

Dot. pisma L.dz.82/10

**WYPIS I WYRYS**  
**Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PORAJ**  
**UCHWALONEGO UCHWAŁĄ nr 60 /VIII/07 RADY GMINY PORAJ Z DNIA 23 SIRPNIA 2007r.**  
**OPUBLIKOWANĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO**  
**Nr 180 z dnia 23.10.2007 r., poz. 3327**

Dla działek oznaczonych nr ewidencyjnymi 67/3, 66/1, 65/3, 65/5, 129/6 k.m.2; 31/2, 30/2, 29/21, 29/78,  
29/83, 29/86, 29/76 k.m.1 położonych w miejscowości Żarki Letnisko obręb Dzierżno

- dz. o nr ew. 67/3

Teren oznaczony na rysunku planu symbolami: F50 KDI; F53 KDd; F9 MN

- dz. o nr ew. 66/1, 65/3

Teren oznaczony na rysunku planu symbolami: F50 KDI

- dz. o nr ew. 65/5

Teren oznaczony na rysunku planu symbolami: F50 KDI; F9 MN

- dz. o nr ew. 129/6, 31/2, 30/2, 29/21, 29/78,

Teren oznaczony na rysunku planu symbolami: F50 KDI; F28 MN

- dz. o nr ew. 29/83, 29/86

Teren oznaczony na rysunku planu symbolami: F50 KDI; F28 MN; F9 MN

- dz. o nr ew. 29/76

Teren oznaczony na rysunku planu symbolami: F28 MN; F9 MN; F58 KDd; F38 ML; F57 KDd

**Rozdział 3.**  
**Ogólne warunki zagospodarowania terenów**  
**§ 4**

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

1) nakazy:

- a) zagospodarowanie terenu oraz nadanie formie architektonicznej nowoprojektowanej, rozbudowywanej lub przebudowywanej zabudowy atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji zapewniającej ład przestrzenny i harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz bądź wzbogacenie walorów lokalnej architektury poprzez stosowanie tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończenia zewnętrznego, stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy oraz krajobrazu,
- b) stosowanie zasad dotyczących: ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5 *Uchwały*,
- c) stosowanie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 *Uchwały*,
- a) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach posiadanej działki zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 *Uchwały*, w tym zbilansowanie potrzeb parkingowych, uwzględniając osoby zamieszkałe bądź zatrudnione w granicach terenu oraz zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenu, z prowadzonej działalności, zgodnie z § 48 niniejszej *Uchwały*,
- d) lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej potwierdzony stosownym zezwoleniem zarządcy drogi lub pośrednio poprzez ogólnodostępną wydzieloną drogę wewnętrzną lub niewydzielony dojazd z ustanowioną służebnością,
- e) realizacja nowej zabudowy, na terenach skanalizowanych, może nastąpić wyłącznie na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>, na terenach nieskanalizowanych, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> i o szerokości działki od strony drogi

dojazdowej min. 16,00 m, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **RM**, dla których powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, a szerokość nie mniejsza niż 25 m, z dopuszczeniem odstępstw dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

- f) przestrzeganie linii zabudowy, jeżeli nie są wyznaczone na rysunku *Planu* lub jeśli nie wynikają z uwarunkowań stanu istniejącego, wyznaczają je przepisy odrębne,
  - g) realizacja zainwestowania, wymaga zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do następujących terenów i obiektów:
    - związanych z obsługą ludności,
    - komunikacja: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
  - h) realizacja wszelkich inwestycji lokalizowanych w pobliżu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga każdorazowego uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej ww. infrastruktury technicznej,
  - i) wyznaczenie i utrzymywanie pasów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) wtórne zagospodarowanie humusu,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym oraz przedsięwzięć należących do zadań własnych Gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
  - b) wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód lub do ziemi,
  - c) lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, sytuowanie podpiwniczeń, stosowanie nawozów i środków ochrony roślin na terenach występowania płytko zalegających wód gruntowych,
  - d) naruszanie urządzeń melioracji wodnych za wyjątkiem budowy stawów hodowlanych na terenach oznaczonych symbolem **ZZ**,
  - e) lokalizowanie przeszkód uniemożliwiających swobodny dostęp do rowów melioracyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zagospodarowanie terenu i użytkowania obiektów budowlanych powodujące obniżenie wartości ekonomicznej nieruchomości sąsiednich,
  - g) realizacji elektrowni wiatrowych,
  - h) magazynowanie odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
  - i) utwardzanie terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pyłących,
  - j) lokalizowania masztów, wysokości powyżej 6 m, z wyjątkiem wydzieli wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
  - k) montażu anten i innych urządzeń (np. klimatyzatorów) na elewacjach budynków od strony dróg publicznych (elewacje frontowe),
  - l) wykonywanie robót ziemnych powodujących podniesienie poziomu gruntu rodzimego powyżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
  - m) deniwelacji terenu poniżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
  - n) kształtowanie skarp o nachyleniu powyżej 10%,
  - o) sadzenie drzew w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających tereny o symbolu **KK**,
- 3) dopuszczenia:
- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu i istniejącej zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną oraz z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, zgodne z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym i dopuszczalnym oraz pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej *Uchwale*,
  - b) lokalizowanie nowej zabudowy na działkach innych niż określono w ust. 1 pkt f) na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem **MN** i **MW** wyłącznie, jako uzupełnienie luk budowlanych,
  - c) podstawowemu przeznaczeniu terenu może towarzyszyć przeznaczenie jako uzupełniające lub dopuszczalne, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w niniejszej *Uchwale*:
    - tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną zieleń urządzona, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP**, **ZL**,
    - tereny komunikacji wewnętrzna (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe), za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RP**, **ZL**,
    - tereny infrastruktury technicznej służącej bezpośrednio obsłudze Gminy,
  - d) przekształcenie terenu przeznaczonego pod zabudowę poprzez jego deniwelację, w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiadujących oraz do poziomu sąsiadujących dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego *Planu*.

## § 5

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

- 1) nakazy:
  - a) wskazania w projekcie budowlanym nowych obiektów miejsc usytuowania tablic lub urządzeń reklamowych z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale,
  - b) nawiązanie gabarytami informacji wizualnej do istniejących charakterystycznych podziałów, otworów oraz detali architektonicznych,
  - c) zachowanie spójnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) na całej elewacji,
  - d) w przypadku umieszczania reklam na elewacji budynku:
    - stosowanie następujących urządzeń reklamowych: tablica, litery plastyczne, kaseton, malarstwo ścienne,
    - urządzenia umieszczone w przyziemiu – parterze budynku, nie przekroczą wysokości górnego gzymsu parteru, a w razie jego braku wysokości dolnej linii okien I piętra,
    - urządzenia umieszczane na dachach płaskich nie będą sięgać powyżej bezpośrednio sąsiadującego budynku,
    - urządzenia umieszczone na ścianie szczytowej bez okien będą stanowić jedną kompozycją plastyczną zajmującą min. 50% powierzchni tej ściany, zrealizowaną jako jeden obiekt reklamowy lub powtarzalny wielokrotnie element o tych samych wymiarach,
  - e) w przypadku lokalizowania reklam wolnostojących stosowanie następujących urządzeń :
    - tablic typu Billboard o wysokości wraz z nośnikiem do 10 m,
    - tablic typu Citylight o wysokości wraz z nośnikiem do 4 m,
    - tablic typu Gilotylna o wysokości wraz z nośnikiem do 5 m,
    - modułów informacyjno – reklamowych o wysokości wraz z nośnikiem do 4 m,
    - reklam kierunkowych
    - słupów plakatowych (ogłoszeniowych) o średnicy do 1,20 m i wysokości do 4 m,
    - pylonów i totemów jako urządzeń towarzyszących obiektom usługowym,
- 2) zakazy:
  - a) umieszczania ogłoszeń poza miejscami do tego wyznaczonymi takimi, jak stałe tablice lub słupy ogłoszeniowe,
  - b) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków za wyjątkiem tablic informujących o obiekcie,
  - c) umieszczania reklam na pomnikach , miejscach pamięci narodowej, cmentarzach,
  - d) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, z wyjątkiem reklam związanych wyłącznie z podmiotem działającym na danej nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla terenów oznaczonych symbolem **MN i RM**,
  - e) umieszczania jakichkolwiek nośników reklamowych na terenach nieprzeznaczonych w niniejszym planie pod zabudowę,
  - f) w strefach ochrony konserwatorskiej określonych w niniejszej *Uchwale* lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych wymienionych typu w Billboard,
- 3) Dopuszcza się rozmieszczenie reklam przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych w formie:
  - a) tablic lub plasz powiązanych z elementami małej architektury,
  - b) urządzeń reklamowych lokalizowanych w pasach drogowych po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - c) transparentów (banerów) związanych z organizowanymi imprezami na czas do 120 dni,
  - d) kasetonów wysięgnikowych na budynkach, w sposób uporządkowany w wyznaczonym przez właściciela lub zarządcę miejscu na budynku,
  - e) tablic o modułowych gabarytach na obiektach typu: ogrodzenia, mosty i inne urządzenia drogowe.
2. Umieszczanie wolnostojących reklam nie może utrudniać komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych, uniemożliwiać odczytanie kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych i widoków na obiekty architektoniczne.
3. Umieszczanie reklam na elewacjach budynków, za wyjątkiem ścian szczytowych bez otworów okiennych możliwe jest pod warunkiem, że element ten należy do podmiotu posiadającego lub użytkującego lokal w tym budynku.
4. W przypadku, gdy w budynku występuje więcej podmiotów, powierzchnia reklamowa rozdysponowana jest przez właściciela lub zarządcę w formie modułowej poszczególnym zainteresowanym.

#### Rozdział 4

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

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w tym bliźniaczą, szeregową oraz małe zespoły mieszkaniowe wraz z ogrodami** oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej,
    - b) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją mieszkaniową,
    - c) tereny drobnej wytwórczości i rzemiosła nie zakłcające ww. funkcji mieszkaniowych,
    - d) tereny usług publicznych,
    - e) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,

Urząd Gminy Poraj  
42-300 Poraj, ul. Jasna 21  
tel. (0-34) 314-52-51

- f) tereny infrastruktury technicznej,
  - g) tereny komunikacji,
  - h) tereny urządzeń transportu samochodowego,
- 3) dopuszczalnym:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
  - b) tereny upraw ogrodniczych,
  - c) tereny upraw sadowniczych.
2. Dla wymienionych w § 7 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej, w tym bliźniaczej oraz małych zespołów mieszkalnych – 40% działki budowlanej, a dla terenów w zabudowie szeregowej – 50%,
    - maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – do 40 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami, lub nie przekraczająca 11 m od poziomu terenu, a dla zabudowy zorganizowanej (małych zespołów mieszkaniowych) – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami lub 14 m licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, zabudowy usługowo-wytwórczej – 1 kondygnacja nadziemna lub nie przekraczająca 3,5 m, przy realizacji dachów płaskich, lub 6 m, przy realizacji dachów dwu i wielospadowych,
    - intensywność zabudowy dla terenów zabudowy jednorodzinnej w tym bliźniaczej oraz małych zespołów mieszkalnych w granicach od 0,2 do 0,6, a w zabudowie szeregowej w granicach od 0,3 do 0,8,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów zabudowy jednorodzinnej w tym bliźniaczej oraz małych zespołów mieszkalnych – minimum 30% działki budowlanej, zagospodarowanej w formie zieleni urządzonej, a dla terenów w zabudowie szeregowej – minimum 25%,
    - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
    - kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy,
    - pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
    - wysokość podpiwniczenia – do 1,2 m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku,
 za wyjątkiem terenów znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują ustalenia zawarte w par. 37,
  - b) szyldy, reklamy, tablice informacyjne – w elewacjach budynków,
  - c) usługi wbudowane,
  - d) obiekty usługowe oraz obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła, gabarytem i formą winny nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej,
  - e) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe np. z cegły klinkierowej i drewna lub innego materiału, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 1,80 m, z podmurówką pełną, o wysokości do 30 cm od poziomu terenu, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0 m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam ewentualnych miejsc do parkowania pojazdów, na terenach przyległych do strefy B5 – lokalizacje, forma ogrodzeń oraz wytyczenie wjazdów winno być realizowane w sposób nienaruszający pni i systemów korzeniowych drzew alei kasztanowo-robiniowej, wjazdy wyłącznie w międzyrzędach drzew,
- 2) zakazy:
- a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
  - b) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo – wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
  - c) magazynowanie/składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
  - d) chów i hodowla zwierząt nie-domowych oraz prowadzenie z tym związanej indywidualnej działalności gospodarczej,
  - e) zmiana charakteru otoczenia i obniżenie jego estetyki,
  - f) przesłanianie osi widokowych i naruszenie ładu przestrzennego elementami reklamy,
- 3) dopuszczenia:
- a) przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia

- b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - c) w przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy, uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy, przekroczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do 70% ogólnej powierzchni działki,
  - d) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej – jednospadowe bądź płaskie,
  - e) sytuowanie budynków w granicy,
- 4) zalecenia:
- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy, jednak nie bliżej niż to wynika z przepisów odrębnych,
  - b) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej, jak zadaszenia budynków mieszkalnych,
  - c) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe,
  - d) nawiązanie stylem zabudowy do charakteru lokalnego budownictwa przez stosowanie materiałów ceramicznych.

## § 8

1. Wyznacza się **tereny zabudowy letniskowej – ML**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: **tereny pod zabudowę letniskową wraz z ogrodami oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi**,
  - 2) uzupełniającym:
    - a) tereny usług komercyjnych związanych z ww. funkcją letniskową,
    - b) tereny usług publicznych,
    - c) tereny parków, w tym tereny skwerów z funkcją rekreacyjną,
    - d) tereny infrastruktury technicznej,
    - e) tereny komunikacji,
  - 3) dopuszczalnym:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, za wyjątkiem terenu H 64 ML.
2. Dla wymienionych w § 8 ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazy:
    - g) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów zabudowy letniskowej – 20% działki budowlanej,
      - maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowej – do 40 m<sup>2</sup>,
      - maksymalna wysokość budynków letniskowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami, lub nie przekraczająca 9 m od poziomu terenu,
      - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna lub nie przekraczająca 3,5 m, zabudowy usługowej – nie przekraczająca 6 m,
      - intensywność zabudowy - w granicach od 0,2 do 0,4,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej zagospodarowana w formie zieleni urządzonej,
      - dachy budynków letniskowych i mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
      - dachy budynków gospodarczych i zabudowy usługowej, jak zadaszenia budynków letniskowych i mieszkalnych, z dopuszczeniem dachów jednospadowych przy zabudowie w granicy działki,
      - kalenice dachów – równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu dla zabudowy, z dopuszczeniem możliwości kontynuacji układu zabudowy wg obiektu zlokalizowanego na działce sąsiedniej, jednak w odległości nie większej niż 50 m od budynku projektowanego,
      - pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym,
      - wysokość podpiwniczenia – do 0,7 m od poziomu terenu, w przypadku wyższego podpiwniczenia traktowanie takiego rozwiązania jako kondygnacji budynku,
    - a) szyldy, reklamy, tablice informacyjne – w elewacjach budynków, a w przypadku reklamy działalności prowadzonej w granicach posesji także na mурowanych elementach ogrodzeń tych posesji,
    - b) obiekty usługowe, gabarytem i formą winny nawiązywać do zabudowy letniskowej i mieszkaniowej,
    - c) ogrodzenia od strony drogi – ażurowe z materiałów naturalnych – drewna lub żywopłotów, z wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych, o wysokości do 0,90 m, z cofniętymi bramami wjazdowymi na odległość min. 3,0 m od ogrodzenia, w celu usytuowania tam miejsc do parkowania pojazdów,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie inwestycji powodujących emisję szkodliwych substancji i innych zanieczyszczeń oraz hałasu, ponad normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz których uciążliwość dla otoczenia przekracza dopuszczalne normy na granicy działki,
    - b) lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo – wytwórczych, w tym obiektów bez zabudowy (składowiska itp.), baz budowlanych, baz transportowych, składów materiałów budowlanych, itp.,
    - c) zmiana charakteru otoczenia i obniżenie jego estetyki,

- d) magazynowanie/składowanie surowców, odpadów, opakowań, paliw i innych materiałów szkodliwych, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
  - e) chów i hodowla zwierząt nie-domowych oraz prowadzenie z tym związanej indywidualnej działalności gospodarczej,
  - f) przesłanianie osi widokowych i naruszenie ładu przestrzennego elementami reklamy,
- 3) dopuszczenia:
- a) przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji letniskowej,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - c) dachy budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowo-wytwórczej - jednorodzinnej,
- 4) zalecenia:
- a) lokalizowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy, jednak nie bliżej niż to wynika z przepisów odrębnych,
  - b) istniejące ogrodzenia betonowe przeznacza się do zastąpienia ogrodzeniami dopuszczonymi w *Planie*,
  - c) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, w formie zieleńców, skwerów, placów zabaw, placów gier, którym towarzyszą ciągi piesze i rowerowe.

## 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

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

#### § 30

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

#### § 31

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

#### § 32

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

#### § 33

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.
2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z centrum Gminy, terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, dla uniemożliwienia przedostawania się do środowiska zanieczyszczeń, powinny być ujęte w systemy kanalizacji i przedostawaniem do środowiska zanieczyszczeń, winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odprowadzeniem do wód lub do ziemi.

- odrębnych.
3. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji szczegółowej, to jest rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy i doprowadzenia do pełnej sprawności urządzeń istniejących lub budowy nowych. Wszystkie działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń. Wszelkie inwestycje winny być lokalizowane w odległości minimum 5 m od górnej krawędzi cieków.
  4. Realizacja rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu powinna opierać się na indywidualnych projektach, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem usytuowania obszaru objętego *Planem* w zasięgu obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO) oraz występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP): jurajskiego nr 325 i triasowego nr 328 oraz z uwzględnieniem, po jej ustanowieniu, strefy ochrony sanitarnej zbiornika „Poraj” z której będą wynikać ograniczenia użytkowania i zagospodarowania gruntów i wody.

#### § 34

1. Na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią, określonych z uwzględnieniem strefy przepływów wezbrań powodziowych, wyznaczonych w oparciu o poziom wód maksymalnych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat ( $Q_{1\%}$ ):
  - a) zakazuje się:
    - przyjmowania rozwiązań przestrzennych ograniczających przepływ wód powodziowych oraz takich rozwiązań, które mogą powodować straty powodziowe m. in. poprzez zalanie lub podtopienie wodami wielkimi,
    - wykonywania na tym obszarze jakichkolwiek urządzeń wodnych, w szczególności wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmianę ukształtowania terenu, składowania/magazynowania materiałów i wykonywania innych robót mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
  - b) dopuszcza się zwolnienie od nakazów przez dyrektora RZGW, na podstawie przepisów odrębnych, wskazując między innymi sposób zagospodarowania gruntów uwzględniający wymagania ochrony przed powodzią oraz interes wnioskodawcy.
2. W strefie bezpośredniego zagrożenia powodziowego oraz w obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych wyłącznie w przypadku, gdy pozwalają na to geotechniczne warunki rozmieszczenia, posadowienia i rozwiązań konstrukcyjno-technicznych dla tych obiektów, ustalone w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, sporządzonej w tymże celu.
3. Tereny położone w sąsiedztwie dolin cieków wodnych oraz trwałych użytków zielonych towarzyszących tym ciekom winny być zagospodarowane w sposób uwzględniający zagrożenia powodziowe i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 35

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

#### § 36

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie przyrody:
  - 1) objekty 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 XVII/70/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie z dnia 17 czerwca 1982 r.*, obejmuje północno – wschodni obszar Gminy,
  - 2) objekty proponowane 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 Jastrzab,
      - „Rozlewisko rzeki Czarki” w Żarkach-Letnisku, przy wschodniej granicy Gminy,
      - „Ciąg stawów w biegu rzeki Ordonki”, wzdłuż wschodniej granicy Gminy.

#### § 37

1. Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury:
  - 1) będące w Rejestrze Zabytków Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, gdzie wszelkie działania

prowadzące do zmiany ich obecnego stanu wymagają pozwolenia z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków:

- a) Park w Choroni (nr A/103/78 w rejestrze zabytków byłego woj. częstochowskiego),
  - b) Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela w Choroni (nr A/104/78),
- 2) wskazane do ochrony na podstawie planu miejscowego (proponowane do ujęcia w gminnym programie opieki nad zabytkami), gdzie:
- wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu, w tym w szczególności postępowanie w przypadkach przebudowy lub remontów mających wpływ na zmianę bryły, wystrój, zachowanie cech zabytkowych należy uzyskać opinię organu właściwego w sprawach ochrony zabytków,
  - dopuszcza się rozbiórkę obiektów będących w złym stanie technicznym (potwierdzonej opinią techniczną), po sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji wraz z dokumentacją zdjęciową oraz uzyskaniu opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

#### **Poraj**

- a) Budynki kolejowe murowane, ul. Kolejowa 1, 3 i 5 (ok. 1920-30),
- b) Dom drewniany przy ul. 3 Maja nr 26,
- c) Dom murowany przy ul. 3 Maja nr 13 (1929 r.),
- d) Dom murowany przy ul. Mickiewicza 2,
- e) Dom drewniany przy ul. Mickiewicza 10 (1930 r.),
- f) Dom murowany przy ul. Piłsudskiego (ob. GOK),
- g) Dom murowany przy ul. Piłsudskiego 6 (lata 30-te XX w.),
- h) Dom drewniany ul. Jasna 7 (1925-30 r.),
- i) Dom drewniany ul. Leśna 5,
- j) Cmentarz parafialny Rzymskokatolickiej Parafii Najświętszego Serca Pana Jezusa w Poraju (lata 20-te XX w.),

#### **Choroń**

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

#### **Dzierżno**

- o) Kapliczka drewniana przy ul. Okrężnej,

#### **Gęzyn**

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

#### **Żarki Letnisko**

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

#### **Masłोńskie**

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

2. Wyznacza się obszary posiadające wartość kulturową, proponowane do objęcia szczególną ochroną prawną jako:
- 1) strefy ochrony konserwatorskiej – na zasadach rygorów konserwatorskich dla poszczególnych kategorii stref (wytyczne konserwatorskie):

- a) strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar:
  - „A<sub>1</sub>” – wokół Kościoła Parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela w Choroni:
    - zakaz przekształceń, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
    - zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu,
    - zastosowanie materiałów tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie wykończenia zewnętrznego, zakaz stosowania płaskich dachów, gabaryty i forma obiektów dostosowana do historycznej zabudowy oraz krajobrazu, zachowanie wartościowych zadrzewień nie objętych dotychczas żadną formą ochrony,
- b) strefa „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszary:
  - „B<sub>1</sub>” układ przestrzenny sołectwa Żarki Letnisko
    - zastosowanie materiałów tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie wykończenia zewnętrznego, zakaz stosowania płaskich dachów, stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy oraz krajobrazu,
    - wymóg zachowania wyznaczonego w latach 30. rozplanowania miejscowości oraz wielkości działek,
    - ograniczenie do niezbędnego minimum, związanego z lokalizacją zabudowy, wycinki drzew na działkach budowlanych,
  - „B<sub>2</sub>” cmentarz w Żarkach Letnisko, „B<sub>6</sub>” cmentarz w Choroni oraz „B<sub>8</sub>” cmentarz w Poraju,
    - wymóg zachowania historycznego układu cmentarza,
    - zalecenie nawiązywania nowych nagrobków, bryłą i kształtem, do zabytkowych,
    - zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu,
    - wprowadzanie wyłącznie gatunków drzew i krzewów rodzimych,
    - wymóg konserwacji zachowanych zabytkowych obiektów architektonicznych i ogrodzeń (w wypadku poszerzania cmentarza dopuszcza się wykonanie w istniejącym zabytkowym ogrodzeniu murtek



- prowadzących do nowej części),
  - wymóg pozostawienia "in situ" historycznych nagrobków, powstałych przed 1939 r. lub wybranych na podstawie odrębnego opracowania lub protokołu spisane z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków,
  - wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu wymagają opinii właściwego organu w sprawach ochrony zabytków,
  - „B<sub>3</sub>” park – zespół podworski w Choroni, z podstrefami:
    - „B<sub>3a</sub>” obszar dopuszczalnej lokalizacji zabudowy strefy B3,
    - „B<sub>3b</sub>” obszar objęty zakazem zabudowy kubaturowej oraz odtworzeniem zieleni parkowej i sadu z udziałem gatunków rodzimych,
  - wymóg utrzymania historycznego rozplanowania zespołu, w tym lokalizacji ewentualnych nowych obiektów zgodnie z układem historycznym, a w wypadku programu o rozmiarach uniemożliwiających taką lokalizację – rozmieszczenie obiektów w sposób nawiązujący do tradycyjnego rozplanowania zespołów dworskich,
  - ograniczenie wysokości nowych obiektów do 1 kondygnacji i 4,0 m od średniego poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania dachów wysokich, symetrycznych,
  - wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
  - zakaz usuwania starodrzewu, z wyjątkiem drzew chorych, suchych i zagrażających bezpieczeństwu,
  - wymóg opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania dla całego terenu przed podjęciem jakichkolwiek prac,
  - „B<sub>4</sub>” i „B<sub>5</sub>” aleje: lipowa i kasztanowo-robinowa
    - zakaz usuwania starodrzewu,
    - wymóg usunięcia zakrzaczeń i zadrzewień (w granicach alei) niezgodnych z układem historycznym,
    - w wypadku uzupełniania ubytków – wymóg zachowania jednorodności gatunkowej i tradycyjnego rozstawu drzew,
    - zaleca się uzupełnianie alei nowymi nasadzeniami złożonymi z kasztanowców i robinii,
  - „B<sub>7</sub>” park pofabryczny w Mastońskim
    - zakaz zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tradycyjnych w wyrazie,
    - zachowanie starodrzewu i uporządkowanie wg odrębnej dokumentacji,
    - wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu wymagają opinii właściwego organu w sprawach ochrony zabytków,
- c) strefa „K” - ochrony krajobrazu
- „K<sub>1</sub>” strefa ochrony krajobrazu kulturowego – obszaru po eksploatacji szybikowej rudy żelaza
  - postulat zachowania śladów eksploatacji w postaci niskich hałd,
  - „K<sub>2</sub>” i „K<sub>3</sub>” – strefy ochrony krajobrazu kulturowego – drogi historyczne
  - wymóg zachowania przebiegu dróg w terenie w wypadku prowadzenia procesów scaleniowych, modernizacji układu komunikacyjnego itp.,
  - postulat uczytelnienia nasadzeniami o tradycyjnym składzie gatunkowym,
- d) Strefa „E” – ekspozycji
- „E<sub>1</sub>” strefa ochrony ekspozycji I,
  - dopuszcza się zabudowę wyłącznie mieszkaniową, o niskiej intensywności zabudowy, bez budynków gospodarczych na zapleczu,
  - ograniczenie wysokości nowych obiektów do 1 kondygnacji i 3,5 m od średniego poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania dachów wysokich, symetrycznych, w układzie kalenicowym o kącie nachylenia 30°- 42°,
  - wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
  - wymóg ujednoczenia ogrodzeń od strony ul. Szkolnej, Partyzantów, alei kasztanowo-robinowej i lipowej,
  - „E<sub>2</sub>” i „E<sub>3</sub>” strefy ochrony ekspozycji II i III
    - zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej, urządzeń technicznych oraz zieleni wysokiej, w tym plantacji przemysłowych,
- e) Strefa „OW” obserwacji archeologicznej
- OW strefa obserwacji archeologicznej
    - wymóg prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (poza normalnymi pracami polowymi) oraz zadrzewień pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim w trybie przewidzianym w odrębnych przepisach, po uprzednim powiadomieniu, z odpowiednim wyprzedzeniem, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

## Rozdział 6

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

#### § 38

1. Wyznaczenie i udostępnienie nieruchomości gruntowej do zabudowy wymaga zapewnienia co najmniej:

1) dojazdu,

- a) bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwolającej na wjazd 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.
2. Warunki podziału terenów na działki budowlane:
- 1) dla nieruchomości znajdujących się w strefie „B<sub>1</sub>” pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązuje nakaz utrzymania podziałów parcelacyjnych poprzez zakaz ich dalszych podziałów,
  - 2) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ochrony przeciwpożarowej,
  - 3) spełnienie wymogów dla ustalonych w *Planie* funkcji i przeznaczenia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz określonych w *Planie* zasad obsługi komunikacyjnej,
  - 4) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,
  - 5) tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów o szerokości min. 3,0 m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów o szerokości minimum 5,0 m,
  - 6) tereny przeznaczone w *Planie* do zabudowy, a nie spełniające warunków podziałów własnościowych, określonych w *Uchwale*, winny zostać poddane procedurze scalenia gruntów na podstawie przepisów odrębnych i wtórnego podziału na zasadach określonych w *Uchwale*,
3. W przypadku niejednoczesnej realizacji zamierzeń budowlanych, dla których konieczne jest opracowanie wspólnego projektu zagospodarowania działek lub terenów, zamierzenia budowlane realizowane wcześniej, winny uwzględniać dostępność pozostałych działek lub terenów do drogi publicznej.
4. Ustala się, że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części jednostki *Planu* (terenu).
5. Zaleca się aby linie podziału na działki budowlane były równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczających tereny lub w stosunku do najbliższej ulicy, z tolerancją  $\pm 15^\circ$ .
6. Kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem zasad i uwarunkowań zawartych w przepisach odrębnych przy zachowaniu stref ochronnych od uzbrojenia terenu.
7. Minimalne powierzchnie działek do zabudowy:
- 1) mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - a) wolnostojącej:
      - 500 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach skanalizowanych,
      - 1000 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach nieskanalizowanych,
      - 2000 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 25 m, na terenach zadrzewionych,
    - b) bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 15 m, na terenach skanalizowanych,
    - c) zwartej (szeregowej) – 300 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 6 m, na terenach skanalizowanych,
  - 2) zagrodowej/siedliskowej – 2000 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 25 m,
  - 3) usługowej, przemysłowej i innej – powierzchnia działek winna zapewnić zabezpieczenie wszelkich potrzeb kształtowania zabudowy, w tym potrzeb parkingowych i zieleni.

## Rozdział 7

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

#### § 39

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

#### § 42

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDI** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga lokalna**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Gminy dla dróg lokalnych:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 15 m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1x6,0 m,

Urząd Gminy Poraj  
42-360 Poraj, ul. Jasna  
tel. (0-34) 314-00

- c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6 m, poza terenem zabudowy 15 m,
- d) w terenie zabudowy – wyposażenie w chodniki – jednostronne,
- e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
- 2) zakazy:
  - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
  - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
- 3) dopuszczenia:
  - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
  - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
  - d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
  - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
  - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.
- 4) zalecenia:
  - a) wyposażenie w chodniki – obustronne.

#### § 43

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDd** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **droga dojazdowa**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach Miasta dla dróg dojazdowych:
  - 1) nakazy:
    - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi – 10 m,
    - b) minimalna szerokość jezdni – 1x5,0 m,
    - c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – na terenie zabudowy 6 m, poza terenem zabudowy 15 m,
    - d) wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
    - e) realizacja przepustów ekologicznych w wypadku przecięcia korytarza ekologicznego,
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
  - 3) dopuszczenia:
    - a) wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych lub w formie parkingów przykrawężnikowych – przy jednym kierunku ruchu,
    - c) lokalizowanie ścieżek rowerowych,
    - d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych,
    - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
    - f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
    - g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 46

1. Na wszystkich terenach objętych *Planem* utrzymuje się dotychczasową sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, przez adaptację.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących uwidocznionych oraz niewidocznionych na rysunku *Planu* sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.
3. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą lokalizowane zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:
  - 1) w terenach określonych symbolami: **MW, MN, ML, MR, UC, UP, PS, ZD, ZC, KS**, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b) w obszarze niewydzielonych dojazdów,
    - c) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,
    - d) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną linią zabudowy,
    - e) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie - w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami,
  - 2) w terenach określonych symbolami: **RP, ZL, ZP, ZZ**, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w następujący sposób:

- a) wzdłuż istniejących lub projektowanych pasów drogowych, w najbliższej dopuszczalnej warunkami technicznymi odległości od pasa drogowego lub skrajni jezdni, w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie przyrody,
  - b) w oznaczonych na rysunku planu **pasach infrastruktury technicznej**, szerokości 10 m;
  - c) w przypadku, gdy w pasie występuje jakakolwiek infrastruktura techniczna nowe inwestycje należy lokalizować w najbliższej odległości od tego urzędu dopuszczalnej warunkami technicznymi i obowiązującymi normami,
  - d) w przypadku, gdy pas jest wolny od urządzeń pierwszą inwestycję należy prowadzić skrajem wyznaczonego pasa.
4. Ustala się, że tereny będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, w zakresie:
- 1) **zaopatrzenia w wodę:**
    - a) z gminnych sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, oraz z dopuszczeniem ujęć indywidualnych,
    - b) w bilansach zapotrzebowania na wodę uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
    - c) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy wody i warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodnych,
  - 2) **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:**
    - a) do gminnych oczyszczalni ścieków poprzez gminne sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorną kanalizacją sanitarną,
    - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w obszarze Gminy, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności (nakłada się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika) i pod rygorem wywozu ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni lub zastosowania urządzeń do biologicznego ich oczyszczania,
    - c) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi, z wyłączeniem obszarów na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych, szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wody i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych oraz płytko zalegających wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, bądź ich rolnicze wykorzystywanie, a także wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych,
    - e) ustala się nakaz odprowadzania ściegów do kanalizacji, jeżeli na danym terenie istnieje kanalizacja, bądź po jej wybudowaniu,
    - f) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
  - 3) **odprowadzania wód opadowych:**
    - a) do gminnych sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, szczególnie z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów
    - b) do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Gminy, w rejonach nie posiadających takowej kanalizacji, wody opadowe przed ich wprowadzeniem do wód powierzchniowych lub do gruntu, należy skutecznie podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
    - c) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
  - 4) **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
    - a) z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń np. stacji transformatorowych itp., z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, z zapewnieniem dostępu do sieci elektroenergetycznych służb eksploatacyjnych, według warunków technicznych podłączeń ustalonych przez właściwe przedsiębiorstwo sieciowe,
    - b) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń elektroenergetycznych,
  - 5) **zaopatrzenia w gaz:**
    - a) z sieci gazowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, według warunków technicznych podłączeń ustalonych przez właściwe przedsiębiorstwo gazownicze,
    - b) wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń gazowych,
  - 6) **zaopatrzenia w energię cieplną:**
    - a) ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw proekologicznych,
    - b) dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku,

zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,

**7) telekomunikacyjnej łączności przewodowej i bezprzewodowej:**

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

**8) gospodarki odpadami komunalnymi:**

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

**§ 47**

1. Przestrzeniami publicznymi są tereny:

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

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

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

**§ 48**

Ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc postojowych na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3,
- 2) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, wprowadza się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych,
- 3) wskaźnik potrzeb parkingowych dla odrębnej działki budowlanej stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższej tabeli:

Lp.	Obiekt	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc parkingowych
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2 (w tym w garażach)
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,5
3	Hotele pracownicze	6 łóżek	1
4	Hotele, pensjonaty	4 łóżka	1
5	Motele	1 pokój	1
6	Sklepy, domy towarowe, obiekty ekspozycyjno-handlowe o powierzchni użytkowej do 2000 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1
8	Targowiska, hale targowe	30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1
9	Kancelarie prawne	1 gabinet	1
10	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	4 miejsca konsumpcyjne	1
11	Biura, urzędy, banki, usługi związane z administracją	30 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży	1
12	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	1 gabinet	2
13	Kościoły, kaplice, miejsca kultu religijnego	30 miejsc siedzących	1
14	Domy kultury, biblioteki, itp.	125 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej	1
15	Kina, teatry	5 miejsc siedzących	1
16	Usługi związane z przeprowadzaniem szkoleń i kursów, obiekty wystawowe	10 słuchaczy, użytkowników jednocześnie	1
17	Place składowe, hurtownie, magazyny	125 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1
18	Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne	4 zatrudnionych	1
19	Rzemiosło usługowe, inne usługi	50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1
20	Warsztaty pojazdów mechanicznych itp.	1 stanowisko naprawcze	3
21	Stacje paliw	1 dystrybutor	1, lecz nie mniej niż 3 na stację
22	Stacje gazowe	1 obiekt	2
23	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
24	Baseny pływackie i inne obiekty sportu i rekreacji (np.: siłownie, kluby fitness) itp.	10 korzystających	1
25	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	4
26	Cmentarze, ogrody działkowe	500 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej	1, lecz nie mniej niż 10 na cmentarz

- 4) wymogi określone w pkt. 1 nie obowiązują w przypadku adaptacji poddaszy oraz mieszkań na lokale użytkowe oraz w przypadku innych obiektów (terenów) wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- 5) w projektowaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych dla funkcji określonych w pkt 3 poz.: 3 do 16, 19, 24 do 26: w ilości co najmniej jednego przy realizacji parkingów do 20 miejsc postojowych lub nie mniej niż 5% ogólnej ilości miejsc postojowych przy realizacji parkingów powyżej 20 miejsc postojowych,
- 6) w przypadku braku możliwości zabezpieczenia wystarczających miejsc parkingowych na działce budowlanej dopuszcza się możliwość zlokalizowania wymaganej ilości miejsc parkingowych dla realizacji inwestycji o których mowa w pkt. 1 wyłącznie po podpisaniu stosownej umowy z Gminą Poraj o zabezpieczeniu wymaganych niniejszą uchwałą miejsc parkingowych przez Gminę.

**Rozdział 8**  
**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**  
**§ 59**

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

**Rozdział 9**  
**Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
**§ 50**

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

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

**Rozdział 10**  
**Przepisy końcowe i przejściowe**  
**§ 51**

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

**§ 52**

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

**§ 53**

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

**§ 54**

Wykonanie *Uchwały* powierza się Wójtowi Gminy Poraj.

**§ 55**

*Uchwała* podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 56**

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

*Niniejszy wypis jest wyłącznie informacją na temat możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Realizację inwestycji potwierdza wyłącznie prawomocne pozwolenie na budowę*

**Załącznik Nr1 – wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Otrzymują:

- ① EKOSAN S.C.  
PRZEDSIĘBIORSTWO INŻYNIERII ŚRODOWSKA  
Al. Armii Krajowej 60/62  
42-200 Częstochowa
2. a/a

**WÓJT GMINY**  
*M. Szymbay*  
**mgr inż. Marjan Szymbay**