

PROJEKT

UCHWAŁA NR/...../2013

Rady Gminy Poraj

z dnia 2013 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj w sołectwie Poraj

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity r. Dz. U. z 2011 Nr 197, poz. 1172) 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 342(XLV)2013 Rady Gminy Poraj z dnia 19.12.2013r.

Rada Gminy Poraj uchwala:

zmianę fragmentu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj w sołectwie Poraj

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Plan obejmuje obszar w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym nr 1.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 składa się z tekstu /ustaleń/ planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników:
 - 1) załącznik nr 1 i 2– rysunki planu sporządzone na kopi mapy zasadniczej w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj;
 - 2) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag;
 - 3) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz o zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Zakres ustaleń planu zawiera się w następujących rozdziałach i obejmuje:
 - 1) Rozdział 1 Przepisy ogólne;
 - 2) Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; w tym szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu oraz sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 3) Rozdział 3 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów. Szczegółowe warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
 - 4) Rozdział 4 Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 5) Rozdział 5 Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 6) Rozdział 6 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 7) Rozdział 7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 8) Rozdział 8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
 - 9) Rozdział 9 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 10) Rozdział 10 Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu;
 - 11) Rozdział 11 Przepisy końcowe.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Poraj;
- 2) **zmianie fragmentu planu** – należy przez to rozumieć **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** dla terenu **w sołectwie Poraj**, którego ustalenia ujęte są w n/n uchwale;
- 3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami);
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowane przeznaczenie terenu, które przeważa w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi (to znaczy obejmuje swym zasięgiem co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej);
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe; warunki i zasady realizacji w/w przeznaczenia określają ustalenia zmiany planu;
- 6) **spójnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć podobne formy np. otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie podobnej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji, formy dachów;
- 7) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia;
- 8) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek powierzchni zabudowy /liczonej jako powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym/ do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki (tj. wydzielonej pod względem własnościowym działki budowlanej);
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania;
- 11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 12) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0° do 15°;
- 13) **dachy strome** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 16° do 45°;
- 14) **usługi** - którakolwiek z wymienionych form działalności: handel komisowy, handel detaliczny, naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, hotele i restauracje, działalność związana z turystyką, działalność agencji transportowych, poczta i telekomunikacja, pośrednictwo finansowe i ubezpieczenia, obsługa nieruchomości, informatyka, działalność badawczo – rozwojowa, działalność gospodarcza pozostała (np. prawnicza, rachunkowo – księgowo, doradztwo, zarządzanie), administracja publiczna, edukacja, usługi medyczne i pomoc społeczna, działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem, działalność usługowa pozostała (np. pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, usługi transportowe); do usług nie zalicza się:
 - a) sprzedaży paliw (stacji paliw),
 - b) handlu odpadami i złomem;
- 15) **usługi publiczne** – usługi administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usługi turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenie usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz innych podobnych funkcji, w tym także usług biurowych i socjalnych;
- 16) **usługi wbudowane** – usługi, których powierzchnia użytkowa nie przekracza 20 % całkowitej powierzchni użytkowej budynku;

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu, jest teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem określający jego przeznaczenie podstawowe:
 - 1) **1MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) **1U** - teren zabudowy usługowej.
2. Dla wyznaczonego linią rozgraniczającą i oznaczonego symbolem terenu obowiązują ustalenia, sformułowane w formie zapisów tekstowych.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica opracowania obszaru zmiany planu;
 - 2) linia rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i /lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol określający przeznaczenie podstawowe.

ROZDZIAŁ 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu oraz sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 4

1. Warunki, zasady i standardy zabudowy obszaru planu należy realizować według zasady realizacji spójnej formy architektonicznej budynków zgodnie z warunkami określonymi ustaleniami planu.
2. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego wskazuje się na konieczność realizacji rozwiązań architektonicznych z nakazem:
 - 1) stosowania stonowanej i jasnej kolorystyki tynków dla realizacji obiektów;
 - 2) stosowania ciemnych barw dachu (brąz, czerwień, szarości).
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:
 - 1) zakaz wykańczania elewacji sidingiem;
4. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:
 - 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów oraz urządzenie zaplecza budowy obiektów.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5

1. Ze względu na specyfikę obszaru ustalono wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w zakresie reklam.
2. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW** – na elewacjach budynków,
 - 2) na terenach zabudowy usługowej – **U** – na elewacjach budynków lub jako wolnostojące;
 - 3) nakaz zachowania spójnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) na całej elewacji;
 - 4) w przypadku umieszczania reklam na elewacji budynku ustala się, iż:
 - a) urządzenia umieszczone w przyziemiu – parterze budynku - nie przekroczą wysokości górnego gzymsu parteru, a w razie jego braku, wysokości dolnej linii okien I piętra,
 - b) urządzenia umieszczane na dachach płaskich nie będą sięgać powyżej bezpośrednio sąsiadującego budynku,
 - c) 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.

ROZDZIAŁ 3

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 – 1 MW** o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**;
 - 2) dopuszczalnym: usługi oraz usługi publiczne wbudowane w zabudowę mieszkaniową, zieleni urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w tym urządzenia elektroenergetyczne, komunikacja wewnętrzna, parkingi, garaże, elementy małej architektury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40%;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,0;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
 - 4) realizacja garaży na poziomie terenu jako zespoły /min. 3 garaże/ o spójnej formie architektonicznej;
 - 5) należy zapewnić miejsca do parkowania min. 0.8 m.p. na jedno mieszkanie na terenie nieruchomości;
 - 6) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 5 ust.2;
 - 7) zakaz realizacji zabudowy w granicy działki.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** ustala się:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych;
 - 2) wysokość budynku w kalenicy do 16 m;
 - 3) dachy płaskie lub dachy strome;
 - 4) kalenicę –w dostosowaniu do bryły budynku wg indywidualnych rozwiązań projektowych;
 - 5) szerokość elewacji frontowej do 60 m;
 - 6) linię zabudowy: nieprzekraczalna na przedłużeniu linii zabudowy budynku na działce sąsiedniej – wyznaczona graficznie.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy usługowej** ustala się:
- 1) możliwość lokalizowania usług w parterach budynków mieszkalnych z zapewnieniem bezpośredniego dostępu z zewnątrz budynku;
 - 2) możliwość lokalizowania usług wolnostojących.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie gabarytów budynku zabudowy usługowej** ustala się:
- 1) maksymalna ilość kondygnacji budynku: do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 2) wysokość budynku w kalenicy do 9 m;
 - 3) dachy płaskie lub dachy strome;
 - 4) kalenica –prostokątna lub równoległa do osi drogi;
 - 5) szerokość elewacji frontowej od 4 do 16 m;
 - 6) linia zabudowy: nieprzekraczalna min 6 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej dla 1 MW i nieprzekraczalna na przedłużeniu linii zabudowy budynku na działce sąsiedniej – wyznaczona graficznie.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków garaży** ustala się:
- 1) maksymalna ilość kondygnacji: do 1 kondygnacji nadziemnych;
 - 2) wysokość budynku do 4.5 m;
 - 3) dachy płaskie lub dachy strome;
 - 4) kalenica – prostokątna lub równoległa do osi drogi;
 - 5) szerokość elewacji frontowej budynku jednego garażu wchodzącego w skład zespołu do 5 m;
 - 6) linia zabudowy: nieprzekraczalna na przedłużeniu linii zabudowy budynku na działce sąsiedniej – wyznaczona graficznie.
7. **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** ustala się maksymalną wysokość zabudowy /poza budynkiem/ do 25m.
8. Ustala się maksymalną **wysokość obiektów małej architektury** do 9 m

§ 7

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej 1U** o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: **tereny pod usługi**;
 - 2) dopuszczalnym: zabudowa mieszkaniowa wbudowana w usługę, magazyny, budynki gospodarcze i garaże, infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna, elementy małej architektury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60%;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0.8 do 1.5 lub powierzchnia zabudowana w granicach od 30% do 80%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
 - 4) należy zapewnić miejsca do parkowania min. 2 m.p./100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości,
 - 5) umieszczanie reklam na zasadach określonych w § 5 ust.2;
 - 6) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki;
 - 7) nakaz realizacji 5m pasa ochronnego przy realizacji usług w sąsiedztwie z zabudową mieszkaniową jednorodziną.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy usług i innych, ustala się**:
 - 1) maksymalna ilość kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - 2) wysokość budynków zabudowy usługowej w kalenicy do 12 m;
 - 3) wysokość budynków zabudowy innej w kalenicy do 7 m;
 - 4) wysokość budynków magazynowych, gospodarczych i garaży do 6 m;
 - 5) dachy strome lub płaskie;
 - 6) kalenica budynków usługowych - wg indywidualnych rozwiązań projektowych;
 - 7) dla budynków gospodarczych - dachy jednospadowe;
 - 8) kalenice dachów budynków gospodarczych – nie dotyczy;
 - 9) pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym;
 - 10) szerokość elewacji frontowej budynku od 4 m do 20 m;

- 11) linia zabudowy: nieprzekraczalna min 6 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej – wyznaczona graficznie.
4. **W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych** ustala się maksymalną wysokość zabudowy /poza budynkiem/ do 16 m.
 5. Ustala się maksymalną **wysokość obiektów małej architektury** do 9 m

ROZDZIAŁ 4

Zasady rozbudowy /przebudowy/ i budowy systemów komunikacji

§ 8

1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu **1U** z drogi gminnej nr D-1150.
2. Obsługa komunikacyjna obszaru planu **1MW** z drogi powiatowej ul. Armii Krajowej.
3. Dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej z terenów magistrali kolejowej Warszawa-Katowice.
4. Ustala się minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla **dróg wewnętrznych- o szer. min. 5m.**
5. Odwodnienie drogi winno odbywać się za pomocą urządzeń odwodnienia powierzchniowego z dopuszczeniem zastosowania kanalizacji deszczowej.

ROZDZIAŁ 5

Zasady rozbudowy /przebudowy/ i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się włączenie nowych budowli do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 10

1. Ustala się sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci wodociągowej.

§ 11

1. Ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.
3. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej
4. Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej i istniejącego rowu melioracyjnego.

§ 12

1. Dostawę energii elektrycznej należy realizować w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci, w tym budowę stacji transformatorowych SN/nN wraz z włączeniem ich do sieci SN i nN.

§ 13

1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie z istniejących sieci gazowej.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci gazowej.

§ 14

1. W zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci telekomunikacyjnej.

ROZDZIAŁ 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych usuwaniem się mas ziemnych

§ 15

1. Na terenie planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy dotyczących terenów górniczych.
2. Na terenie planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.
3. Obszar planu nie jest terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

4. Na terenie objętym planem **1MW** - znajduje się rów melioracji szczegółowych o symbolu R-B będący w ewidencji Śląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Katowicach, gdzie:
 - a. obowiązuje nakaz umożliwienia dostępu do rowu melioracyjnego dla celów jego utrzymania i konserwacji,
 - b. roboty inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne.
5. Teren planu **znajduje się w obszarze** potencjalnego zagrożenia powodzią w przypadku awarii zbiornika wodnego Poraj, gdzie ustala się:
 - a. zakaz przyjmowania rozwiązań ograniczających przepływ wód powodziowych oraz takich rozwiązań, które mogą powodować straty powodziowe m. in. poprzez zalanie lub podtopienie wodami wielkimi,
6. Teren planu **znajduje się w obszarze** występowania wód gruntowych na głębokości 1.0 -2.0 m.

ROZDZIAŁ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16

1. Dla obszaru planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakaz instalacji infrastruktury radio – i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi;
 - 2) zakaz eksploatacji instalacji i urządzeń, 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;
 - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych;
 - 4) zakaz odprowadzania do kanalizacji ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości;
 - 5) zakaz składowania i utylizacji odpadów, oraz gospodarowania nimi w sposób niezgodny z ustawą o odpadach;
 - 6) zakaz budowy nowych kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla i odpadów oraz stosowania systemów opartych na spalaniu paliw o sprawności energetycznej mniejszej niż 75%;
 - 7) zakaz stosowania materiałów pyłących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów;
 - 8) nakaz utwardzania dróg, placów, parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem,
 - 9) nakaz odwodnienia powierzchni parkingów polegającego na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem ich do kanalizacji,
 - 10) nakaz wyposażenia nieruchomości i punktów prowadzenia działalności usługowej w urządzenia do gromadzenia odpadów ze wskazaniem na obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz systematycznego wywozu odpadów,
 - 11) nakaz zapewnienia stanu akustycznego obszaru na poziomie nieprzekraczającym dopuszczalnych wartości poziomu hałasu określonych na podstawie przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - 12) nakaz zachowania poziomów elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach.
2. W obszarze planu, na podstawie przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku 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:
 - 1) w granicach terenu o przeznaczeniu **MW** – obowiązuje ochrona przed hałasem **jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
 - 2) w granicach terenu o przeznaczeniu **U** – obowiązuje ochrona przed hałasem **jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**.

ROZDZIAŁ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17

Na obszarze zmiany planu nie występują obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz obiekty o walorach kulturowych kwalifikujących je do ochrony na mocy ustaleń zmiany planu miejscowego.

ROZDZIAŁ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19

1. Nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dopuszcza się wydzielanie dróg i dojazdów.
3. Obowiązuje nakaz, aby podział terenu uwzględniał dostępność do urządzeń infrastruktury technicznej i drogi z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej działek.
4. Ustala się, że linie podziału na działki budowlane będą równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczającej teren lub w stosunku do drogi z tolerancją $\pm 15^\circ$.
5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenu **MW i U** - min.0.06 ha.
6. Ustala się minimalną szerokość frontu działki dla terenu **MW i U** - min. 20 m.

ROZDZIAŁ 10

Stawki procentowe

§ 19

1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu wynosi dla terenu **MW i U** - **30%**.
2. Stawka, o której mowa w ust.1 stanowi podstawę do pobrania jednorazowej opłaty, o której mówi art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ 11

Przepisy końcowe

§ 20

Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w Uchwale Nr 248(XXXIV)2013 Rady Gminy Poraj z dnia 21 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 12.04.2013.r., poz. 3388) w granicach opracowania planu.

§ 21

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Urzędu Gminy Poraj

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poraj.

§ 23

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