

Uchwała Nr 248(XXXIV)2013

Rady Gminy Poraj

z dnia 21 marca 2013 roku

w sprawie: **zmiany Uchwały Nr 60(VIII)2007 Rady Gminy Poraj w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj**

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 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), 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 maja 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. Dokonuje się zmiany Uchwały Nr 60(VIII)2007 Rady Gminy Poraj z dnia 23.08.2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj, zmiana dotyczy ustaleń tekstowych.
2. *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.
3. 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*,
4. 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.
5. 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;
6. 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 budowlę regulacyjną w dorzeczu Warty – naprawa i modernizacja wałów,
 - b) pod linie kolejowe dla ich budowy i utrzymania,
 - 3) inne oznaczenia uzupełniające.

§ 2.

Ilekrót 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 2012 r., poz. 647 z późn. zm.),
- 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. działki;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe – z uwzględnieniem rolniczego charakteru gminy;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 11) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia;
- 12) **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;
- 13) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki;
- 14) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu;
- 15) **powierzchni terenów utwardzonych** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenów placów, parkingów, terenów przeznaczonych pod komunikację wewnętrzną terenów o nawierzchni nieprzepuszczalnej;
- 16) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę obszaru lokalizacji zabudowy;
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania;
- 18) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowiązanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii;
- 19) **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, wewnętrzne, pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub drogi dojazdowe oraz dojazdy niewydzielone;
- 20) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 21) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu gruntu w najniższym narożniku budynku /poziomu terenu/ do najwyższego punktu kalenicy dachu;
- 22) **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;
- 23) **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;
- 24) **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;
- 25) **dachy płaskie** –należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 5^0 do 15^0
- 26) **dachy strome** –należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 16^0

do 45⁰

- 27) **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) **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 urządzeń obsługi i produkcji gospodarki rolnej, zwierzęcej i rybackiej,
- 23) **ZU** tereny urządzeń 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,
 - g) realizacji nowej zabudowy w obrębie Żarki Letnisko może nastąpić wyłącznie na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² z tolerancją 10 %
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 urządzeń 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 urządzeń 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:
 - urządzenia umieszczone w przyziemiu – parterze budynku, nie przekroczą wysokości górnego gzymsu parteru, a w razie jego braku wysokości dolnej linii okien I piętra,
 - urządzenia umieszczane na dachach płaskich nie będą sięgać powyżej bezpośrednio sąsiadującego budynku,
 - urządzenia umieszczane 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:**

A58 MW, A60 MW, A62 MW,

D28 MW o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,**
- 2) dopuszczalnym: usługi komercyjne, usługi publiczne, zieleń urządzone, 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 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 § 4 ust.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 0⁰ do 15⁰ lub dachy strome od 15⁰ do 35⁰
 - 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°
 - 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:

A1 MN, A5 MN, A7 MN, A10 MN, A12 MN, A15 MN, A16 MN, A19 MN, A20 MN, A22 MN, A29 MN, A30 MN, A32 MN, A34 MN, A36 MN, A38 MN, A41 MN, A43 MN, A48 MN, A51 MN, A52 MN, A53 MN, A56 MN, A57 MN, A61 MN, A64 MN, A65 MN, A67 MN, A69 MN, A71 MN, A75 MN, A89 MN, A90 MN, A91 MN, A94 MN, A96 MN, A97 MN, A98 MN, A99 MN, A100 MN, A101 MN, A102 MN, A103 MN, A104 MN, A105 MN, A107 MN, A108 MN, A109 MN, A110 MN, A111 MN, A113 MN, A117 MN, A118 MN, A120 MN, A121 MN, A122 MN, A124 MN, A127 MN, A128 MN, A129 MN, A130 MN, A132 MN, A134 MN, A137 MN, A138 MN, A139 MN, A140 MN, A141 MN, A142 MN, A143 MN, A146 MN, A149 MN, A150 MN, A152 MN, A153 MN, A154 MN, A155 MN, A206 MN,

C8 MN, C16 MN, C17 MN, C18 MN, C19 MN, C20 MN, C21 MN, C22 MN, C23 MN, C24 MN, C26 MN, C28 MN, C29 MN, C32 MN, C34 MN, C35 MN, C38 MN, C41 MN, C42 MN, C43 MN, C44 MN, C45 MN, C50 MN, C52 MN, C53 MN, C57 MN, C59 MN, C60 MN, C61 MN, C63 MN, C65 MN, C66 MN, C69 MN, C94 MN, C95 MN, C104 MN, C109 MN, C110 MN, C113 MN, C120 MN, C125 MN, C127 MN, C130 MN, C135 MN, C144 MN,

D1 MN, D2 MN, D6 MN, D7 MN, D8 MN, D9 MN, D10 MN, D13 MN, D16 MN, D22 MN, D23 MN, D26 MN, D27 MN, D30 MN, D31 MN, D34 MN, D35 MN, D36 MN, D37 MN, D39 MN, D58 MN, D61 MN, D63 MN, D65 MN, D75 MN, D76 MN, D77 MN, D82 MN, D83 MN,

E1 MN, E2 MN, E3 MN, E4 MN, E5 MN, E6 MN, E7 MN, E8 MN, E10 MN, E11 MN, E12 MN, E14 MN, E15 MN, E16 MN, E17 MN, E19 MN, E20 MN, E22 MN, E23 MN, E25 MN, E27 MN, E28 MN, E29 MN, E32 MN, E34 MN, E40 MN, E41 MN, E48 MN, E52 MN, E56 MN, E57 MN, E62 MN, E64 MN, E65 MN, E66 MN, E67 MN, E68 MN, E69 MN, E71 MN, E72 MN, E75 MN, E77 MN, E79 MN, E80 MN, E82 MN, E83 MN, E85 MN, E87 MN, E88 MN, E90 MN, E91 MN, E92 MN, E93 MN, E94 MN, E95 MN, E96 MN, E97 MN, E98 MN, E99 MN, E100 MN, E101 MN, E102 MN, E103 MN, E104 MN, E107 MN, E115 MN, E116 MN, E119 MN, E120 MN, E121 MN, E122 MN, E124 MN, E125 MN, E126 MN, E128 MN, E129 MN, E130 MN, E132 MN,

F3 MN, F4 MN, F6 MN, F7 MN, F9 MN, F10 MN, F11 MN, F15 MN, F18 MN, F19 MN, F22 MN, F23 MN, F24 MN, F25 MN, F26 MN, F27 MN, F28 MN, F34 MN, F36 MN, F37 MN, F39 MN, F43 MN, F44 MN, F45 MN, F46 MN, F85 MN,

H6 MN, H8 MN, H55 MN,

I28 MN, I33 MN, I40 MN, I41 MN, I44 MN, I47 MN, I49 MN, I55 MN, I56 MN, I59 MN, I60 MN, I62 MN, I65 MN, I66 MN, I67 MN, I70 MN, I71 MN, I73 MN, I76 MN, I77 MN, I79 MN, I80 MN, I112 MN, I113 MN, I114 MN, I116 MN, I132 MN, I137 MN, I142 MN, I144 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, zieleni urządzona, 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 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 § 4 ust.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 20^0 do 45^0

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** obowiązuje:

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:

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

b) wysokość w kalenicy do 12 m,

c) dachy płaskie lub dachy strome,

d) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;

e) szerokość elewacji frontowej: do 20 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 gospodarczych** obowiązują:

a) maksymalna ilość kondygnacji: do 1,5 k. nadziemnych,

b) wysokość do 7.0 m,

c) dachy płaskie lub strome do 35^0

d) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;

e) szerokość elewacji frontowej budynku: do 10 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. 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 6.0 m licząc od poziomu terenu,

c) dachy płaskie lub strome do 35^0

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, 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 lotniskowej – ML:**

C84 ML, C96 ML, C97 ML, C119 ML, C124 ML, C128 ML, C133 ML, C136 ML,

D58 ML, D61 ML, D63 ML, D65 ML,

**E42 ML, E43 ML, E44 ML, E45 ML, E46 ML, E60 ML, E61 ML, E89 ML,
F14 ML, F38 ML,
H20 ML, H64 ML,** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową letniskową wraz z ogrodami**
 - 2) dopuszczalnym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny parków, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, garaże
 - 3) w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązują ograniczenia § 32
 - 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową całoroczną, za wyjątkiem terenu **H 64 ML**.
 - 5) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu**:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 20% powierzchni działki
 - b) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50% powierzchni działki zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej,
 - d) realizacja garaży dla samochodów osobowych jako wolnostojące z dopuszczeniem ich realizacji w granicy działki,
 - e) reklamy na zasadach określonych w § 4 ust.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 letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej** obowiązują:
- a) maksymalna ilość kondygnacji budynków: do 2 k. nadziemnych,
 - b) wysokość w kalenicy do 9 m,
 - c) dachy strome od 20⁰ do 45⁰
 - d) kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;
 - e) pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
 - f) wysokość podpiwniczenia – do 0.7 m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku,
 - g) szerokość elewacji frontowej: do 10 m;
 - h) 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.
5. W **zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 14m.

§ 9.

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

B1 MR, B2 MR,

C1 MR, C3 MR, C4 MR,

D41 MR, D60 MR,

H2 MR, H3 MR, H4 MR, H18 MR, H19 MR, H35 MR, H38 MR, H39 MR, H50 MR, H51 MR,

I8 MR, I12 MR, I13 MR, I18 MR, I22 MR, I24 MR, I32 MR, I43 MR, I58 MR, I72 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 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,
- e) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4 ust.4.
- f) 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,

A59 UP, A245 UP, A123 UPa, A40 UPk, A45 UPk, A68 UPr, A59 UPo, A246 UPo, A83 UPs, A39 UPz, A70 UPz, A125 UPl, A158 UPl,

B6 UPr,

C7 UPr, C33 UPo, C67 UPs,

D19 UPk, D25 UPo, D44 UPs,

E73 UPr, E74 UPr, E24 UPo, E9 UPs, E109 UPs, E86 UPz,

H48 UPr, H63 UPs,

I141 UPk, I145 UPr, I53 UPo, I81 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 urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych.
- 3) zakaz zabudowy mieszkaniowej na terenie UPl, 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 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 § 4 ust.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 – UCh, tereny usług rzemiosła – UCr, tereny usług innych – UCi,**
A6 UC, A248 UC, A249 UC, A250 UC, A28 UCh, A37 UCh, A63 UCh, A66 UCh, A92 UCh, A131 UCh,
A116 UCg, A144 UCg, A81 UCh, A44 UCi,
C27 UCh, C9 UCt, C36 UCi, C85 UCi,
D11 UCh, D24 UCh, D20 UCi, D81 UCi,
E108 UCh, E89 UCt, E124 UCt, E114 UCh, E63 UCi, E76 UCi, E117 UCi,
F12 UCh, F35 UCi
H60 UCh, H61 UCt, H64 UCt, H49 UCi,
I46 UCh, I141 UCh, I117 UCt, I54 UCh, I52 UCi, I143 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 urządzeń transportu samochodowego, tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - 3) zakaz zabudowy mieszkaniowej na terenie **H64 UCt, UCh, UCr**
 - 4) zakazy lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej, w tym baz budowlanych, transportowych, składów materiałów budowlanych, wznoszenia obiektów wymagających urządzenia 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 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 § 4 ust.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:
- maksymalna ilość kondygnacji budynków: do 5 k. nadziemnych,
 - wysokość budynków zabudowy mieszkaniowej w kalenicy do 25 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – nie przekraczająca 6 m,
 - dla budynków usługowych dachy strome,
 - kalenica –prostopadła lub równoległa do osi drogi;
 - dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej - jednospadowe,
 - kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
 - pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
 - 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:

A3 ZL, A9 ZL, A13 ZL, A14 ZL, A42 ZL, A46 ZL, A82 ZL, A133 ZL, A151 ZL, A156 ZL, A157 ZL, A247 ZL,

B5 ZL

C13 ZL, C14 ZL, C15 ZL, C25 ZL, C51 ZL, C54 ZL, C56 ZL, C71 ZL, C73 ZL, C74 ZL, C75 ZL, C77 ZL, C78 ZL, C79 ZL, C82 ZL, C98 ZL, C102 ZL, C105 ZL, C111 ZL, C112 ZL, C134 ZL, C139 ZL, C206 ZL

D17 ZL, D32 ZL, D42 ZL, D45 ZL, D46 ZL, D47 ZL, D48 ZL, D49 ZL, D50 ZL, D51 ZL, D52 ZL, D53 ZL, D54 ZL, D59 ZL, D64 ZL, D68 ZL, D70 ZL, D85 ZL, D87 ZL

E21 ZL, E30 ZL, E31 ZL, E35 ZL, E36 ZL, E50 ZL, E53 ZL, E131 ZL, E133 ZL

F1 ZL, F2 ZL, F16 ZL, F29 ZL, F31 ZL, F32 ZL, F40 ZL, F42 ZL,

H11 ZL, H13 ZL, H15 ZL, H21 ZL, H43 ZL, H44 ZL, H54 ZL, H56 ZL, H57 ZL, H58 ZL, H59 ZL, H62 ZL

I3 ZL, I5 ZL, I6 ZL, I7 ZL, I11 ZL, I16 ZL, I17 ZL, I83 ZL, I86 ZL, I87 ZL, I88 ZL, I89 ZL, I90 ZL, I91 ZL, I92 ZL, I93 ZL, I94 ZL, I95 ZL, I96 ZL, I97 ZL, I100 ZL, I101 ZL, I103 ZL, I104 ZL, I105 ZL, I106 ZL, I107 ZL, I109 ZL, I110 ZL, I115 ZL, I120 ZL, I121 ZL, I122 ZL, I124 ZL, I126 ZL, I129 ZL, I130 ZL, I133 ZL, o przeznaczeniu:

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

C37 ZP, C39 ZP

E9 ZP, E13 ZP, E70 ZP, E105 ZP, E112 ZP, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **tereny pod zielen 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 § 4 ust.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:

A76 ZD, A77 ZD, A78 ZD, A79 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- **A78 ZD** i **A79 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 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 m²,
 - e) lokalizowanie altan bez podpiwniczenia,
 - f) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4 ust.4.
- 4) 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 zadaszenia 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.
- 5) **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 9 m.

§ 15

1. Wyznacza się tereny cmentarzy – ZC:

A88 ZC

C5 ZC

E26 ZC

I63 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 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,
 - b) 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,
 - c) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 4 ust.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:

A23 ZZ, A26 ZZ, A33 ZZ, A55 ZZ, A72 ZZ, A74 ZZ, A80 ZZ, A84 ZZ, A86 ZZ, A87 ZZ, A93 ZZ, A106 ZZ, A114 ZZ, A115 ZZ, A136 ZZ

C86 ZZ, C87 ZZ, C89 ZZ, C100 ZZ, C106 ZZ, C107 ZZ, C108 ZZ, C114 ZZ, C115 ZZ, C116 ZZ, C122 ZZ, C123 ZZ, C132 ZZ, C205 ZZ

D4 ZZ, D15 ZZ, D29 ZZ, D55 ZZ, D69 ZZ, D71 ZZ, D73 ZZ, D74 ZZ, D84 ZZ, D86 ZZ

E38 ZZ, E49 ZZ, E54 ZZ, E111 ZZ

F30 ZZ, F47 ZZ

H1 ZZ, H5 ZZ, H12 ZZ, H14 ZZ, H23 ZZ, H30 ZZ, H33 ZZ, H41 ZZ, H46 ZZ

I1 ZZ, I10 ZZ, I14 ZZ, I19 ZZ, I21 ZZ, I26 ZZ, I29 ZZ, I31 ZZ, I35 ZZ, I36 ZZ, I37 ZZ, I38 ZZ, I39 ZZ, I48 ZZ, I50 ZZ, I51 ZZ, I57 ZZ, I74 ZZ, I75 ZZ, I78 ZZ, I82 ZZ, I98 ZZ, I99 ZZ, I102 ZZ, I119 ZZ, I123 ZZ, I127 ZZ, I135 ZZ, I138 ZZ, I139 ZZ, I146 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/ 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 - 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 § 4 ust.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:**

A6 PS, A21 PS, A27 PS, A35 PS, A47 PS, A92 PS, A119 PS, A126 PS, A131 PS, A145 PS, A148 PS, A250 PS,

C62 PS,

D21 PS,

E106 PS,

I20 PS, I23 PS, I30 PS, I45 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/ obowiązują ograniczenia § 32
- 4) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i 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 ust.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:**

A50 TE,

B7 TE,

E18 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:**

A31 TG,

J136 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:**

C47 TW, C138 TW,

D12 TW, D18 TW, D56 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**:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 20% powierzchni działki
 - wskaźnik powierzchni zabudowy – od 30% do 80% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy w granicach od 0,4 do 1,5,
 - wysokość zabudowy – do 15 m,
 - dachy płaskie lub strome,
 - kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi,
 - obowiązuje strefa wokół obiektu uciążliwego –wyznaczona graficznie –TW- z zakazem zabudowy,
 - 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:**

A49 TK,

D78 TK,

I69 TK, o przeznaczeniu:

- podstawowym: **tereny pod urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków,**
 - dopuszczalnym: tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny urządzeń transportu samochodowego, w tym miejsca do parkowania pojazdów, tereny zieleni izolacyjnej, obiekty administracyjno-techniczne,
 - w części obszaru /zgodnie z rysunkiem planu/ obowiązują ograniczenia § 32
 - Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu**:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 10% powierzchni działki,
 - wskaźnik powierzchni zabudowy – od 30% do 80% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy w granicach od 0,4 do 1,5,
 - wysokość zabudowy – do 15 m,
 - dachy płaskie lub strome,
 - kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi,
 - obowiązuje strefa wokół obiektu uciążliwego –wyznaczona graficznie - z zakazem zabudowy,
 - 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:**

A252 KS,

I61 KS, o przeznaczeniu:

- podstawowym: **tereny pod obiekty i urządzenia obsługi transportu samochodowego – parkingi, garaże i bazy transportowe,**
 - dopuszczalnym: tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny zieleni izolacyjnej, tereny usług komunikacyjnych, parkingi jedno- i wielopoziomowe, garaże.
 - Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady i warunki zagospodarowania terenu**:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 10% powierzchni działki, a dla terenów baz transportowych– min. 30 % pow. działki przeznaczyć pod zielenią izolacyjną i towarzyszącą,
 - wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy w granicach od 0,4 do 1,5,
 - wysokość zabudowy – do 12m,
 - 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 § 4 ust.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:**

A2 RM,

C48 RM, C49 RM, C55 RM, C58 RM, C64 RM, C68 RM, C70 RM, C121 RM, C126 RM, C137 RM, H7 RM, H9 RM, H10 RM, H17 RM, H24 RM, H34 RM, H36 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- obowiązują 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:**

A8 RP, A18 RP, A135 RP, B3 RP, B4 RP,

C2 RP, C6 RP, C10 RP, C11 RP, C12 RP, C30 RP, C31 RP, C40 RP, C46 RP, C72 RP, C99 RP, C101 RP,

D33 RP, D38 RP, D40 RP, D57 RP, D66 RP, D67 RP,

E37 RP, E39 RP,

F8 RP, F13 RP, F17 RP, F20 RP, F33 RP,

H16 RP, H25 RP, H26 RP, H27 RP, H28 RP, H29 RP, H31 RP, H32 RP, H37 RP, H42 RP, H45 RP, H47 RP, H52 RP, H53 RP, H80 RP,

I2 RP, I4 RP, I15 RP, I25 RP, I34 RP, I64 RP, I68 RP, I84 RP, I85 RP, I108 RP, I111 RP, I118 RP, I125 RP, I131 RP, I134 RP, I140 RP, I147 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/ 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. 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:**

I9 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 obowiązują 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:**

A4 RU, A6 RU,

C143 RU,

H40 RU,

I27 RU, I30 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, zieleń 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 urządzeń obsługi gospodarki leśnej – ZU:**

C76 ZU,

E84 ZU, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: **urządzenia obsługi gospodarki leśnej,**
- 2) dopuszczalnym: lokalizowanie urządzeń 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:**

A24 WS, A25 WS, A54 WS, A73 WS, A85 WS, A244 WS, D3 WS, D14 WS, D62 WS, D72 WS, D79 WS, D80 WS, D3 WS, D14 WS, D62 WS, D72 WS, D79 WS, D80 WS,

E51 WS, E55 WS, E58 WS, E59 WS, E78 WS, E81 WS, E110 WS, E118 WS, E127 WS,

F5 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, urządzenia wodne - w tym wały, urządzenia sportów wodnych i urzędzeń rekreacji przyrodniczej,
- 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 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;
 - b) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych;
 - c) zakaz odprowadzania do kanalizacji ścieków przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości;
 - d) *zakaz składowania i utylizacji odpadów, oraz gospodarowania nimi w sposób niezgodny z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. „o odpadach”*
 - e) 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%;
 - f) zakaz stosowania materiałów pyłących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów;
 - g) zakaz deniwelacji terenu poniżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
 - h) zakaz naruszania urzędzeń melioracji wodnych za wyjątkiem budowy stawów hodowlanych,
 - i) zakaz lokalizowania przeszkód uniemożliwiających swobodny dostęp do rowów melioracyjnych i urzędzeń 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;
 - d) 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. Na obszarze planu występują udokumentowane złoża surowców mineralnych: wapieni „Choroń” oraz piasków kwarcowych, formierskich i budowlanych „Masłońskie”.
2. 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.
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** - H62 ZL, H63 UPs, A244 WS, H64 ML, UCt, H74 KDw, H65 KDz,
 - 2) **Żarki Letnisko** - E133 ZL
 - 3) **Dzierżno** - F84 KDd, F47 ZZ, F45 MN
 - 4) **Masłońskie** - D87 ZL, D80 WS, D86 ZZ, D85 ZL, D84 ZZ, D79 WS, D84 ZZ, D75 MN, D74 ZZ, D72 WS, D73 ZZ, D70 ZL, D71 ZZ, D69 ZZ, D52 ZL, D51 ZL, D97 KDd, D110 KDd, D49 ZL, D14 WS, D22 MN, D20 UCi, D18 TW, D15 ZZ, D111 KDd, D21 PS, D19 UPk, D17 ZL, D89 KDz, D29 ZZ, D10 KDd, D4 ZZ, D91 KDI, D3 WS, D2 MN, D12 TW, D88 KDz, D4 ZZ, D165 KDd, A244 WS, D4 ZL, D65 ZL
 - 5) **Poraj**- A85 WS, A93 ZZ, A82 ZL, A86 ZZ, A80 ZZ, A83 PS, A79 ZD, A238 KDd, A81 UCk, A78 ZD, A73 WS, A72 ZZ, A74 ZZ, A76 ZD, A75 MN, A161 KDz, A54 WS, A55 ZZ, A193 KDd, A49 TK, A50 TE, A33 ZZ, A42 ZL, A54 WS, A33 ZZ, A27 PS, A26 ZZ, A186 KDd, A25 WS, A24 WS, A23 ZZ, A8 RP, A3 ZL, A84 ZZ, A186 KDd
 - 6) **Choroń** C132 ZZ, C205 ZZ, C130 MN, C123 ZZ, C122 ZZ, C188 KDd, C125 MN, C118 WS, C117 WS, C116 ZZ, C115 ZZ, C114 ZZ, C155 KDI, C146 WS, C108 ZZ, C103 WS, C102 ZL, C91 WS, C94 MN, C93 WS, C186 KDd, C92 WS, C90 WS, C88 WS, C87 ZZ, C86 ZZ, C83 WS, C85 UCi, C84 ML, C77 ZL, C157 KDI, C140 WS,
 - 7) **Jastrząb** - I117 UCt, I116 MN, I82 ZZ, I84 RP, I154 KDd, I81 UPs, A85 WS, I155 KDd, I70 ZZ, I75 ZZ, I74 ZZ, I149 KDz, I59 MN, I35 ZZ, I58 MR, I59 MN, I57 ZZ, I43 MR, I165 KDd, I56 MN, I169 KDd, I26 ZZ, I23 PS, I21 ZZ, I10 ZZ, I10 ZZ, I172 KDd, I5 ZL, I4 RP, I3 ZL, I2 RP, I1 ZZ, I78 ZZ.

§ 33.

1. Obowiązuje ochrona istniejących drzewostanów, w tym leśnych, posiadających status lasów ochronnych.
2. Obowiązuje utrzymanie otwartych terenów rolnych.
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 Złoty Potok, Obręb Olsztyn, Leśnictwo Żarki.\ oddz. 283a - 5 ha, 282d - 1,41 ha. dz. 283/883, 282/2/882,
 - „Mokradła II”, bagno, pow. 2.00 ha. Gmina Poraj, Nadleśnictwo Złoty Potok, Obręb Olsztyn, Leśnictwo Żarki.\283c, dz. 283/883,
 - c) otulina Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” powołana na mocy *Uchwały Nr XVI/70/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie z dnia 17 czerwca 1982 r.*, obejmuje północno – wschodni obszar Gminy,
 - 2) obiekty do ochrony:
 - a) obszar chronionego krajobrazu – „Rozlewiska Warty” na południowej granicy zalewu w Poraju,
 - b) zespół przyrodniczo-krajobrazowy – „Choroń”, po obu stronach drogi Dębowiec – Przybynow,

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. obowiązują ustalenia **wg § 29 ust.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 Choroniu (*nr A/103/78 w rejestrze zabytków byłego woj. częstochowskiego*),

b) Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela w Choroniu (*nr A/104/78*),

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 r.),

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.),

C h o r o ń

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.

D z i e r ż n o

o) Kapliczka drewniana przy ul. Okrężnej,

G ę z y n

p) Kapliczka,

q) Dom drewniany nr 46,

Ż a r k i L e t n i s k o

r) Dom drewniany ul. Kąpielowa (ob. sklep),

s) Cmentarz parafialny Rzymskokatolickiej Parafii p.w. Św. Jana Chrzciciela (ok. 1940 r.),

M a s ł o ń s k i e

t) Dom drewniany ul. Sportowa,

u) pozostałości parku pofabrycznego.

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

1) nakazy:

a) ochrony, konserwacji i rewaloryzacji,

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, rewaloryzacji, 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 rewaloryzacji 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:
- „A₁” – wokół Kościoła Parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela w Choroni:
 - zakaz przekształceń, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu,
 - zastosowanie materiałów tradycyjnych /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:
- „B₁” 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,
 - „B₂” cmentarz w Żarkach Letnisko, „B₆” cmentarz w Choroni oraz „B₈” cmentarz w Poraju,
 - wymóg zachowania historycznego układu cmentarza,
 - zalecenie nawiązywania nowych nagrobków, bryłą i kształtem do zabytkowych,
 - zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu,
 - 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.
 - „B₃” park – zespół podworski w Choroni, z podstrefami:
 - „B_{3a}” obszar dopuszczalnej lokalizacji zabudowy strefy B3,
 - „B_{3b}” obszar objęty zakazem zabudowy kubaturowej oraz odtworzeniem zieleni parkowej i sadu z udziałem gatunków rodzimych,
 - wymóg utrzymania historycznego rozplanowania zespołu, w tym lokalizacji ewentualnych nowych obiektów zgodnie z układem historycznym 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,
 - „B₄” i „B₅” aleje: lipowa i kasztanowo-robiniowa
 - zakaz usuwania starodrzewu,
 - wymóg usunięcia zakrzaczeń i zadrzewień (w granicach alei) niezgodnych z układem historycznym,
 - w wypadku uzupełniania ubytków – wymóg zachowania jednorodności gatunkowej i tradycyjnego rozstawu drzew,

- zaleca się uzupełnianie alei nowymi nasadzeniami złożonymi z kasztanowców i robinii,
- „B₇” park pofabryczny w Masłońskim
- c) zakaz zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tradycyjnych w wyrazie,
- d) zachowanie starodrzewu i uporządkowanie wg odrębnej dokumentacji,
- e) strefa „K” - ochrony krajobrazu
 - „K₁” strefa ochrony krajobrazu kulturowego – obszaru po eksploatacji szybikowej rudy żelaza
 - postulat zachowania śladów eksploatacji w postaci niskich hałd,
 - „K₂” i „K₃” – strefy ochrony krajobrazu kulturowego – drogi historyczne
 - wymóg zachowania przebiegu dróg w terenie w wypadku prowadzenia procesów scaleniowych, modernizacji układu komunikacyjnego itp.,
 - postulat uczytelnienia nasadzeniami o tradycyjnym składzie gatunkowym,
- f) Strefa „E” – ekspozycji
 - „E₁” 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-robiniowej i lipowej,
 - „E₂” i „E₃” strefy ochrony ekspozycji II i III
 - zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, urządzeń technicznych jako dominant przestrzennych oraz zieleni wysokiej, w tym plantacji przemysłowych,
- g) 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 m²
3. Minimalna szerokość frontu wydzielanych działek 4 m
4. Dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych jak w ust. 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 „B₁” 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 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach skanalizowanych
 - 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach nieskanalizowanych
 - 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 25 m, na terenach zadrzewionych
 - b) bliźniaczej – 400 m² i szerokości nie mniejszej niż 15 m, na terenach skanalizowanych
 - c) zwartej (szeregowej) – 300 m² i szerokości nie mniejszej niż 6 m, na terenach skanalizowanych
 - 2) zagrodowej/siedliskowej – 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 25 m (+/- 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 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach skanalizowanych (+/- 10 %),
 - 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach nieskanalizowanych (+/- 30 %),
 - 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 25 m, na terenach zadrzewionych (+/- 30 %),
 - b) bliźniaczej – 400 m² i szerokości nie mniejszej niż 15 m, na terenach skanalizowanych (+/- 10 %),
 - c) zwartej (szeregowej) – 300 m² i szerokości nie mniejszej niż 6 m, na terenach skanalizowanych (+/- 10 %),
 - 2) zagrodowej/siedliskowej – 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 25 m (+/- 30 %),
11. W przypadku podziału działek w obrębie Żarki Letnisko minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek do zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, bliźniaczej
 - 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach nieskanalizowanych
 - 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 25 m, na terenach zadrzewionych
 - b) zagrodowej/siedliskowej – 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 25 m (+/- 30 %),
 - c) usługowej, przemysłowej i innej – powierzchnia działek zabezpieczająca potrzeby kształtowania zabudowy, w tym potrzeb parkingowych i zieleni wyznaczana indywidualnie.
 - d) Mieszkaniowej zwartej (szeregowej)
 - 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 12 m, na terenach nieskanalizowanych i zadrzewionych

Rozdział 7

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

§ 37.

1. 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.
2. 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**:
A159 KDz, A160 KDz, A161 KDz, A162 KDz, A163 KDz,
B8 KDz,
C147 KDz, C148 KDz, C149 KDz, C150 KDz, C151 KDz, C152 KDz, C153 KDz,

**D88 KDz, D89 KDz,
E123 KDz, E134 KDz, E135 KDz, E136 KDz, E137 KDz, E138 KDz, E139 KDz, E140 KDz, E141 KDz,
F48 KDz, F49 KDz, F64 KDz,
H65 KDz, H66 KDz, H67 KDz, H68 KDz,**

J148 KDz, J149 KDz ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga zbiorcza.**

2. Dla następujących dróg (ulic) ustala się klasę drogi zbiorczej na terenie Gminy: **08100 Masłońskie – Przybynow, 08089 Poraj – Koziegłowy, 08086 Choroń – Biskupice, 08087 Poraj – Choroń, 08082 Choroń – Przybynow.**

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** :

**A164 KDI,
C153 KDI, C154 KDI, C155 KDI, C156 KDI, C157 KDI, C158 KDI, C159 KDI,
D90 KDI, D91 KDI,
E142 KDI, E143 KDI, E144 KDI, E145 KDI, E146 KDI, E147 KDI, E148 KDI, E149 KDI
F50 KDI,**

H69 KDI, H70 KDI, H71 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**:

A165 KDd, A166 KDd, A167 KDd, A168 KDd, A169 KDd, A170 KDd, A171 KDd, A172 KDd,

A173 KDd, A174 KDd, A175 KDd, A176 KDd, A177 KDd, A178 KDd, A179 KDd, A180 KDd, A181 KDd, A182 KDd, A183 KDd, A184 KDd, A185 KDd, A186 KDd, A187 KDd, A188 KDd, A189 KDd, A190 KDd, A191 KDd, A192 KDd, A193 KDd, A194 KDd, A195 KDd, A196 KDd, A197 KDd, A198 KDd, A199 KDd, A200 KDd, A201 KDd, A202 KDd, A203 KDd, A204 KDd, A205 KDd, A207 KDd, A208 KDd, A209 KDd, A210 KDd, A211 KDd, A212 KDd, A213 KDd, A214 KDd, A215 KDd, A216 KDd, A217 KDd, A218 KDd, A219 KDd, A220 KDd, A221 KDd, A222 KDd, A223 KDd, A224 KDd, A225 KDd, A226 KDd, A227 KDd, A228 KDd, A229 KDd, A230 KDd, A241 KDd, C160 KDd, C161 KDd, C162 KDd, C163 KDd, C164 KDd, C165 KDd, C166 KDd, C167 KDd, C168 KDd, C169 KDd, C170 KDd, C171 KDd, C172 KDd, C173 KDd, C174 KDd, C175 KDd, C176 KDd, C177 KDd, C179 KDd, C180 KDd, C181 KDd, C182 KDd, C183 KDd, C184 KDd, C185 KDd, C186 KDd, C187 KDd, C188 KDd, C189 KDd, C190 KDd, C191 KDd, C192 KDd, C193 KDd, C194 KDd, C195 KDd, C196 KDd, C197 KDd, C198 KDd, C199 KDd, C200 KDd, C201 KDd, C202 KDd, D92 KDd, D93 KDd, D94 KDd, D95 KDd, D96 KDd, D97 KDd, D98 KDd, D99 KDd, D100 KDd, D102 KDd, D103 KDd, D104 KDd, D105 KDd, D107 KDd, D108 KDd, D109 KDd, D110 KDd, D111 KDd, E150 KDd, E151 KDd, E152 KDd, E153 KDd, E154 KDd, E155 KDd, E156 KDd, E157 KDd, E158 KDd, E159 KDd, E160 KDd, E161 KDd, E162 KDd, E163 KDd, E164 KDd, E165 KDd, E166 KDd, E167 KDd, E168 KDd, E169 KDd, E170 KDd, E171 KDd, E172 KDd, E173 KDd, E174 KDd, E175 KDd, E176 KDd, E177 KDd, E178 KDd, E179 KDd, E180 KDd, E181 KDd, E182 KDd, E183 KDd, E184 KDd, E185 KDd, E186 KDd, E187 KDd, E188 KDd, E189 KDd, E190 KDd, E191 KDd, E192 KDd, E193 KDd, E194 KDd, E195 KDd, E196 KDd, E197 KDd, E198 KDd, E199 KDd, E200 KDd, E201 KDd, E202 KDd, E 213 KDd, F51 KDd, F52 KDd, F53 KDd, F54 KDd, F55 KDd, F56 KDd, F57 KDd, F58 KDd, F59 KDd, F60 KDd, F61 KDd, F62 KDd, F63 KDd, F65 KDd, F66 KDd, F67 KDd, F68 KDd, F69 KDd, F70 KDd, F71 KDd, F72 KDd, F73 KDd, F74 KDd, F75 KDd, F76 KDd, F77 KDd, F80 KDd, F81 KDd, F82 KDd, F84 KDd, F86 KDd, H72 KDd, H73 KDd, H75 KDd, H76 KDd, H77 KDd, H78 KDd, J150 KDd, J151 KDd, J152 KDd, J153 KDd, J154 KDd, J155 KDd, J156 KDd, J157 KDd, J158 KDd, J159 KDd, J161 KDd, J162 KDd, J163 KDd, J164 KDd, J165 KDd, J166 KDd, J167 KDd, J168 KDd, J169 KDd, J170 KDd, J171 KDd, J172 KDd, J173 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**:

A231 KDw, A232 KDw, A233 KDw, A234 KDw, A235 KDw, A236 KDw, A237 KDw, A238 KDw, A239 KDw, A240 KDw, A242 KDw, A243 KDw,

C178 KDw

E203 KDw, E204 KDw, E205 KDw, E206 KDw, E208 KDw, E209 KDw, E210 KDw, E211 KDw, E212 KDw,

F83 KDw

H74 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**:

A17 KK, A112 KK, A147 KK,

C81 KK,

E113 KK,

F41 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 dopuszczonej 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 cieplną:**
 - 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 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) wskaźnik potrzeb parkingowych stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy według poniższej tabeli:

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

- 3) obowiązuje nakaz uwzględnienia miejsca parkingowych 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 § 4 ust.3 pkt. 1), 2)

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.