chrzciciela.

Dzierżno

- o) Kapliczka drewniana przy ul. Okrężnej,

Gęzyn

- p) Kapliczka,
- q) Dom drewniany nr 46,

Żarki Letnisko

- r) Dom drewniany ul. Kąpielowa (ob. sklep),
- s) Cmentarz parafialny Rzymskokatolickiej Parafii p.w. Św. Jana Chrzciciela (ok. 1940 r.),

Masłowski

- t) Dom drewniany ul. Sportowa,
- u) pozostałości parku pofabrycznego.

2. Wyznacza się obszary posiadające wartość kulturową, proponowane do objęcia szczególną ochroną prawną jako:
 - 1) strefy ochrony konserwatorskiej – na zasadach rygorów konserwatorskich dla poszczególnych kategorii stref (wytyczne konserwatorskie):
 - a) strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar:
 - „A₁” – wokół Kościoła Parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela w Choroni:
 - zakaz przekształceń, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu,
 - zastosowanie materiałów tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie wykończenia zewnętrznego, zakaz stosowania płaskich dachów, gabaryty i forma obiektów dostosowana do historycznej zabudowy oraz krajobrazu, zachowanie wartościowych zadrzewień nie objętych dotychczas żadną formą ochrony,
 - b) strefa „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszary:
 - „B₁” układ przestrzenny sołectwa Żarki Letnisko
 - zastosowanie materiałów tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie wykończenia zewnętrznego, zakaz stosowania płaskich dachów, stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy oraz krajobrazu,
 - wymóg zachowania wyznaczonego w latach 30. rozplanowania miejscowości oraz wielkości działek,
 - ograniczenie do niezbędnego minimum, związanego z lokalizacją zabudowy, wycinki drzew na działkach budowlanych,
 - „B₂” cmentarz w Żarkach Letnisko, „B₆” cmentarz w Choroni oraz „B₈” cmentarz w Poraju,
 - wymóg zachowania historycznego układu cmentarza,
 - zalecenie nawiązywania nowych nagrobków, bryłą i kształtem, do zabytkowych,
 - zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu,
 - wprowadzanie wyłącznie gatunków drzew i krzewów rodzimych,
 - wymóg konserwacji zachowanych zabytkowych obiektów architektonicznych i ogrodzeń (w wypadku poszerzania cmentarza dopuszcza się wykonanie w istniejącym zabytkowym ogrodzeniu furtek prowadzących do nowej części),
 - wymóg pozostawienia „in situ” historycznych nagrobków, powstałych przed 1939 r. lub wybranych na podstawie odrębnego opracowania lub protokołu spisane z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków,
 - wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu wymagają opinii właściwego organu w sprawach ochrony zabytków,
 - „B₃” park – zespół podworski w Choroni, z podstrefami:
 - „B_{3a}” obszar dopuszczalnej lokalizacji zabudowy strefy B3,
 - „B_{3b}” obszar objęty zakazem zabudowy kubaturowej oraz odtworzeniem zieleni parkowej i sadu z udziałem gatunków rodzimych,
 - wymóg utrzymania historycznego rozplanowania zespołu, w tym lokalizacji ewentualnych nowych obiektów zgodnie z układem historycznym, a w wypadku programu o rozmiarach uniemożliwiających taką lokalizację – rozmieszczenie obiektów w sposób nawiązujący do tradycyjnego rozplanowania zespołów dworskich,
 - ograniczenie wysokości nowych obiektów do 1 kondygnacji i 4,0 m od średniego poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania dachów wysokich, symetrycznych,
 - wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
 - zakaz usuwania starodrzewu, z wyjątkiem drzew chorych, suchych i zagrażających bezpieczeństwu,
 - wymóg opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania dla całego terenu przed podjęciem

- jakichkolwiek prac,
- „B₄” i „B₅” aleje: lipowa i kasztanowo-robinowa
 - zakaz usuwania starodrzewu,
 - wymóg usunięcia zakrzaczeń i zadrzewień (w granicach alei) niezgodnych z układem historycznym,
 - w wypadku uzupełniania ubytków – wymóg zachowania jednorodności gatunkowej i tradycyjnego rozstawu drzew,
 - zaleca się uzupełnianie alei nowymi nasadzeniami złożonymi z kasztanowców i robinii,
- „B₇” park pofabryczny w Mąstońskim
 - zakaz zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tradycyjnych w wyrazie,
 - zachowanie starodrzewu i uporządkowanie wg odrębnej dokumentacji,
 - wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu wymagają opinii właściwego organu w sprawach ochrony zabytków,
- c) strefa „K” - ochrony krajobrazu
 - „K₁” strefa ochrony krajobrazu kulturowego – obszaru po eksploatacji szybikowej rudy żelaza
 - postulat zachowania śladów eksploatacji w postaci niskich hałd,
 - „K₂” i „K₃” – strefy ochrony krajobrazu kulturowego – drogi historyczne
 - wymóg zachowania przebiegu dróg w terenie w wypadku prowadzenia procesów scaleniowych, modernizacji układu komunikacyjnego itp.,
 - postulat uczytelnienia nasadzeniami o tradycyjnym składzie gatunkowym,
- d) Strefa „E” – ekspozycji
 - „E₁” strefa ochrony ekspozycji I,
 - dopuszcza się zabudowę wyłącznie mieszkaniową, o niskiej intensywności zabudowy, bez budynków gospodarczych na zapleczu,
 - ograniczenie wysokości nowych obiektów do 1 kondygnacji i 3,5 m od średniego poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania dachów wysokich, symetrycznych, w układzie kalenicowym o kącie nachylenia 30°- 42°,
 - wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
 - wymóg ujednoczenia ogrodzeń od strony ul. Szkolnej, Partyzantów, alei kasztanowo-robinowej i lipowej,
 - „E₂” i „E₃” strefy ochrony ekspozycji II i III
 - zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej, urządzeń technicznych oraz zieleni wysokiej, w tym plantacji przemysłowych,
- e) Strefa „OW” obserwacji archeologicznej
 - OW strefa obserwacji archeologicznej
 - wymóg prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (poza normalnymi pracami polowymi) oraz zadrzewień pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim w trybie przewidzianym w odrębnych przepisach, po uprzednim powiadomieniu, z odpowiednim wyprzedzeniem, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 38

1. Wyznaczenie i udostępnienie nieruchomości gruntowej do zabudowy wymaga zapewnienia co najmniej:
 - 1) dojazdu,
 - ☞ ① bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na wjazd z drogi publicznej,
 - ☞ ② poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej,
 - ☞ ③ ustanowienia służebności.
 - 2) dostawy energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków potwierdzone przez gestorów sieci.
2. Warunki podziału terenów na działki budowlane:
 - 1) dla nieruchomości znajdujących się w strefie „B₁” pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązuje nakaz utrzymania podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich dalszych podziałów,
 - 2) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ochrony przeciwpożarowej,
 - 3) spełnienie wymogów dla ustalonych w *Planie* funkcji i przeznaczenia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz określonych w *Planie* zasad obsługi komunikacyjnej,
 - 4) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,
 - 5) tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów o szerokości min. 3,0 m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów o szerokości minimum 5,0 m,
 - 6) tereny przeznaczone w *Planie* do zabudowy, a nie spełniające warunków podziałów własnościowych, określonych w *Uchwale*, winny zostać poddane procedurze scalenia gruntów na podstawie przepisów odrębnych i wtórnego podziału na zasadach określonych w *Uchwale*,
3. W przypadku niejednoczesnej realizacji zamierzeń budowlanych, dla których konieczne jest opracowanie wspólnego projektu zagospodarowania działek lub terenów, zamierzenia budowlane realizowane wcześniej, winny

uwzględniać dostępność pozostałych działek lub terenów do drogi publicznej.

4. Ustala się, że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części jednostki *Planu* (terenu).
5. Zaleca 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. Kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem zasad i uwarunkowań zawartych w przepisach odrębnych przy zachowaniu stref ochronnych od uzbrojenia terenu.
7. Minimalne powierzchnie działek do zabudowy:
 - 1) mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - ⒸⓁ wolnostojącej:
 - 500 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach skanalizowanych,
 - 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach nieskanalizowanych,
 - 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 25 m, na terenach zadrzewionych,
 - ⒹⓁ bliźniaczej – 400 m² i szerokości nie mniejszej niż 15 m, na terenach skanalizowanych,
 - ⓂⓁ zwartej (szeregowej) – 300 m² i szerokości nie mniejszej niż 6 m, na terenach skanalizowanych,
 - 2) zagrodowej/siedliskowej – 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 25 m,
 - 3) usługowej, przemysłowej i innej – powierzchnia działek winna zapewnić zabezpieczenie wszelkich potrzeb kształtowania zabudowy, w tym potrzeb parkingowych i zieleni.

Rozdział 7

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

§ 39

1. Adaptuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
2. 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.
3. Wszelkie przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych położonych w liniach rozgraniczających dróg, winny być uzgadniane z instytucjami zarządzającymi. Dla obiektów położonych w liniach rozgraniczających dróg głównych i zbiorczych, obowiązuje całkowity zakaz rozbudowy, z dopuszczeniem adaptacji po uzgodnieniu z administratorem drogi.
4. Sposób zagospodarowania dróg, lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni określają przepisy odrębne.
5. Dopuszcza się, na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i dojazdów zapewniających prawidłową obsługę działek, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych.

§ 40

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDg**, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga główna**.
2. Dla następującej drogi (ulicy) ustala się klasę drogi głównej na terenie Gminy: **791 Kłobuck – Poraj – Myszków – Zawiercie lub Kamienica Polska – Myszków**.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Gminy dla drogi głównej:
 - 1) nakazy:
 - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 35 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 1x7,0 m,
 - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 8 m, poza terenem zabudowy 20 m,
 - d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki jednostronne lub obustronne,
 - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych,
 - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
 - d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
 - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
 - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,

g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 41

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDz** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga zbiorcza**.
2. Dla następujących dróg (ulic) ustala się klasę drogi zbiorczej na terenie Gminy: **08100 Masłońskie – Przybynów, 08089 Poraj – Koziegłowy, 08086 Choroń – Biskupice, 08087 Poraj – Choroń, 08082 Choroń – Przybynów**.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Gminy dla dróg zbiorczych:
 - 1) nakazy:
 - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 20 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 1x7,0 m,
 - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 8 m, poza terenem zabudowy 20 m,
 - d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
 - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
 - 3) dopuszczenia:
 - α) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - β) lokalizowanie wiaduktów nad torami kolejowymi,
 - χ) lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych,
 - δ) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
 - ε) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
 - φ) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
 - γ) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - η) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 42

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDI** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga lokalna**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Gminy dla dróg lokalnych:
 - 1) nakazy:
 - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 15 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 1x6,0 m,
 - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6 m, poza terenem zabudowy 15 m,
 - d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki – jednostronne,
 - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
 - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
 - d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
 - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
 - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.
 - 4) zalecenia:
 - ☞☞ wyposażenie w chodniki – obustronne.

§ 43

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDd** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga dojazdowa**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Miasta dla dróg dojazdowych:
 - 1) nakazy:
 - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 10 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 1x5,0 m,
 - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6 m, poza terenem zabudowy 15 m,
 - d) wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
 - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,

- 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
- 3) dopuszczenia:
 - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
 - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
 - d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
 - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
 - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 44

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDw** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga wewnętrzna, ciąg pieszo – jezdny**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Miasta dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych:
 - 1) nakazy:
 - a) minimalna szerokość między liniami rozgraniczającymi – 5 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 1x3,0 m,
 - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – 6 m,
 - d) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
 - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
 - d) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - e) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 45

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KK**, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **magistrala kolejowa Warszawa - Katowice**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Gminy terenów komunikacji kolejowej:
 - 1) nakazy:
 - a) utrzymanie linii kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wzdłuż linii kolejowych – wyznaczenie i utrzymanie dróg pożarowych, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) w miejscach skrzyżowań dróg z linią kolejową, utrzymanie jednopoziomowych przejazdów z zaporami, docelowo wskazane dwupoziomowe,
 - b) w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej – zastosowanie ekologicznych ekranów dźwiękochłonnych,
 - g) określenie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych, na podstawie przepisów odrębnych,
 - h) określenie minimalnej strefy zabudowy dla budynków i budowli od granicy obszaru kolejowego oraz osi skrajnego toru, na podstawie przepisów odrębnych z uwzględnieniem strefy uciążliwości (ograniczonego użytkowania) po jej ustaleniu,
 - c) ustalenie stref uciążliwości (ograniczonego użytkowania) z tytułu prowadzonej działalności eksploatacyjnej na zarządzanych liniach kolejowych, na podstawie przepisów odrębnych,
 - 2) zakazy:
 - a) realizacja obiektów budowlanych, z wyjątkiem budynków, budowli i urządzeń służących eksploatacji linii kolejowych,
 - b) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) adaptacja istniejącego przebiegu magistrali kolejowej,
 - b) adaptacja istniejącego zainwestowania mieszkaniowo – usługowego, z dopuszczeniem remontów i modernizacji obiektów położonych w strefie oraz realizacji niezbędnych budynków gospodarczych, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy kolei,
 - c) wprowadzanie przejazdów, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą trasy kolejowej,

- d) pasy zieleni izolacyjnej,
 - e) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - f) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.
- 4) zalecenia:
- a) utrzymanie ruchu pasażerskiego.

§ 46

1. Na wszystkich terenach objętych *Planem* utrzymuje się dotychczasową sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, przez adaptację.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących uwidocznionych oraz niewidocznionych na rysunku *Planu* sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.
3. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą lokalizowane zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:
 - 1) w terenach określonych symbolami: **MW, MN, ML, MR, UC, UP, PS, ZD, ZC, KS**, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) w obszarze niewydzielonych dojazdów,
 - c) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,
 - d) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną 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: **RP, ZL, ZP, ZZ**, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:
 - a) wzdłuż istniejących lub projektowanych pasów drogowych, w najbliższej dopuszczalnej warunkami technicznymi odległości od pasa drogowego lub skrajni jezdni, w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie przyrody,
 - b) w oznaczonych na rysunku planu **pasach infrastruktury technicznej**, szerokości 10 m;
 - c) w przypadku, gdy w pasie występuje jakakolwiek infrastruktura techniczna nowe inwestycje należy lokalizować w najbliższej odległości od tego urządzenia dopuszczalnej warunkami technicznymi i obowiązującymi normami,
 - d) 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, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, w zakresie:
 - 1) **zaopatrzenia w wodę:**
 - a) z gminnych sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, oraz z dopuszczeniem ujęć indywidualnych,
 - b) w bilansach zapotrzebowania na wodę uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
 - c) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy wody i warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodnych,
 - 2) **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:**
 - a) do gminnych oczyszczalni ścieków poprzez gminne sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w obszarze Gminy, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności (nakłada się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika) i pod rygorem wywozu ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni lub zastosowania urządzeń do biologicznego ich oczyszczania,
 - c) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi, z wyłączeniem obszarów na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych, szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wody i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych oraz płytko zalegających wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, bądź ich rolnicze wykorzystywanie, a także wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych,
 - e) ustala się nakaz odprowadzania ściegów do kanalizacji, jeżeli na danym terenie istnieje kanalizacja, bądź po jej wybudowaniu,
 - f) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
 - 3) **odprowadzania wód opadowych:**
 - a) do gminnych sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń

podczyszczających lub oczyszczających ścieki, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, szczególnie z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów

- b) do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Gminy, w rejonach nie posiadających takowej kanalizacji, wody opadowe przed ich wprowadzeniem do wód powierzchniowych lub do gruntu, należy skutecznie podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
- c) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,

4) zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń np. stacji transformatorowych itp., z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, z zapewnieniem dostępu do sieci elektroenergetycznych służb eksploatacyjnych, według warunków technicznych połączeń ustalonych przez właściwe przedsiębiorstwo sieciowe,
- b) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń elektroenergetycznych,

5) zaopatrzenia w gaz:

- a) z sieci gazowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, według warunków technicznych połączeń ustalonych przez właściwe przedsiębiorstwo gazownicze,
- b) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń gazowych,

6) zaopatrzenia w energię cieplną:

- a) ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw proekologicznych,
- b) dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,

7) telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej:

- a) z istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,

8) gospodarki odpadami komunalnymi:

- a) obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodne z *Planem gospodarki odpadami dla Gminy Poraj*.

§ 47

1. Przestrzeniami publicznymi są tereny:

- 1) dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDg, KDz, KDI, KDd**,
- 2) zieleni parkowej, oznaczonej symbolem **ZP**,
- 3) realizację imprez masowych jest teren oznaczony symbolem **UPs**.

2. W terenach wymienionych w ust. 1 nakazuje się:

- 1) zapewnienie ogólnego dostępu do terenu,
- 2) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej, jako zieleni urządzonej.

§ 48

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)
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,5
3	Hotele pracownicze	6 łóżek	1
4	Hotele, pensjonaty	4 łóżka	1
5	Motele	1 pokój	1
6	Sklepy, domy towarowe, obiekty ekspozycyjno-handlowe o powierzchni użytkowej do 2000 m ²	50 m ² powierzchni użytkowej	1
8	Targowiska, hale targowe	30 m ² powierzchni użytkowej	1
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 ² powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży	1
12	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	1 gabinet	2
13	Kościóły, kaplice, miejsca kultu religijnego	30 miejsc siedzących	1
14	Domy kultury, biblioteki, itp.	125 m ² powierzchni całkowitej	1
15	Kina, teatry	5 miejsc siedzących	1

16	Usługi związane z przeprowadzaniem szkoleń i kursów, obiekty wystawowe	10 słuchaczy, użytkowników jednocześnie	1
17	Place składowe, hurtownie, magazyny	125 m ² powierzchni użytkowej	1
18	Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne	4 zatrudnionych	1
19	Rzemiosło usługowe, inne usługi	50 m ² powierzchni użytkowej	1
20	Warsztaty pojazdów mechanicznych itp.	1 stanowisko naprawcze	3
21	Stacje paliw	1 dystrybutor	1, lecz nie mniej niż 3 na stację
22	Stacje gazowe	1 obiekt	2
23	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
24	Baseny pływackie i inne obiekty sportu i rekreacji (np.: siłownie, kluby fitness) itp.	10 korzystających	1
25	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	4
26	Cmentarze, ogrody działkowe	500 m ² powierzchni całkowitej	1, lecz nie mniej niż 10 na cmentarz

- 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 określonych w pkt 3 poz.: 3 do 16, 19, 24 do 26: 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,
- 6) w przypadku braku możliwości zabezpieczenia wystarczających miejsc parkingowych na działce budowlanej dopuszcza się możliwość zlokalizowania wymaganej ilości miejsc parkingowych dla realizacji inwestycji o których mowa w pkt. 1 wyłącznie po podpisaniu stosownej umowy z Gminą Poraj o zabezpieczeniu wymaganych niniejszą uchwałą miejsc parkingowych przez Gminę.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 59

Wszystkie tereny, dla których *Plan* ustala określone przeznaczenie, mogą być użytkowane tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

Rozdział 9

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 50

Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych *Planem* w wysokości:

- 1) dla wszystkich terenów funkcji podstawowej, oznaczonych symbolami **MW, MN, ML, MR, UC, PS, KK, KS**, nie stanowiących własności Gminy Poraj, w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent),
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 0 % (słownie: zero procent).

Rozdział 10

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 51

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie *Uchwały* a nie zakończonych ostateczną decyzją pozwolenia na budowę, stosuje się przepisy niniejszej *Uchwały*.

§ 52

Decyzja o pozwoleniu na budowę winna być zgodne w momencie wydania z obowiązującymi ustawami, rozporządzeniami i normami.

§ 53

Ustalenia *Planu* nie naruszają przepisów odrębnych, zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

§ 54

Wykonanie *Uchwały* powierza się Wójtowi Gminy Poraj.

§ 55

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 56

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