

**Uchwała Nr  
Rady Gminy Poraj**

z dnia .....

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1; w związku z art. 14 ust.8 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647- tekst jednolity), na wniosek Wójta Gminy Poraj,

**po stwierdzeniu**

iż zmiana planu **nie narusza ustaleń** studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj, zatwierdzonego Uchwałą Nr **146(XXXII)2012r.** Rady Gminy Poraj z dnia **31 maj 2012r.**

**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 i zasady zagospodarowania terenów. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 4:** Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów. Szczegółowe warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym parametry i wskaźniki kształtowania 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. *Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj*, zgodna jest z zapisami *Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj* oraz zawiera ustalenia zgodne z akceptowanymi celami rozwoju i kierunkami polityki przestrzennej Gminy Poraj.
2. 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
  - 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,
  - 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 (obwód Dzierżno), (H) Gęzyn, (I) Jastrząb,
    - b) numery wydzieleń,
    - c) przeznaczenie terenu,
  - 5) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie,
  - 6) strefy ochrony konserwatorskiej,
  - 7) strefa ochrony sanitarnej 50 m i 150 m,
  - 8) granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla wody 1% – bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia  $p=1\%$ , pośredniego zagrożenia powodzią oraz potencjalnego zagrożenia powodzią;
7. Na rysunku *Planu*, o którym mowa w ust. 4 pkt 2), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
- 1) przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim:
    - a) pod budowle regulacyjne w dorzeczu Warty – naprawa i modernizacja wałów,
    - b) pod linie kolejowe dla ich budowy i utrzymania,
  - 3) inne oznaczenia uzupełniające.

## § 2

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

- 1) **ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć *Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647-tekst jednolity),
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą *Uchwałę w sprawie zmiany 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 planowane przeznaczenie terenu, które przeważa w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi /to znaczy obejmuje swym zasięgiem co najmniej 70% pow. danego terenu/;  
**przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie dopuszczalne - uwzględnienia rolniczy charakteru gminy - nie powodując zakłócenia harmonijnego korzystania z nieruchomości i zróżnicowanego statusu co do przeznaczenia i warunków zabudowy, warunki i zasady realizacji w/w przeznaczenia określają ustalenia planu;
- 9) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek powierzchni zabudowy /liczonej jako powierzchnia terenu zajęta przez budynek/budynki- na działce w stanie wykończonym/ do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki;
- 12) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu;

- 13) **powierzchni terenów utwardzonych** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenów placów, parkingów, terenów przeznaczonych pod komunikację wewnętrzną terenów o nawierzchni nieprzepuszczalnej;
- 14) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę obszaru lokalizacji zabudowy;
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania;
- 16) **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 dowiezanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii;
- 17) **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, wewnętrzne, pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub drogi dojazdowe oraz dojazdy niewydzielone;
- 18) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu gruntu w najniższym narożniku budynku /poziomu terenu/ do najwyższego punktu kalenicy dachu;
- 20) **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;
- 21) **jednorodnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć podobne formy np. otworów okiennych i drzwiowych, jednolite sposoby wykończenia balkonów i loggi, zastosowanie podobnej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji, formy dachów;
- 22) **zabudowa usługowo-wytwórcza** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności lub usługi nie powodującej szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich działek oraz środowiska, dla których strefa oddziaływania mieści się w obrębie przedmiotowej działki;
- 23) **dachy płaskie** –należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 5<sup>0</sup> do 15<sup>0</sup>
- 24) **dachy strome** –należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 16<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>
- 25) **proekologiczne źródła ciepła** - należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska.

## Rozdział 2

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

#### § 3

1. Przedmiotem ustaleń planu, jest teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem określający jego przeznaczenie podstawowe:

- 1) **MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **MR** tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
- 4) **ML** tereny zabudowy letniskowej,
- 5) 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) 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) **KK** tereny tras i urządzeń transportu kolejowego,

- 19) **RP** tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej,
- 20) **RM** tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej,
- 21) **RS** tereny upraw ogrodniczych i upraw sadowniczych,
- 22) **RU** tereny urzędzeń obsługi i produkcji gospodarki rolnej, zwierzęcej i rybackiej,
- 23) **ZU** tereny urzędzeń obsługi gospodarki leśnej,
- 24) **WS** wody śródlądowe,
- 25) tereny tras i ulic, w tym:
  - KDz** drogi zbiorcze,
  - KDI** drogi lokalne,
  - KDd** drogi dojazdowe,
  - Kdw** drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne.

### Rozdział 3

## Ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenów. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

### § 4

1. Warunki, zasady i standardy zabudowy obszaru planu należy realizować według zasady realizacji jednorodnej formy architektonicznej budynków poprzez stosowanie tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończenia zewnętrznego, stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy oraz krajobrazu - zgodnie z warunkami określonymi ustaleniami planu.
2. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego wskazuje się na konieczność realizacji rozwiązań architektonicznych oraz zagospodarowania terenu z nakazem:
  - a) stosowania jasnej kolorystyki tynków;
  - b) stosowania ciemnych barw dachu (brąz, czerwień, szarości);
  - c) wykończenie elewacji budynków –cegła klinkierowa z dopuszczeniem elewacji wykończonych drewnem lub kamieniem;
  - d) ogrodzenie od strony drogi –ażurowe o wysokości **do 1.8 m** z podmurówką pełną o wysokości do 50cm od poziomu terenu; **dla MN** ogrodzenia od strony drogi – ażurowe np. z cegły klinkierowej i drewna 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 wyłącznie w międzyrzędach drzew,
  - e) lokalizowania niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach posiadanej działki,
  - f) lokalizowania zabudowy na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi, pośrednio poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną lub niewydzielony dojazd z ustanowioną służebnością,
3. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązuje zakaz:
  - 1) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy na czas realizacji inwestycji,
  - 2) rozbudowy istniejących obiektów tymczasowych,
  - 3) wykańczanie elewacji sidingiem,
  - 4) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony ulic publicznych,
  - 5) umieszczania reklam na terenach **ML, ZL, ZD, WS, ZU**,
  - 6) umieszczania tablic i urzędzeń reklamowych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków, w strefach ochrony konserwatorskiej za wyjątkiem tablic informujących o obiekcie,
  - 7) umieszczania reklam na pomnikach, miejscach pamięci narodowej, cmentarzach,
4. Obowiązują następujące zasady rozmieszczania reklam:
  - 1) nakazy:
    - a) umieszczania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW** – na elewacjach budynków lub jako wolnostojące,
    - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej **MN i RM** umieszczania tablic i urzędzeń reklamowych wyłącznie reklam związanych z podmiotem działającym na danej nieruchomości,
    - c) nawiązanie gabarytami informacji wizualnej do istniejących charakterystycznych podziałów, otworów oraz detali architektonicznych,
    - d) zachowanie jednorodnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) na całej elewacji,
    - e) w przypadku umieszczania reklam na elewacji budynku:
      - urzędzenia umieszczone w przyziemiu – parterze budynku, nie przekroczą wysokości górnego gzymsu parteru, a w razie jego braku wysokości dolnej linii okien I piętra,
      - urzędzenia umieszczone na dachach płaskich nie będą sięgać powyżej bezpośrednio sąsiadującego budynku,
      - urzędzenia 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.

## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

### § 5

1. Ze względu na specyfikę obszaru wymagania ustalono w §4 i §45.

## Rozdział 4

### Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów.

#### Szczegółowe warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;

### § 6

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW:**

**A 58 MW, A 60 MW, A 62 MW,**

**D 28 MW** o przeznaczeniu:

1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,**

2) dopuszczalnym: usługi komercyjne, usługi publiczne, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, garaże, elementy małej architektury, urządzenia elektroenergetyczne, urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych,

3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,0,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20% powierzchni działki zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej,

d) realizacja garaży dla samochodów osobowych na poziomie terenu jako zespoły o jednorodnej formie architektonicznej,

e) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4p.4.

f) nie dopuszcza się realizacji zabudowy w granicy działki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** obowiązują:

a) maksymalna ilość kondygnacji budynków: do 5. nadziemnych,

b) wysokość w kalenicy do 20 m,

c) dachy płaskie lub dachy strome,

d) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;

e) szerokość elewacji frontowej: do 30 m;

f) linia zabudowy: nieprzekraczalna min 6 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej i min. 8m od zewnętrznej krawędzi drogi powiatowej – nie wyznaczona graficznie.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy usługowej** obowiązują:

a) lokalizowanie usług w parterach budynków mieszkalnych z zapewnieniem bezpośredniego dostępu z zewnątrz budynku,

b) lokalizowanie usług wolnostojących .

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie gabarytów budynku zabudowy usługowej** obowiązują:

a) maksymalna ilość kondygnacji budynku: do 2 k. nadziemnych,

b) wysokość w kalenicy do 12 m,

c) dachy płaskie od 0<sup>0</sup> do 15<sup>0</sup> lub dachy strome od 15<sup>0</sup> do 35<sup>0</sup>

d) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi,

e) szerokość elewacji frontowej: od 4 do 16 m,

f) linia zabudowy: nieprzekraczalna min 6 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej i min. 8m od zewnętrznej krawędzi drogi powiatowej – nie wyznaczona graficznie.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków garaży** obowiązują:

a) maksymalna ilość kondygnacji: do 1 k. nadziemnych,

b) wysokość do 4.5 m,

c) dachy płaskie lub strome do 35<sup>0</sup>

d) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi,

e) szerokość elewacji frontowej budynku garażu: do 5 m,

f) linia zabudowy: nieprzekraczalna min 6 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej i min. 8m od zewnętrznej krawędzi drogi powiatowej – nie wyznaczona graficznie.

6. **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 30m,

## § 7

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN:

A 1 MN, A 5 MN, A 7 MN, A 10 MN, A 12 MN, A 15 MN, A 16 MN, A 19 MN, A 20 MN, A 22 MN, A 29 MN, A 30 MN, A 32 MN, A 34 MN, A 36 MN, A 38 MN, A 41 MN, A 43 MN, A 48 MN, A 51 MN, A 52 MN, A 53 MN, A 56 MN, A 57 MN, A 61 MN, A 64 MN, A 65 MN, A 67 MN, A 69 MN, A 71 MN, A 75 MN, A 89 MN, A 90 MN, A 91 MN, A 94 MN, A 96 MN, A 97 MN, A 98 MN, A 99 MN, A 100 MN, A 101 MN, A 102 MN, A 103 MN, A 104 MN, A 105 MN, A 107 MN, A 108 MN, A 109 MN, A 110 MN, A 111 MN, A 113 MN, A 117 MN, A 118 MN, A 120 MN, A 121 MN, A 122 MN, A 124 MN, A 127 MN, A 128 MN, A 129 MN, A 130 MN, A 132 MN, A 134 MN, A 137 MN, A 138 MN, A 139 MN, A 140 MN, A 141 MN, A 142 MN, A 143 MN, A 146 MN, A 149 MN, A 150 MN, A 152 MN, A 153 MN, A 154 MN, A 155 MN, A 206 MN,

C 8 MN, C 16 MN, C 17 MN, C 18 MN, C 19 MN, C 20 MN, C 21 MN, C 22 MN, C 23 MN, C 24 MN, C 26 MN, C 28 MN, C 29 MN, C 32 MN, C 34 MN, C 35 MN, C 38 MN, C 41 MN, C 42 MN, C 43 MN, C 44 MN, C 45 MN, C 50 MN, C 52 MN, C 53 MN, C 57 MN, C 59 MN, C 60 MN, C 61 MN, C 63 MN, C 65 MN, C 66 MN, C 69 MN, C 94 MN, C 95 MN, C 104 MN, C 109 MN, C 110 MN, C 113 MN, C 120 MN, C 125 MN, C 127 MN, C 130 MN, C 135 MN, C 144 MN, D 1 MN, D 2 MN, D 6 MN, D 7 MN, D 8 MN, D 9 MN, D 10 MN, D 13 MN, D 16 MN, D 22 MN, D 23 MN, D 26 MN, D 27 MN, D 30 MN, D 31 MN, D 34 MN, D 35 MN, D 36 MN, D 37 MN, D 39 MN, D 58 MN, D 61 MN, D 63 MN, D 65 MN, D 75 MN, D 76 MN, D 77 MN, D 82 MN, D 83 MN,

E 1 MN, E 2 MN, E 3 MN, E 4 MN, E 5 MN, E 6 MN, E 7 MN, E 8 MN, E 10 MN, E 11 MN, E 12 MN, E 14 MN, E 15 MN, E 16 MN, E 17 MN, E 19 MN, E 20 MN, E 22 MN, E 23 MN, E 25 MN, E 27 MN, E 28 MN, E 29 MN, E 32 MN, E 34 MN, E 40 MN, E 41 MN, E 48 MN, E 52 MN, E 56 MN, E 57 MN, E 62 MN, E 64 MN, E 65 MN, E 66 MN, E 67 MN, E 68 MN, E 69 MN, E 71 MN, E 72 MN, E 75 MN, E 77 MN, E 79 MN, E 80 MN, E 82 MN, E 83 MN, E 85 MN, E 87 MN, E 88 MN, E 90 MN, E 91 MN, E 92 MN, E 93 MN, E 94 MN, E 95 MN, E 96 MN, E 97 MN, E 98 MN, E 99 MN, E 100 MN, E 101 MN, E 102 MN, E 103 MN, E 104 MN, E 107 MN, E 115 MN, E 116 MN, E 119 MN, E 120 MN, E 121 MN, E 122 MN, E 124 MN, E 125 MN, E 126 MN, E 128 MN, E 129 MN, E 130 MN, E 132 MN,

F 3 MN, F 4 MN, F 6 MN, F 7 MN, F 9 MN, F 10 MN, F 11 MN, F 15 MN, F 18 MN, F 19 MN, F 22 MN, F 23 MN, F 24 MN, F 25 MN, F 26 MN, F 27 MN, F 28 MN, F 34 MN, F 36 MN, F 37 MN, F 39 MN, F 43 MN, F 44 MN, F 45 MN, F 46 MN, F 85 MN,

H 6 MN, H 8 MN, H 55 MN,

J 28 MN, J 33 MN, J 40 MN, J 41 MN, J 44 MN, J 47 MN, J 49 MN, J 55 MN, J 56 MN, J 59 MN, J 60 MN, J 62 MN, J 65 MN, J 66 MN, J 67 MN, J 70 MN, J 71 MN, J 73 MN, J 76 MN, J 77 MN, J 79 MN, J 80 MN, J 112 MN, J 113 MN, J 114 MN, J 116 MN, J 132 MN, J 137 MN, J 142 MN, J 144 MN, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w tym wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową
- 2) dopuszczalnym: usługi komercyjne i publiczne, istniejąca zabudowa usługowo-wytwórcza, zieleń urządzonej, tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, elementy małej architektury, dla **E 40 MN dopuszcza się funkcję magazynową –silos.**
- 3) w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązują ograniczenia § 32
- 4) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25% powierzchni działki zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej,
  - d) realizacja garaży dla samochodów osobowych jako wolnostojące o jednorodnej formie architektonicznej,
  - e) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4p.4.
  - f) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują:

- a) maksymalna ilość kondygnacji budynków: do 2 k. nadziemnych,
- b) wysokość w kalenicy do 12 m,
- c) dachy strome od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>
- d) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;
- e) pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
- f) 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 § 35,
- g) szerokość elewacji frontowej: do 16 m;
- h) linia zabudowy: nieprzekraczalna min 6 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej i min. 8m od zewnętrznej krawędzi drogi powiatowej – nie wyznaczona graficznie.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy usługowej obowiązują:

- a) lokalizowanie usług w parterach budynków mieszkalnych,
- b) lokalizowanie usług wolnostojących wg p. 4. z zakazem lokalizacji w granicy działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie gabarytów budynków zabudowy usługowej** obowiązują:
- maksymalna ilość kondygnacji budynku: do 2 k. nadziemnych,
  - wysokość w kalenicy do 12 m,
  - dachy płaskie lub dachy strome,
  - kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;
  - szerokość elewacji frontowej: do 20 m;
  - linia zabudowy: nieprzekraczalna min 6 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej i min. 8m od zewnętrznej krawędzi drogi powiatowej – nie wyznaczona graficznie.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków gospodarczych** obowiązują:
- maksymalna ilość kondygnacji: do 1,5 k. nadziemnych,
  - wysokość do 7.0 m,
  - dachy płaskie lub strome do 35<sup>0</sup>
  - kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;
  - szerokość elewacji frontowej budynku: do 10 m;
  - linia zabudowy: nieprzekraczalna min 6 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej i min. 8m od zewnętrznej krawędzi drogi powiatowej – nie wyznaczona graficznie,
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków garaży** obowiązują:
- maksymalna ilość kondygnacji: do 1 k. nadziemnych,
  - wysokość do 6.0 m licząc od poziomu terenu,
  - dachy płaskie lub strome do 35<sup>0</sup>
  - kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;
  - szerokość elewacji frontowej budynku garażu: do 5 m;
  - linia zabudowy: nieprzekraczalna min 6 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej i min. 8m od zewnętrznej krawędzi drogi powiatowej – nie wyznaczona graficznie, dopuszcza się realizację garaży w granicy działek.
7. **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 15m.

## § 8

1. Wyznacza się **tereny zabudowy letniskowej – ML:**

**C 84 ML, C 96 ML, C 97 ML, C 119 ML, C 124 ML, C 128 ML, C 133 ML, C 136 ML,  
D 58 ML, D 61 ML, D 63 ML, D 65 ML,  
E 42 ML, E 43 ML, E 44 ML, E 45 ML, E 46 ML, E 60 ML, E 61 ML, E 89 ML,  
F 14 ML, F 38 ML,  
H 20 ML, H 64 ML,** o przeznaczeniu:

- podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową letniskową wraz z ogrodami**
- dopuszczalnym: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, tereny usług, tereny parków, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, garaże
- w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązują ograniczenia **§ 32**
- dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową całoroczną, za wyjątkiem terenu **H 64 ML**.
- Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - wskaźnik powierzchni zabudowy – do 20% powierzchni działki
  - intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,4,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50% powierzchni działki zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej,
  - realizacja garaży dla samochodów osobowych jako wolnostojące z dopuszczeniem ich realizacji w granicy działki,
  - reklamy na zasadach określonych w § 4p.4.
  - dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy mieszkaniowej letniskowej** obowiązują:

- maksymalna ilość kondygnacji budynków: do 2 k. nadziemnych,
- wysokość w kalenicy do 9 m,
- dachy strome od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>
- kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;
- 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,
- szerokość elewacji frontowej: do 10 m;
- linia zabudowy: w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy i spełnieniem wymagań w zakresie odległości od dróg – nie wyznaczona graficznie.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy usługowej i garaży** obowiązują:

- a) maksymalna ilość kondygnacji budynków: do 1 k. nadziemnych,
- b) wysokość w kalenicy do 3.5 m - dla garażu licząc od poziomu terenu,
- c) wysokość w kalenicy do 5.0 m - dla zabudowy usługowej licząc od poziomu terenu,
- d) dachy płaskie lub strome,
- e) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi,
- f) pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
- g) szerokość elewacji frontowej: do 6 m,
- i) linia zabudowy: w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy i spełnieniem wymagań w zakresie odległości od dróg – nie wyznaczona graficznie,
- h) nakaz nawiązywania obiektów usługowych formą do zabudowy mieszkaniowej letniskowej.

4. **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 14m.

## § 9

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

**B 1 MR, B 2 MR,**

**C 1 MR, C 3 MR, C 4 MR,**

**D 41 MR, D 60 MR,**

**H 2 MR, H 3 MR, H 4 MR, H 18 MR, H 19 MR, H 35 MR, H 38 MR, H 39 MR, H 50 MR, H 51 MR,**

**J 8 MR, J 12 MR, J 13 MR, J 18 MR, J 22 MR, J 24 MR, J 32 MR, J 43 MR, J 58 MR, J 72 MR,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: tereny pod zabudowę zagrodową oraz tereny związane z gospodarką rolną, tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej,
- 2) dopuszczalnym: tereny zabudowy usługowo-wytwórczej i rzemiosła, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, parkingów, tereny upraw ogrodniczych, tereny upraw sadowniczych.
- 3) w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązują ograniczenia **§ 32**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 30% powierzchni działki,
- b) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60% powierzchni działki,
- d) realizacja garaży dla samochodów osobowych i maszyn rolniczych jako wolnostojące, wbudowane,
- f) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4p.4.
- g) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy zagrodowe,** związanych z gospodarką rolną, usługowych obowiązują:

- a) maksymalna ilość kondygnacji budynków: do 2 k. nadziemnych,
- b) wysokość budynków zabudowy zagrodowej w kalenicy do 11 m,
- c) wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej i rzemiosła – do 6 m,
- d) dla budynków mieszkalnych dachy strome,
- e) dla budynków pozostałych płaskie lub strome,
- f) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;
- g) pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
- h) dachy płaskie lub strome,
- i) wysokość podpiwniczenia – do 1.2 m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku,
- j) szerokość elewacji frontowej: do 10 m;
- j) linia zabudowy: w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy i spełnieniu wymagań w zakresie odległości od dróg zgodnie z przepisami o drogach publicznych – nie wyznaczona graficznie,

4. **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 17m.

## § 10

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych – 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, A 59 UP, A 245 UP, A 123 UPa, A 40 UPk, A 45 UPk, A 68 UPr, A 59 UPo, A 246 UPo, A 83 Ups, A 39 UPz, A 70 UPz, A 125 UPl, A 158 UPl,**  
**B 6 UPr,**  
**C 7 UPr, C 33 UPo, C 67 UPs,**  
**D 19 UPk, D 25 UPo, D 44 UPs,**  
**E 73 UPr, E 74 UPr, E 24 UPo, E 9 UPs, E 109 UPs, E 86 UPz,**



**H 48 UPr, H 63 Ups,**

**J 141 UPk, J 145 UPr, J 53 UPo, J 81 UPs,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod usługi publiczne: obiekty administracji publicznej, kultury, obiekty sakralne, nauki, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, tereny usług łączności**
- 2) dopuszczalnym: tereny usług komercyjnych, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, tereny parków i skwerów, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, parkingi, tereny urzędzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych.
- 3) zakaz zabudowy mieszkaniowej na terenie **UPI, UPs**
- 4) zakaz zabudowy usługowo-wytwórczej na terenie **UPr**
- 5) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – od 0.2 do 1.0,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20% powierzchni działki,
  - c) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4p.4.
  - d) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki.
- 6) Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy usług publicznych** obowiązują:
  - a) maksymalna ilość kondygnacji budynków: do 5 k. nadziemnych,
  - b) wysokość budynków zabudowy mieszkaniowej w kalenicy do 25 m, dla terenów UPr – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym lub nie przekraczająca 15 m od średniego poziomu terenu,
  - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowej – nie przekraczająca 6 m,
  - d) dla budynków dachy płaskie lub strome,
  - e) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;
  - f) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy mieszkaniowej, jak zadaszenia budynków usługowych,
  - g) pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
  - h) dachy płaskie lub strome,
  - k) linia zabudowy: w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy i spełnieniem wymagań w zakresie odległości od dróg – nie wyznaczona graficznie,
- 7) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 25 m.

## **§ 11**

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych, 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,**  
**A 6 UC, A 248 UC, A 249 UC, A 250 UC, A 28 UCh, A 37 UCh, A 63 UCh, A 66 UCh, A 92 UCh, A 131 Uch,**  
**A 116 UCg, A 144 UCg, A 81 UCK, A 44 UCi,**  
**C 27 Uch, C 9 UCt, C 36 UCi, C 85 UCi,**  
**D 11 UCh, D 24 Uch, D 20 UCi, D 81 UCi,**  
**E 108 Uch, E 89 UCt, E 124 UCt, E 114 UCK, E 63 UCi, E 76 UCi, E 117 UCi,**  
**F 12 Uch, F 35 UCi F 35 UCi,**  
**H 60 Uch, H 61 UCt, H 64 UCt, H 49 UCi,**  
**J 46 UCh, J 141 Uch, J 117 UCt, J 54 UCK, J 52 UCi, J 143 UCi,** o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod usługi komercyjne: handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, rzemiosła, centra wystawiennicze, instytucje finansowe,**
  - 2) dopuszczalnym: tereny usług publicznych, tereny usługowo-wytwórcze, tereny parków i skwerów, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny urzędzeń transportu samochodowego, tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, tereny urzędzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - 3) zakaz zabudowy mieszkaniowej na terenie **H 64 UCt, UCK, UCr**
  - 4) zakazy lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej, w tym baz budowlanych, transportowych, składów materiałów budowlanych, wznoszenia obiektów wymagających urzędzenia otwartych placów składowych,
  - 5) w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązują ograniczenia **§ 32**
  - 6) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,
    - b) intensywność zabudowy – od 0.8 do 1.5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 15% powierzchni działki,
    - d) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4p.4,
    - e) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki,
    - f) nakaz realizacji 5m pasa ochronnego przy realizacji usług komercyjnych w sąsiedztwie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
  - 7) Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków**

**zabudowy usług komercyjnych i innych** obowiązują:

- a) maksymalna ilość kondygnacji budynków: do 5 k. nadziemnych,
  - b) wysokość budynków zabudowy mieszkaniowej w kalenicy do 25 m,
  - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – nie przekraczająca 6 m,
  - d) dla budynków usługowych dachy strome,
  - e) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;
  - f) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej - jednospadowe,
  - g) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
  - h) pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
  - l) linia zabudowy: w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy i spełnieniem wymagań w zakresie odległości od dróg – nie wyznaczona graficznie.
- 8) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 35 m.

## § 12

1. Wyznacza się **tereny lasów i parków leśnych – ZL:**

**A 3 ZL, A 9 ZL, A 13 ZL, A 14 ZL, A 42 ZL, A 46 ZL, A 82 ZL, A 133 ZL, A 151 ZL, A 156 ZL, A 157 ZL, A 247 ZL, B 5 ZL, C 13 ZL, C 14 ZL, C 15 ZL, C 25 ZL, C 51 ZL, C 54 ZL, C 56 ZL, C 71 ZL, C 73 ZL, C 74 ZL, C 75 ZL, C 77 ZL, C 78 ZL, C 79 ZL, C 82 ZL, C 98 ZL, C 102 ZL, C 105 ZL, C 111 ZL, C 112 ZL, C 134 ZL, C 139 ZL, C 206 ZL, D 17 ZL, D 32 ZL, D 42 ZL, D 45 ZL, D 46 ZL, D 47 ZL, D 48 ZL, D 49 ZL, D 50 ZL, D 51 ZL, D 52 ZL, D 53 ZL, D 54 ZL, D 59 ZL, D 64 ZL, D 68 ZL, D 70 ZL, D 85 ZL, D 87 ZL, E 21 ZL, E 30 ZL, E 31 ZL, E 35 ZL, E 36 ZL, E 50 ZL, E 53 ZL, E 131 ZL, E 133 ZL, F 1 ZL, F 2 ZL, F 16 ZL, F 29 ZL, F 31 ZL, F 32 ZL, F 40 ZL, F 42 ZL, H 11 ZL, H 13 ZL, H 15 ZL, H 21 ZL, H 43 ZL, H 44 ZL, H 54 ZL, H 56 ZL, H 57 ZL, H 58 ZL, H 59 ZL, H 62 ZL, J 3 ZL, J 5 ZL, J 6 ZL, J 7 ZL, J 11 ZL, J 16 ZL, J 17 ZL, J 83 ZL, J 86 ZL, J 87 ZL, J 88 ZL, J 89 ZL, J 90 ZL, J 91 ZL, J 92 ZL, J 93 ZL, J 94 ZL, J 95 ZL, J 96 ZL, J 97 ZL, J 100 ZL, J 101 ZL, J 103 ZL, J 104 ZL, J 105 ZL, J 106 ZL, J 107 ZL, J 109 ZL, J 110 ZL, J 115 ZL, J 120 ZL, J 121 ZL, J 122 ZL, J 124 ZL, J 126 ZL, J 129 ZL, J 130 ZL, J 133 ZL,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod kompleksy leśne, zalesienia i zadrzewienia,**
- 2) dopuszczalnym: tereny trwałych użytków zielonych, parki leśne, infrastruktura techniczna, tereny komunikacji- w tym drogi gospodarcze i przeciwpożarowe, ciągi piesze i ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, urządzenia sportu, turystyki i wypoczynku, urządzenia obsługi leśnictwa,
- 3) w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązują ograniczenia **§ 32**
- 4) utrzymanie **istniejącej zabudowy z możliwością podniesienia standardu użytkowego**
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne lub do 7 m,
  - b) dachy – dwuspadowe o nachyleniu połaci 25°-45°,
  - c) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;
  - d) pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
- 5) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 85% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 15% powierzchni działki,
  - c) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi,
  - d) kształtowanie zwartych ścian lasu,
  - e) reklamy na zasadach określonych w § 4p.4.
- 6) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12 m.

## § 13

1. Wyznacza się **tereny parków i skwerów miejskich z funkcją rekreacyjną – ZP:**

**C 37 ZP, C 39 ZP,**

**E 9 ZP, E 13 ZP, E 70 ZP, E 105 ZP, E 112 ZP,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zielenią parkową, skwery i zieleńce,**
- 2) dopuszczalnym: tereny usług publicznych kultury i sportu, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, w tym drogi gospodarcze i przeciwpożarowe, aleje i ciągi piesze oraz ścieżki rowerowe, parkingi, tereny wód śródlądowych, obiekty tzw. małej architektury, obiekty kultury, obiekty sportu i rekreacji, w tym place zabaw i boiska, realizacja usług z ograniczeniem funkcji handlowych do maksymalnie 10% powierzchni użytkowej obiektu,
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 15% powierzchni działki,
  - c) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
  - d) wprowadzanie gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia oraz części zieleni jako gatunków trwale zielonych,
  - e) zastosowanie materiałów naturalnych do budowy obiektów tzw. małej architektury,
  - f) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4p.4.
  - g) linia zabudowy: w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy i spełnieniem wymagań w zakresie odległości

od dróg – nie wyznaczona graficznie.

- 4) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 7 m.

#### § 14

1. Wyznacza się **tereny ogrodów działkowych – ZD:**

**A 76 ZD, A 77 ZD, A 78 ZD, A 79 ZD**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod ogrody działkowe**,

2) dopuszczalnym: tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny parków i skwerów - z wyłączeniem realizacji trwałych obiektów kubaturowych oznaczonych- **A 78 ZD i A 79 ZD** ze względu na położenie w dolinie Warty w bezpośrednim sąsiedztwie zapory czołowej zbiornika wodnego Poraj, tereny usług gastronomii, budynków administracyjnych, gospodarczych, w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązują ograniczenia **§ 32**

- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – 0.01 do 0.6,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20% powierzchni działki,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla altan – 20 m<sup>2</sup>,

e) lokalizowanie altan bez podpiwniczenia,

f) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4p.4.

- 5) Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków administracyjnych, gospodarczych i zabudowy usług gastronomi** obowiązują:

e) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna lub do 5 m,

f) dachy altan – dwuspadowe o nachyleniu połaci 30°,

g) dachy budynków administracyjnych, gospodarczych i zabudowy usług gastronomi, jak zadaszania altan,

h) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;

i) pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,

j) zastosowanie materiałów naturalnych do budowy obiektów tzw. małej architektury,

k) linia zabudowy: w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy i spełnieniem wymagań w zakresie odległości od dróg – nie wyznaczona graficznie.

- 6) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 9 m.

#### § 15

1. Wyznacza się **tereny cmentarzy – ZC:**

**A 88 ZC,**

**C 5 ZC,**

**E 26 ZC,**

**J 63 ZC**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod cmentarze**,

2) dopuszczalnym: tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, parkingi, tereny usług publicznych kultu religijnego /obiektów sakralnych i urządzeń cmentarnych towarzyszących, w tym kaplic przedpogrzebowych, pojedynczych obiektów kultury/, tereny usług związanych z funkcjonowaniem cmentarza, obiekty małej architektury, tereny parków i skwerów.

- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy – 0.01 do 0.6,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60% powierzchni działki,

d) **w strefie ochrony sanitarnej 50 m** – wyznaczona graficznie jako granica strefy wokół obiektu uciążliwego - obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

e) **w strefie ochrony sanitarnej 150 m** – wyznaczona graficznie - obowiązuje nakaz włączenia wszystkich budynków do sieci wodociągowej,

g) 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,

h) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4p.4.

- 4) Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy usług** obowiązują:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna lub nie przekraczająca 5 m, z możliwością wprowadzania dominant przestrzennych do 15m dla obiektów usług publicznych,

b) dachy strome,

- c) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;
  - d) pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
  - e) zastosowanie materiałów naturalnych do budowy obiektów tzw. małej architektury.
  - f) linia zabudowy: spełnienie wymagań w zakresie odległości od dróg – nie wyznaczona graficznie.
- 5) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 5 m.

#### § 16

1. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych – ZZ:**

**A 23 ZZ, A 26 ZZ, A 33 ZZ, A 55 ZZ, A 72 ZZ, A 74 ZZ, A 80 ZZ, A 84 ZZ, A 86 ZZ, A 87 ZZ, A 93 ZZ, A 106 ZZ, A 114 ZZ, A 115 ZZ, A 136 ZZ,**  
**C 86 ZZ, C 87 ZZ, C 89 ZZ, C 100 ZZ, C 106 ZZ, C 107 ZZ, C 108 ZZ, C 114 ZZ, C 115 ZZ, C 116 ZZ, C 122 ZZ, C 123 ZZ, C 132 ZZ, C 205 ZZ,**  
**D 4 ZZ, D 15 ZZ, D 29 ZZ, D 55 ZZ, D 69 ZZ, D 71 ZZ, D 73 ZZ, D 74 ZZ, D 84 ZZ, D 86 ZZ,**  
**E 38 ZZ, E 49 ZZ, E 54 ZZ, E 111 ZZ,**  
**F 30 ZZ, F 47 ZZ,**  
**H 1 ZZ, H 5 ZZ, H 12 ZZ, H 14 ZZ, H 23 ZZ, H 30 ZZ, H 33 ZZ, H 41 ZZ, H 46 ZZ,**  
**J 1 ZZ, J 10 ZZ, J 14 ZZ, J 19 ZZ, J 21 ZZ, J 26 ZZ, J 29 ZZ, J 31 ZZ, J 35 ZZ, J 36 ZZ, J 37 ZZ, J 38 ZZ, J 39 ZZ, J 48 ZZ, J 50 ZZ, J 51 ZZ, J 57 ZZ, J 74 ZZ, J 75 ZZ, J 78 ZZ, J 82 ZZ, J 98 ZZ, J 99 ZZ, J 102 ZZ, J 119 ZZ, J 123 ZZ, J 127 ZZ, J 135 ZZ, J 138 ZZ, J 139 ZZ, J 146 ZZ,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod łąki i pastwiska,**
- 2) dopuszczalnym: tereny rolne, tereny infrastruktury technicznej – w tym lokalizowanie urządzeń wodnych przeciwpowodziowych i regulacyjnych, tereny komunikacji, ciągi spacerowe, rekreacyjne - drogi rowerowe lub pieszo-rowerowe, tereny parków, budowa stawów hodowlanych, tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, **istniejąca zabudowa zagrodowa.**
- 3) w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązuja ograniczenia **§ 32**
- 4) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 10% powierzchni działki,
  - c) zachowanie i ochrona użytków zielonych, łąk i pastwisk, istniejącej zieleni łąkowej oraz innych rodzajów zieleni nieurządzonej biologicznie czynnej,
  - d) zachowanie bioróżnorodności,
  - e) zachowanie rozlewisk i roślinności szuwarowej,
  - f) realizacja zieleni z przewagą niskiej,
  - g) utrzymanie drożnych koryt cieków,
  - h) obowiązują ustalenia **§ 29**
  - i) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4p.4,
  - j) rozbudowa istniejącej zabudowy w tym zagrodowej (max. 1 kondygnacja do 5m, z dachem stromym i poddaszem użytkowym).
- 5) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 7 m.

#### § 17

1. Wyznacza się **tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania – PS:**

**A 6 PS, A 21 PS, A 27 PS, A 35 PS, A 47 PS, A 92 PS, A 119 PS, A 126 PS, A 131 PS, A 145 PS, A 148 PS, A 250 PS,**  
**C 62 PS,**  
**D 21 PS,**  
**E 106 PS,**  
**J 20 PS, J 23 PS, J 30 PS, J 45 PS,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej i centra technologiczne, składy, magazyny i hurtownie,**
- 2) dopuszczalnym: tereny infrastruktury technicznej- w tym urządzeń ciepłownictwa i urządzeń elektroenergetycznych, tereny komunikacji, parkingi, tereny zieleni izolacyjnej, tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej, tereny usług komercyjnych, tereny wytwórczości i rzemiosła, fermy hodowlane, zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego, magazyny dla potrzeb rolnictwa, lokalizowanie zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych, szkół przyzakładowych, realizacja garaży, parkingów, tereny urządzeń transportu samochodowego i obsługi pojazdów - myjni.
- 3) w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązuja ograniczenia **§ 32**
- 4) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% -80% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – w granicach od 0,3 do 1,5
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10% powierzchni działki,
  - d) nawierzchnie przeznaczone pod komunikację samochodową, postoje samochodowe i przejścia piesze utwardzone,
  - g) nakaz realizacji 10 m pasa ochronnego przy realizacji działalności w sąsiedztwie z zabudową

- mieszkaniową jednorodzinną,
- e) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4 p.4
- f) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki.

5) Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy usług obowiązują:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacja nadziemna i nie przekraczająca 15 m,
- b) dachy płaskie lub strome,
- c) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi.
- d) linia zabudowy: spełnienie wymagań w zakresie odległości od dróg – nie wyznaczona graficznie.

6) W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 25 m,

### § 18

1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych – TE:

**A 50 TE,**

**B 7 TE,**

**E 18 TE,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia elektroenergetyczne,**
- 2) dopuszczalnym: tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny urządzeń transportu samochodowego, parkingi, tereny zieleni izolacyjnej, obiekty administracyjno-techniczne.
- 3) w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązują ograniczenia § 32
- 4) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 20% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 30% do 80% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy w granicach od 0,1 do 0,7,
  - d) wysokość zabudowy – do 5m,
  - e) dachy płaskie lub strome,
  - f) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi
  - g) linia zabudowy: w nawiązaniu do wymagań w zakresie odległości od dróg – nie wyznaczona graficznie.

5) W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 15 m.

### § 19

1. Wyznacza się tereny urządzeń gazownictwa – TG:

**A 31 TG,**

**J 136 TG,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia gazownictwa,** z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) dopuszczalnym: tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny urządzeń transportu samochodowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów, tereny zieleni izolacyjnej, obiekty administracyjno-techniczne.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 20% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 30% do 80% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy w granicach od 0,4 do 1,5,
  - d) wysokość zabudowy – do 5m,
  - e) dachy płaskie lub strome,
  - f) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi.
  - g) linia zabudowy: w nawiązaniu do wymagań w zakresie odległości od dróg – nie wyznaczona graficznie.
- 4) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 9 m.

### § 20

1. Wyznacza się tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i odwadniania wody – TW:

**C 47 TW, C 138 TW,**

**D 12 TW, D 18 TW, D 56 TW,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzania wody - przepompownie,**
- 2) dopuszczalnym: tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny urządzeń transportu samochodowego, parkingi, tereny zieleni izolacyjnej, lokalizowanie związanych z przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych.
- 3) w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązują ograniczenia § 32
- 4) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 20% powierzchni działki
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 30% do 80% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy w granicach od 0,4 do 1,5,
  - d) wysokość zabudowy – do 15 m,
  - e) dachy płaskie lub strome,

- f) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi,
  - g) obowiązuje strefa wokół obiektu uciążliwego –wyznaczona graficznie –TW- z zakazem zabudowy,
  - h) linia zabudowy: w nawiązaniu do wymagań w zakresie odległości od dróg – nie wyznaczona graficznie.
- 5) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 20 m.

#### § 21

1. Wyznacza się **tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków – TK:**

**A 49 TK,**

**D 78 TK,**

**J 69 TK,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków,**
- 2) dopuszczalnym: tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny urządzeń transportu samochodowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów, tereny zieleni izolacyjnej, obiekty administracyjno-techniczne,
- 3) w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązuje ograniczenia **§ 32**
- 4) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 10% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 30% do 80% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy w granicach od 0,4 do 1,5,
  - d) wysokość zabudowy – do 15 m,
  - e) dachy płaskie lub strome,
  - f) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi,
  - g) obowiązuje strefa wokół obiektu uciążliwego –wyznaczona graficznie - z zakazem zabudowy,
  - h) linia zabudowy: w nawiązaniu do wymagań w zakresie odległości od dróg – nie wyznaczona graficznie.
- 5) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 25 m.

#### § 22

1. Wyznacza się **tereny urządzeń transportu samochodowego – KS:**

**A 252 KS,**

**J 61 KS,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod obiekty i urządzenia obsługi transportu samochodowego – parkingi, garaże i bazy transportowe,**
- 2) dopuszczalnym: tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny zieleni izolacyjnej, tereny usług komunikacyjnych, parkingi jedno- i wielopoziomowe, garaże.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 10% powierzchni działki, a dla terenów baz transportowych– min. 30 % pow. działki przeznaczyć pod zieleń izolacyjną i towarzyszącą,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy w granicach od 0,4 do 1,5,
  - d) wysokość zabudowy – do 12m,
  - e) jednorodny zespół garaży dla samochodów osobowych, z dopuszczeniem realizacji garaży w granicy działki,
  - f) w ramach realizacji parkingów jednopoziomowych obowiązuje wprowadzenie zadrzewień,
  - g) umieszczanie reklam na zasadach określonych w **§ 4p.4.**
  - h) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki.
- 4) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 20 m.

#### § 23

1. Wyznacza się **tereny rolne z prawem zabudowy rolniczej – RM:**

**A 2 RM,**

**C 48 RM, C 49 RM, C 55 RM, C 58 RM, C 64 RM, C 68 RM, C 70 RM, C 121 RM, C 126 RM, C 137 RM,**

**H 7 RM, H 9 RM. H 10 RM, H 17 RM, H 24 RM, H 34 RM, H 36 RM,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe,**
- 2) dopuszczalnym: tereny związanej z ww. funkcją rolniczą – zabudowa zagrodowa, tereny produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny usług związanych z ww. funkcją rolniczą, tereny upraw ogrodniczych, tereny upraw sadowniczych, tereny urządzeń transportu samochodowego, tereny ogrodów działkowych- obowiązuje ustalenia zawarte w § 12, tereny trwałych użytków zielonych, tereny lasów, budowa stawów rybnych lub innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa, urządzenia melioracyjne i przeciwpowodziowe, parki wiejskie.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 10% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 30% powierzchni działki,

- c) intensywność zabudowy w granicach od 0,1 do 0,8,
  - d) wysokość zabudowy siedliskowej i gospodarczej – do 2 kondygnacji nadziemnych lub nie przekraczająca 9 m,
  - e) dachy płaskie lub strome,
  - f) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi,
  - g) dla terenów do zabudowy – wymóg dostępu do drogi publicznej, przez dojazd min. 3.5 m.
  - h) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki.
- 4) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 20 m.

#### § 24

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

**A 8 RP, A 18 RP, A 135 RP, B 3 RP, B 4 RP,  
C 2 RP, C 6 RP, C 10 RP, C 11 RP, C 12 RP, C 30 RP, C 31 RP, C 40 RP, C 46 RP, C 72 RP, C 99 RP, C 101 RP,  
D 33 RP, D 38 RP, D 40 RP, D 57 RP, D 66 RP, D 67 RP,  
E 37 RP, E 39 RP,  
F 8 RP, F 13 RP, F 17 RP, F 20 RP, F 33 RP,  
H 16 RP, H 25 RP, H 26 RP, H 27 RP, H 28 RP, H 29 RP, H 31 RP, H 32 RP, H 37 RP, H 42 RP, H 45 RP, H 47 RP,  
H 52 RP, H 53 RP, H 80 RP,  
J 2 RP, J 4 RP, J 15 RP, J 25 RP, J 34 RP, J 64 RP, J 68 RP, J 84 RP, J 85 RP, J 108 RP, J 111 RP, J 118 RP, J 125 RP, J 131 RP, J 134 RP, J 140 RP, J 147 RP,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod uprawy polowe,**
- 2) dopuszczalnym: tereny trwałych użytków zielonych, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny upraw ogrodniczych bez zabudowy, tereny upraw sadowniczych bez zabudowy, istniejąca zabudowa zagrodowa, lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.
- 3) w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązuja ograniczenia **§ 32**

4) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 90% powierzchni działki,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 10% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy zagrodowej max. 1 kondygnacja, do 5 m,
- d) dach płaski lub stromy,
- e) kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi.

5) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 15 m.

#### § 25

1. Wyznacza się **tereny upraw ogrodniczych i upraw sadowniczych – RS:**

**J 9 RS** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod uprawy ogrodnicze i sadownicze,**
- 2) dopuszczalnym: tereny rolne z prawem zabudowy zagrodowej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją ogrodniczą i sadowniczą, tereny urządzeń transportu samochodowego.

3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 90% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 10% powierzchni działki,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej obowiązuja ustalenia zawarte w § 9,
  - d) dla terenów do zabudowy – wymóg dostępu do drogi publicznej, przez dojazd przez dojazd min. 3.5 m.
- 4) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 15 m.

#### § 26

1. Wyznacza się **tereny urządzeń obsługi i produkcji gospodarki rolnej, zwierzęcej i rybackiej – RU :**

**A 4 RU, A 6 RU,  
C 143 RU,  
H 40 RU,**

**J 27 RU, J 30 RU,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod urządzenia urządzeń obsługi i produkcji gospodarki rolnej- pieczarkarnie, zwierzęcej, w tym fermy hodowlane, zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego, magazyny dla potrzeb rolnictwa,**
- 2) dopuszczalnym: zabudowa zagrodowa, tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, parkingi, tereny upraw ogrodniczych, tereny upraw sadowniczych-szklarnie, obiekty zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych, budowa stawów rybnych lub innych zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa, lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych, zielen izolacyjna i urządzona.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 90% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 10% powierzchni działki,

- c) wysokość zabudowy zagrodowej max. 1 kondygnacja, do 5m,
- d) dach stromy,
- d) dla zabudowy zagrodowej i usługowej obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

- 4) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 15 m.

#### § 27

1. Wyznacza się **tereny urzędzeń obsługi gospodarki leśnej – ZU:**

**C 76 ZU,**

**E 84 ZU** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **urządzenia obsługi gospodarki leśnej,**
- 2) dopuszczalnym: lokalizowanie urzędzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 90% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 10% powierzchni działki,
- 4) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 5 m.

#### § 28

1. Wyznacza się **tereny wód śródlądowych – WS:**

**A 24 WS, A 25 WS, A 54 WS, A 73 WS, A 85 WS, A 244 WS,**

**D 3 WS, D 14 WS, D 62 WS, D 72 WS, D 79 WS, D 80 WS, D 3 WS, D 14 WS, D 62 WS, D 72 WS, D 79 WS, D 80 WS,**

**E 51 WS, E 55 WS, E 58 WS, E 59 WS, E 78 WS, E 81 WS, E 110 WS, E 118 WS, E 127 WS,**

**F 5 WS** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zbiorniki wód otwartych i cieków wodnych wraz z otuliną biologiczną,**
- 2) dopuszczalnym: tereny trwałych użytków zielonych, tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej-zagrodowej, tereny infrastruktury technicznej, tereny urzędzeń obsługi gospodarki rybnej, **tereny sportu i rekreacji,** tereny komunikacji, urzędzenia wodne - w tym wały, urzędzenia sportów wodnych i urzędzeń rekreacji przywodnej,
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 90% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 10% powierzchni działki,
- 4) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 5 m.

### 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**

#### § 29

1. Należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych ze szczególnym uwzględnieniem doliny rz. Warty ze zbiornikiem wodnym w Poraju oznaczonego jako **WS** oraz na terenach oznaczonych symbolem **ZZ**, gdzie obowiązują zakazy oraz nakazy:

- a) nakaz ochrony wód i zieleni przybrzeżnej, utrzymanie drożnych koryt cieków,
  - b) zakaz realizacji inwestycji przegradzających dolinę w celu zachowania naturalnego ciągu przyrodniczo – klimatycznego,
  - c) zakaz lokalizowania przeszkód uniemożliwiających migrację fauny,
  - d) zakaz robót ziemnych powodujących podniesienie poziomu gruntu rodzimego za wyjątkiem robót związanych z budową grobli i stawów hodowlanych.
2. dla pozostałych terenów obowiązuje **zakaz:**
- a) zakaz instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi;
  - b) zakaz eksploatacji instalacji i urzędzeń, które powodują przekroczenie dopuszczalnych wartości normowanych emisji uciążliwości, w tym hałasu, wibracji, zanieczyszczeń, zapachów, na granicy terenu lub lokalu, do którego prowadzą instalacje ma tytuł prawny;
  - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych;
  - d) zakaz odprowadzania do kanalizacji ścieków przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości;
  - e) **zakaz składowania i utylizacji odpadów, oraz gospodarowania nimi w sposób niezgodny z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. „o odpadach” ;**
  - f) zakaz budowy nowych i rozbudowy istniejących kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla i odpadów oraz stosowania systemów opartych na spalaniu paliw o sprawności energetycznej mniejszej niż 75%;



- g) zakaz stosowania materiałów pylących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów;
  - h) zakaz deniwelacji terenu poniżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
  - i) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków, stosowanie nawozów i środków ochrony roślin na terenach występowania płytko zalegających wód gruntowych do 2m ppt,
  - j) zakaz naruszania urządzeń melioracji wodnych za wyjątkiem budowy stawów hodowlanych,
  - k) zakaz lokalizowania przeszkód uniemożliwiających swobodny dostęp do rowów melioracyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
3. dla pozostałych terenów obowiązują **nakazy**:
- a) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych i produkcyjnych do systemów kanalizacji, w przypadku, gdy parametry nie spełniają parametry ścieków socjalno-bytowych nakaz oczyszczenia w urządzeniach indywidualnych,
  - b) nakaz utwardzania dróg, placów, parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem;
  - c) nakaz wykonania nawierzchni utwardzonej na parkingach umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych poprzez osadniki i separatory oleju zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) nakaz odwodnienia powierzchni parkingów polegające na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem ich do kanalizacji na terenach **KS**,
  - e) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji;
  - f) nakaz wtórnego zagospodarowanie humusu,
  - g) nakaz zastosowania do celów grzewczych dla budynków, w których prowadzi się działalność gospodarczą oraz w budynkach mieszkalnych, usługowych **proekologicznych źródeł ciepła**;
  - h) nakaz wyposażenia nieruchomości i punktów prowadzenia działalności usługowej w urządzenia do gromadzenia odpadów ze wskazaniem na obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz systematycznego wywozu odpadów;
  - i) nakaz zapewnienia stanu akustycznego obszaru na poziomie nieprzekraczającym dopuszczalnych wartości poziomu hałasu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. ( Dz.U.12,poz. 1109);
  - j) nakaz zachowania poziomów elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach;
4. W obszarze planu, na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się tereny wyznaczone dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu. Na tych terenach należy utrzymać poziom hałasu określony dla funkcji dominującej o wartościach poniżej lub co najwyżej dopuszczalnych:
- a) w granicach terenu o przeznaczeniu **MN, MW**, obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną;
  - b) w granicach terenu o przeznaczeniu **MR, RP, RM, RS** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) w granicach terenu o przeznaczeniu dla **ML, ZD, ZP, ZC, UCt, UPs** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - w granicach terenu o przeznaczeniu **UPa, UPk, UPr, UPo, UPz, UPi, UCh, UCg, UCi** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
5. Dla pozostałych terenów a graniczących z terenami mieszkaniowymi ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego w trybie przepisów odrębnych.

### § 30

1. Realizacja rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu winna uwzględniać usytuowania obszaru objętego *Planem* w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO) tj w granicach obszarów ochrony wód podziemnych /wyznaczonych graficznie/ oraz występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP): jurajskiego nr 325 i triasowego nr 328 oraz z uwzględnieniem strefy ochrony sanitarnej zbiornika „Poraj”.

### § 31

1. Przy eksploatacji złóż kopalin użytecznych obowiązuje ochrona przed skutkami ich eksploatacji, poprzez spełnienie przez przedsiębiorców górniczych obowiązków wynikających z przepisów ochrony środowiska oraz zobowiązań zawartych w koncesjach z nakazem ochrony terenów mieszkaniowych.
2. Na obszarach udokumentowanych złóż surowców mineralnych: wapieni „Choroń” oraz piasków kwarcowych, formierskich i budowlanych „Masłońskie” obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej z wykorzystaniem tych terenów.
3. Na terenie objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze czynnych kopalń.
4. Teren planu znajduje się w obszarze po eksploatacji szybikowej rudy żelaza poza granicami nieczynnych terenów górniczych zlikwidowanej kopalni rud żelaza „Dębowiec” i „Żarki”, gdzie zaleca się badania geofizyczne gruntu;
  - 1) obszar w północnej części gminy pomiędzy ul. Kolejowa a ul. Ogrodową eksploatację prowadzono na głębokości 60m-80m w latach 1970-1974
  - 2) obszar w północnej części gminy (Pustkowie Chorońskie) rejon ul. Częstochowskiej eksploatację prowadzono na głębokości 100m-170m w latach 1974-1979
  - 3) obszar we wschodniej części gminy (Wypaleniska, Rajczakowizna) eksploatację prowadzono na głębokości 45m-75m w latach 1951-1971

### § 32

1. Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią oznaczone jako granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla wody 1% – szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia  $p=1\%$ , terenach pośredniego zagrożenia powodzią oraz potencjalnego zagrożenia powodzią:
  - a) zakazuje się przyjmowania rozwiązań ograniczających przepływ wód powodziowych oraz takich rozwiązań, które mogą powodować straty powodziowe m. in. poprzez zalanie lub podtopienie wodami wielkimi,
  - b) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmiany ukształtowania terenu mający wpływ na zmianę stosunków wodnych, składowania/magazynowania materiałów.
2. Wskazuje się na obszary /zgodnie z rysunkiem planu/ szczególnego zagrożenia powodzią:
  - 1) **Gęzyn**- H62ZL, H63UPS, A244WS, H64ML, UCt, H74KDw, H65KDz,
  - 2) **Żarki Letnisko**-E133ZL
  - 3) **Dzierżno**-F84KDd, F47ZZ, F45MN
  - 4) **Masłońskie** -D87ZL, D80WS, D86ZZ, D85ZL, D84ZZ, D79WS, D84ZZ, D75MN, D74ZZ, D72WS, D73ZZ, D70ZL, D71ZZ, D69ZZ, D52ZL, D51ZL, D97KDd, D110KDd, D49ZL, D14WS, D22MN, D20UCi, D18TW, D15ZZ, D111KDd, D21P S, D19UPk, D17ZL, D89KDz, D29ZZ, D10KDd, D4ZZ, D91KDI, D3WS, D2MN, D12TW, D88KDz, D4ZZ, D165KDd, A244WS, D4ZL, D65ZL
  - 4) **Poraj**-A85WS, A93ZZ, A82ZL, A86ZZ, A80ZZ, A830Ps, A79ZD, A238KDd, A81UCk, A78ZD, A73WS, A72ZZ, A74ZZ, A76ZD, A75MN, A161KDz, A54WS, A55ZZ, A193KDd, A49TK, A50TE, A33ZZ, A42ZL, A54WS, A33ZZ, A27PS, A26ZZ, A186KDd, A25WS, A24WS, A23ZZ, A8RP, A3ZL, A84ZZ, A186KDd
  - 3) **Choroń**-C132ZZ, C205ZZ, C130MN, C123ZZ, C122ZZ, Z1188KDd, C125MN, C118WS, C117WS, C116ZZ, C115ZZ, C114ZZ, C155KDI, C146WS, C108ZZ, C103WS, C102ZL, C91WS, C94MN, C93WS, C186KDd, C92WS, C90WS, C88WS, C87ZZ, C86ZZ, C83WS, C85UCi, C84ML, C77ZL, C157KDI, C140WS,
  - 5) **Jastrząb**-I117UCt, I116MN, I82ZZ, I84RP, I154KDd, I81UPs, A85WS, I155KDd, I70ZZ, I75ZZ, I74ZZ, I149KDz, I59MN, I35ZZ, I58MR, I59MN, I57ZZ, I43MR, I165KDd, I56MN, I169KDd, I26ZZ, I23PS, I21ZZ, I10ZZ, I10ZZ, I172KDd, I5ZL, I4RP, I3ZL, I2RP, I1ZZ, I78ZZ.

### § 33

1. Obowiązuje ochrona istniejących drzewostanów, w tym leśnych, posiadających status lasów ochronnych.
2. Obowiązuje utrzymanie otwartych terenów rolnych bez prawa zabudowy rolniczej.
3. Dla obszarów: nieużytkowane rolniczo tj. dolinki, zadrzewienia śródpolne, obszary podmokłe oraz inne tereny stanowiące pozostałości ekosystemów obowiązuje nakaz zachowania bioróżnorodności.

### § 34

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 Choroni” 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 Żłoty 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 Żłoty 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 do ochrony:
    - a) obszar chronionego krajobrazu – „Rozlewiska Warty” na południowej granicy zalewu w Poraju,
    - b) zespół przyrodniczo-krajobrazowy – „Choroń”, po obu stronach drogi Dębowiec – Przybyńów,
    - c) 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.
2. Dla obszarów j.w. obowiązuje ustalenia **wg § 29 p.1.**

### § 35

1. Obowiązuje ochrona następujących **obszarów i obiektów**, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury będące w Rejestrze Zabytków Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - a) Park w Choroni (nr A/103/78 w rejestrze zabytków byłego woj. częstochowskiego),
  - b) Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela w Choroni (nr A/104/78),
2. Chronione na podstawie planu miejscowego, gdzie:

#### **P o r a j**

- 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.),

#### **Choroń**

- 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.
- v)

### 3. Dla **budynków i obiektów** ustala się:

#### 1) nakazy:

- a) ochrony, konserwacji i rewitalizacji,
- b) utrzymanie lub przywrócenie historycznego wyglądu, kompozycji i detalu w tym:
  - gabarytów, spadków dachu i konstrukcji obiektu,
  - kompozycji elewacji w tym skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia oraz ich podziałów,
  - materiałów elewacyjnych oraz pokryć dachowych,
  - detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego,

#### 2) zakazy:

- a) umieszczania na elewacjach reklam wielkogabarytowych;

### 4. Dla **obszarów** ustala się:

#### 1) zachowania, rewitalizacji, odtworzenia historycznych:

- a) układów alejek, ścieżek, placów,
- b) elementów małej architektury,
- c) kompozycji zieleni,

#### 2) ujednolicenia stylistyki nowych elementów małej architektury, oświetlenia, nawierzchni itp., w przypadku rewitalizacji kompozycji zieleni parku stosowania gatunków zgodnych z trendami.

### 5. Wyznacza się obszary posiadające wartość kulturową chronione strefami ochrony konserwatorskiej :

#### 1) strefy ochrony konserwatorskiej :

##### a) strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar:

- „**A<sub>1</sub>**” – 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 /naturalnych- kamień- np. wapień, drewno/ dla 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:

- „**B<sub>1</sub>**” układ przestrzenny sołectwa Żarki Letnisko
  - zastosowanie materiałów tradycyjnych /naturalnych- kamień np. wapień, drewno/ dla wykończenia zewnętrznego, zakaz stosowania płaskich dachów, stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy,
  - wymóg zachowania wyznaczonego w latach 30. rozplanowania miejscowości oraz wielkości działek,
  - ograniczenie do niezbędnego minimum, związanego z lokalizacją zabudowy, wycinki drzew na działkach budowlanych,
- „**B<sub>2</sub>**” cmentarz w Żarkach Letnisko, „**B<sub>6</sub>**” cmentarz w Choroni oraz „**B<sub>8</sub>**” 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,
  - 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.
  - „B<sub>3</sub>” park – zespół podworski w Choroni, z podstrefami:
    - „B<sub>3a</sub>” obszar dopuszczalnej lokalizacji zabudowy strefy B3,
    - „B<sub>3b</sub>” 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 lub rozmieszczenie obiektów w sposób nawiązujący do tradycyjnego rozplanowania zespołów dworskich,
  - ograniczenie wysokości nowych obiektów do 1,5 kondygnacji /z poddaszem/ i 4,0 m od średniego poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania dachów wysokich, symetrycznych,
  - wymóg stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych /naturalnych- kamień np. wapień, drewno/,
  - zakaz usuwania starodrzewu, z wyjątkiem drzew chorych, suchych i zagrażających bezpieczeństwu,
  - wymóg opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania dla całego terenu przed podjęciem jakichkolwiek prac,
  - „B<sub>4</sub>” i „B<sub>5</sub>” 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,
  - „B<sub>7</sub>” park pofabryczny w Masłońskim
- f) zakaz zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tradycyjnych w wyrazie,
- g) zachowanie starodrzewu i uporządkowanie wg odrębnej dokumentacji,
- c) strefa „K” - ochrony krajobrazu
- „K<sub>1</sub>” strefa ochrony krajobrazu kulturowego – obszaru po eksploatacji szybikowej rudy żelaza
    - postulat zachowania śladów eksploatacji w postaci niskich hałd,
  - „K<sub>2</sub>” i „K<sub>3</sub>” – 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
- „E<sub>1</sub>” strefa ochrony ekspozycji I,
    - dopuszcza się zabudowę mieszkaniową, o niskiej intensywności zabudowy /z dopuszczeniem podpiwniczenia/, bez budynków gospodarczych na zapleczu,
    - ograniczenie wysokości nowych obiektów do **1.5 kondygnacji i 4.0 m** od średniego poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania symetrycznych, w układzie kalenicowym o kącie nachylenia 30°-42°,
    - wymóg stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych /naturalnych- kamień np. wapień, drewno/,
    - wymóg ujednoczenia ogrodzeń od strony ul. Szkolnej, Partyzantów, alei kasztanowo-robinowej i lipowej,
  - „E<sub>2</sub>” i „E<sub>3</sub>” strefy ochrony ekspozycji II i III
    - zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, urządzeń technicznych jako dominant przestrzennych oraz zieleni wysokiej, w tym plantacji przemysłowych,
- e) Strefa “OW” obserwacji archeologicznej
- OW strefa obserwacji archeologicznej
    - wymóg prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (poza pracami polowymi) oraz zadrzewień pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim.

## Rozdział 6

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

#### § 36

1. W obrębie obszaru planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
2. Minimalne powierzchnia działek budowlanych 20 m<sup>2</sup>
3. Minimalna szerokość frontu wydzielanych działek -4 m
4. Dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych jak w p. 2 i 3 dla infrastruktury technicznej, w celu powiększenia

- przyległej działki, regulacji granic działki.
5. Wyznaczenie i udostępnienie nieruchomości gruntowej do zabudowy wymaga zapewnienia co najmniej:
    - 1) dojazdu,
      - a) bezpośrednio z drogi publicznej,
      - b) poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej,
      - c) ustanowienia służebności.
    - 2) dostawy energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków potwierdzone przez gestorów sieci.
  6. Warunki podziału terenów na działki budowlane:
    - 1) dla nieruchomości znajdujących się w strefie „B<sub>1</sub>” pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązuje nakaz utrzymania podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich dalszych podziałów,
    - 2) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,
    - 3) 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,
  7. Ustala się, że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej.
  8. Linie podziału na działki budowlane 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  $\pm 15^\circ$ .
  9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek do zabudowy:
    - 1) mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - a) wolnostojącej:  
500 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach skanalizowanych  
1000 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach nieskanalizowanych  
2000 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 25 m, na terenach zadrzewionych
      - b) bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 15 m, na terenach skanalizowanych
      - c) zwartej (szeregowej) – 300 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 6 m, na terenach skanalizowanych
    - 2) zagrodowej/siedliskowej – 2000 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 25 m (+/- 30 %),
    - 3) usługowej, przemysłowej i innej – powierzchnia działek zabezpieczająca potrzeby kształtowania zabudowy, w tym potrzeb parkingowych i zieleni wyznaczana indywidualnie.
  10. W przypadku podziału nie więcej niż dwóch działek dopuszcza się tolerancje:
    - 1) mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - a) wolnostojącej:  
500 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach skanalizowanych (+/- 10 %),  
1000 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach nieskanalizowanych (+/- 30 %),  
2000 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 25 m, na terenach zadrzewionych (+/- 30 %),
      - b) bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 15 m, na terenach skanalizowanych (+/- 10 %),
      - c) zwartej (szeregowej) – 300 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 6 m, na terenach skanalizowanych (+/- 10 %),
    - 2) zagrodowej/siedliskowej – 2000 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 25 m (+/- 30 %),

## Rozdział 7

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

#### § 37

1. Adaptuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy.
2. Dla wyznaczonych dróg, oznaczonych na rysunku *Planu*, obowiązują szerokości linii rozgraniczających oraz minimalne odległości sytuowania zabudowy od krawędzi jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami o drogach publicznych.
3. Wszelkie przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych położonych w liniach rozgraniczających dróg, winny być uzgadniane z instytucjami zarządzającymi.
4. Dopuszcza się, na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i dojazdów zapewniających prawidłową obsługę działek.

#### § 38

1. Na terenie gminy występuje droga **791 Kłobuck – Poraj – Myszków – Zawiercie lub Kamienica Polska – Myszków**.
2. Dla w/w drogi (ulicy) ustala się klasę drogi **KDz** zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 39

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDz**:  
**A 159 KDz, A 160 KDz, A 161 KDz, A 162 KDz, A 163 KDz,**  
**B 8 KDz,**  
**C 147 KDz, C 148 KDz, C 149 KDz, C 150 KDz, C 151 KDz, C 152 KDz, C 153 KDz,**

**D 88 KDz, D 89 KDz,  
E 123 KDz, E 134 KDz, E 135 KDz, E 136 KDz, E 137 KDz, E 138 KDz, E 139 KDz, E 140 KDz, E 141 KDz,  
F 48 KDz, F 49 KDz, F 64 KDz,  
H 65 KDz, H 66 KDz, H 67 KDz, H 68 KDz,  
J 148 KDz, J 149 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) dopuszczenia:
  - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b) lokalizowanie wiaduktów nad torami kolejowymi,
  - c) lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych,
  - d) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
  - e) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
  - f) pasy zieleni izolacyjnej,
  - g) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - h) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

#### **§ 40**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDI** :

**A 164 KDI,  
C 153 KDI, C 154 KDI, C 155 KDI, C 156 KDI, C 157 KDI, C 158 KDI, C 159 KDI,  
D 90 KDI, D 91 KDI,  
E 142 KDI, E 143 KDI, E 144 KDI, E 145 KDI, E 146 KDI, E 147 KDI, E 148 KDI, E 149 KDI  
F 50 KDI,**

**H 69 KDI, H 70 KDI, H 71 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 lub dwustronne,
  - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego.
- 2) dopuszczenia:
  - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b) lokalizacji miejsc postojowych 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,
  - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

#### **§ 41**

Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDd**:

**A 165 KDd, A 166 KDd, A 167 KDd, A 168 KDd, A 169 KDd, A 170 KDd, A 171 KDd, A 172 KDd, A 173 KDd, A 174 KDd, A 175 KDd, A 176 KDd, A 177 KDd, A 178 KDd, A 179 KDd, A 180 KDd, A 181 KDd, A 182 KDd, A 183 KDd, A 184 KDd, A 185 KDd, A 186 KDd, A 187 KDd, A 188 KDd, A 189 KDd, A 190 KDd, A 191 KDd, A 192 KDd, A 193 KDd, A 194 KDd, A 195 KDd, A 196 KDd, A 197 KDd, A 198 KDd, A 199 KDd, A 200 KDd, A 201 KDd, A 202 KDd, A 203 KDd, A 204 KDd, A 205 KDd, A 207 KDd, A 208 KDd, A 209 KDd, A 210 KDd, A 211 KDd, A 212 KDd, A 213 KDd, A 214 KDd, A 215 KDd, A 216 KDd, A 217 KDd, A 218 KDd, A 219 KDd, A 220 KDd, A 221 KDd, A 222 KDd, A 223 KDd, A 224 KDd, A 225 KDd, A 226 KDd, A 227 KDd, A 228 KDd, A 229 KDd, A 230 KDd, A 241 KDd,**

**C 160 KDd, C 161 KDd, C 162 KDd, C 163 KDd, C 164 KDd, C 165 KDd, C 166 KDd, C 167 KDd, C 168 KDd, C 169 KDd, C 170 KDd, C 171 KDd, C 172 KDd, C 173 KDd, C 174 KDd, C 175 KDd, C 176 KDd, C 177 KDd, C 179 KDd,**

C 180 KDd, C 181 KDd, C 182 KDd, C 183 KDd, C 184 KDd, C 185 KDd, C 186 KDd, C 187 KDd, C 188 KDd, C 189 KDd, C 190 KDd, C 191 KDd, C 192 KDd, C 193 KDd, C 194 KDd, C 195 KDd, C 196 KDd, C 197 KDd, C 198 KDd, C 199 KDd, C 200 KDd, C 201 KDd, C 202 KDd,  
D 92 KDd, D 93 KDd, D 94 KDd, D 95 KDd, D 96 KDd, D 97 KDd, D 98 KDd, D 99 KDd, D 100 KDd, D 102 KDd, D 103 KDd, D 104 KDd, D 105 KDd, D 107 KDd, D 108 KDd, D 109 KDd, D 110 KDd, D 111 KDd,  
E 150 KDd, E 151 KDd, E 152 KDd, E 153 KDd, E 154 KDd, E 155 KDd, E 156 KDd, E 157 KDd, E 158 KDd, E 159 KDd, E 160 KDd, E 161 KDd, E 162 KDd, E 163 KDd, E 164 KDd, E 165 KDd, E 166 KDd, E 167 KDd, E 168 KDd, E 169 KDd, E 170 KDd, E 171 KDd, E 172 KDd, E 173 KDd, E 174 KDd, E 175 KDd, E 176 KDd, E 177 KDd, E 178 KDd, E 179 KDd, E 180 KDd, E 181 KDd, E 182 KDd, E 183 KDd, E 184 KDd, E 185 KDd, E 186 KDd, E 187 KDd, E 188 KDd, E 189 KDd, E 190 KDd, E 191 KDd, E 192 KDd, E 193 KDd, E 194 KDd, E 195 KDd, E 196 KDd, E 197 KDd, E 198 KDd, E 199 KDd, E 200 KDd, E 201 KDd, E 202 KDd, E 213 KDd,  
F 51 KDd, F 52 KDd, F 53 KDd, F 54 KDd, F 55 KDd, F 56 KDd, F 57 KDd, F 58 KDd, F 59 KDd, F 60 KDd, F 61 KDd, F 62 KDd, F 63 KDd, F 65 KDd, F 66 KDd, F 67 KDd, F 68 KDd, F 69 KDd, F 70 KDd, F 71 KDd, F 72 KDd, F 73 KDd, F 74 KDd, F 75 KDd, F 76 KDd, F 77 KDd, F 80 KDd, F 81 KDd, F 82 KDd, F 84 KDd, F 86 KDd  
H 72 KDd, H 73 KDd, H 75 KDd, H 76 KDd, H 77 KDd, H 78 KDd,  
J 150 KDd, J 151 KDd, J 152 KDd, J 153 KDd, J 154 KDd, J 155 KDd, J 156 KDd, J 157 KDd, J 158 KDd, J 159 KDd, J 161 KDd, J 162 KDd, J 163 KDd, J 164 KDd, J 165 KDd, J 166 KDd, J 167 KDd, J 168 KDd, J 169 KDd, J 170 KDd, J 171 KDd, J 172 KDd, J 173 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,

2) dopuszczenia:

- a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) lokalizacji miejsc postojowych 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,
- f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

## § 42

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDw**:

**A 231 Kdw, A 232 Kdw, A 233 Kdw, A 234 Kdw, A 235 Kdw, A 236 Kdw, A 237 Kdw, A 238 Kdw, A 239 Kdw, A 240 Kdw, A 242 Kdw, A 243 Kdw,**

**C178 Kdw**

**E 203 Kdw, E 204 Kdw, E 205 Kdw, E 206 Kdw, E 208 Kdw, E 209 Kdw, E 210 Kdw, E 211 Kdw, E 212 Kdw,**

**F 83 Kdw**

**H 74 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) dopuszczenia:

- a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) lokalizacji miejsc postojowych 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.

## § 43

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KK**:

**A 17 KK, A 112 KK, A 147 KK,**

**C 81 KK,**

**E 113 KK,**

**F 41 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) wzdłuż linii kolejowych – wyznaczenie i utrzymanie dróg pożarowych,
- b) w miejscach skrzyżowań dróg z linią kolejową, utrzymanie jednopoziomowych przejazdów z zaporami, docelowo wskazane dwupoziomowe,
- c) 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,
- d) sadzenie drzew w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających tereny o symbolu **KK**,
- e) w wyznaczonej na rysunku planu –granicy strefy wokół obiektu chronionego –zakaz zabudowy mieszkaniowej.

2) dopuszczenia:

- a) przebieg magistrali kolejowej,
- b) **istniejące zainwestowanie mieszkaniowo – usługowego z dopuszczeniem funkcji usługowej tj. podniesieniem standardu użytkowego istniejących obiektów,**
- c) przejazdy,
- d) pasy zieleni izolacyjnej,
- e) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- f) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 44

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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych,
3. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 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:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg,
    - b) w obszarze niewydzielonych dojazdów,
    - c) wzdłuż istniejących sieci,
    - 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 w następujący sposób:
    - a) wzdłuż istniejących lub projektowanych pasów drogowych, w najbliższej dopuszczanej warunkami technicznymi odległości od pasa drogowego lub skrajni jezdni,
    - b) w oznaczonych na rysunku planu **pasach infrastruktury technicznej** szerokości 10 m;
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 ich rozbudowy oraz z dopuszczeniem ujęć indywidualnych,
  - 2) **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:**
    - a) do gminnych oczyszczalni ścieków poprzez gminne sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, w tym objęcie zbiorczą kanalizacją sanitarną,
    - b) jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, 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,
    - c) ustala się nakaz odprowadzania ściegów do kanalizacji,
  - 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,
    - b) do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Gminy, wody opadowe na teren własny nieruchomości,
  - 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.



**5) zaopatrzenia w gaz:**

- a) z sieci gazowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,

**6) zaopatrzenia w energię ciepłą:**

- a) ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,

**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 Województwa Śląskiego.*

**§ 45**

## 1. Przestrzeniami publicznymi są tereny:

- 1) dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDz, KDI, KDd**,
- 2) zieleni parkowej, oznaczonej symbolem **ZP**,
- 3) **UPs** dla realizacji imprez masowych.

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

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

**§ 46**

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 stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższej tabeli:

Lp.	Obiekt/ wskazanie przeznaczenia	Jednostka obliczeniowa	Minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne - <b>MN, MR, ML</b>	1 budynek mieszkalny	2 (w tym w garażach)
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne - <b>MW</b>	1 mieszkanie	1,5
3	Przychodnie i gabinety lekarskie, inne- <b>UP, UPz</b>	1 gabinet lub 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	2
4	Biura, urzędy, banki, usługi związane z administracją i inne  Kancelarie prawne- <b>UPa</b>	30 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży 1 gabinet	1
5	Domy kultury, biblioteki, itp. Kina, teatry- <b>UPk</b>	125 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej 5 miejsc siedzących	1
6	Kościoty, kaplice, miejsca kultu religijnego- <b>UPr</b>	30 miejsc siedzących	1
7	Usługi związane z przeprowadzaniem szkoleń i kursów, szkoły, przedszkola- <b>UPo</b>	10 słuchaczy, użytkowników jednocześnie 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1 2
8	Baseny pływackie i inne obiekty sportu i rekreacji (np.: siłownie, kluby fitness) itp Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów) – <b>UPS, Uct</b>	10 korzystających  1 kort	1 4
9	Restauracje, kawiarnie, inne Hotele ,pensjonaty , Sklepy i inne usługi komercyjne - <b>UPi, UC, Uch, UCg</b>	4 miejsca konsumpcyjne lub 30 m <sup>2</sup> - 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1
10	Rzemiosło usługowe, inne usługi, zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne Warsztaty pojazdów mechanicznych itp. Stacje paliw Stacje gazowe Myjnie samochodowe - <b>UCr, UCi, Ps, Ks</b>	50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej 4 zatrudnionych 1 stanowisko naprawcze 1 dystrybutor 1 obiekt 1 stanowisko do mycia	1 1 3 1, lecz nie mniej niż 3 na stację 2
11	Cmentarze, ogrody działkowe i inne- <b>ZP, ZD, ZC, RU</b>	500 m <sup>2</sup> 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 w ilości co najmniej jednego przy realizacji parkingów do 20 miejsc postojowych lub nie mniej niż 5% ogólnej ilości miejsc postojowych przy realizacji parkingów powyżej 20 miejsc postojowych,

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 47**

1. Zgodnie z paragrafem § 4p.3. a,b.

## **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**

#### **§ 48**

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** w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent),

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe i przejściowe**

#### **§ 49**

Wykonanie *Uchwały* powierza się Wójtowi Gminy Poraj.

#### **§ 50**

*Uchwała* podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

#### **§ 51**

*Uchwała* wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.