

UCHWAŁA NR 216(XL)2010

RADY GMINY PORAJ

z dnia 31.03.2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj w sołectwie Choroń

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 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Poraj.

po stwierdzeniu

zgodności planu z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj”, które zatwierdzono Uchwałą Nr 207(XXXVIII)2009 Rady Gminy Poraj z dnia 29.01.2010 r. w zakresie rozwoju obszaru w kierunku zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej oraz zagrodowej,

Rada Gminy Poraj uchwala:

zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj w sołectwie Choroń przyjmując ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 1 - Przepisy ogólne

§ 1

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 26 ha w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym numer 1.
2. Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w ust. 1 składa się z tekstu /ustaleń/ planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr 207(XXXVIII)2009 Rady Gminy Poraj z dnia 29.01.2010 r.;
 - 2) załącznik Nr 2 – 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.
3. Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwana jest dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Zakres ustaleń planu zawiera się w następujących rozdziałach i obejmuje:
 - 1 Rozdział 1 Przepisy ogólne;
)
 - 2 Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
)
 - 3 Rozdział 3 Szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu;
)
 - 4 Rozdział 4 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
)
 - 5 Rozdział 5 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
)
 - 6 Rozdział 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
)
 - 7 Rozdział 7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
)
 - 8 Rozdział 8 Zasady podziału terenów na działki;
)
 - 9 Rozdział 9 Przepisy końcowe.
)

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Poraj;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wg ustaleń rozdz.1 § 1, a będących przedmiotem niniejszej uchwały;
- 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 2003 r. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- 4) **przepisach szczególnych lub odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **adaptacji** - należy przez to rozumieć zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością przeprowadzania robót związanych z remontem i utrzymaniem stanu istniejącego;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowane przeznaczenie terenu (rodzaj użytkowania terenu), które przeważa w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi /to znaczy obejmuje swym zasięgiem co najmniej 50% pow. danego terenu/;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe; warunki i zasady realizacji przeznaczenia uzupełniającego określają ustalenia terenowe planu;
- 8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę wszystkich powierzchni zabudowy budynków, liczona w zewnętrznym obrysie murów;
- 9) **powierzchni terenów utwardzonych** - należy przez to rozumieć sumę terenów placów, parkingów, terenów o nawierzchni nieprzepuszczalnej oraz terenów przeznaczonych pod komunikację wewnętrzną;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć granicę obszaru lokalizacji zabudowy.
- 1) **obowiązującej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć ściśle określoną linię lokalizacji zabudowy;
- 11) **Czyste źródła ciepła** - stosowanie czystych nośników energii o sprawności energetycznej powyżej 75%.
- 12) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu niezbędne i konieczne dla realizacji funkcji ustalonej w n/n planie.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu, są tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami określającymi ich przeznaczenie podstawowe:

1. **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej;
2. **ZZ** - tereny trwałych użytków zielonych – łąk i pastwisk;
3. **KDw** - tereny dróg wewnętrznych.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego określonego indywidualnie dla kolejnych wydzielonych terenów.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości przeznaczone i wykorzystane dla celów zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo dla celów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

4. Dla wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem terenu obowiązują ustalenia terenowe planu, sformułowane w formie zapisów ogólnych i szczególnych.

5. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6. Rysunek planu, oprócz obowiązujących oznaczeń, o których mowa w ust. 1, zawiera następujące oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

- 1) strefę ograniczonego użytkowania od linii WN **-SOU;**
- 2) strefę terenów o wartościach przyrodniczych **-STOWP.**

7. Obszar Planu nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz **nie jest** zagrożony usuwaniem się mas ziemnych.

8. Sposób użytkowania terenu wprowadzony ustaleniami planem nie może naruszać:
- praw właścicieli, użytkowników i władających terenami przyległymi
 - obowiązujących norm technicznych, przeciwpożarowych i sanitarnych
 - wymagań ochrony środowiska.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4

1. Warunki, zasady i standardy zabudowy terenu objętego planem realizowane są według zasady dopuszczenia realizacji jednorodnej i spójnej formy architektonicznej budynków z możliwością rozbudowy istniejących obiektów zgodnie z warunkami określonymi w § 5 i § 6 pp. oraz dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym.
2. W przypadku rozbudowy lub budowy nowych obiektów obowiązuje nakaz nawiązania do architektury i charakteru istniejącej zabudowy.
3. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego wskazuje się na konieczność rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem:
- użycia materiałów naturalnych dla realizacji budynków i elementów małej architektury
 - stonowanej jednorodnej kolorystyki dla realizacji fasad budynków i elementów małej architektury
 - zakazu lokalizacji obiektów tymczasowych.
4. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązują:
- ograniczenia wynikające z § 18 pkt.14 . pp.1) i 2).
 - zakaz lokalizacji reklam wolnostojących
 - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicy działki; n/n zakaz nie dotyczy lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz zabudowy bliźniaczej
 - nakaz realizacji ogrodzeń od strony drogi – 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.
 - zaleca się: ogrodzenie z drewna wykończone cegłą klinkierową oraz stosowanie materiałów naturalnych.

ROZDZIAŁ 3

Szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu;

§ 5

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **C 20a MN1**.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
- przeznaczenie podstawowe – MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej;
 - przeznaczenie uzupełniające – garaże; budynki gospodarcze; elementy małej architektury, usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny, usługi wolnostojące typu hotelowo-gastronomicznego /domy weselne/; układ dróg wewnętrznych, infrastruktura techniczna;

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

3.1 zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- realizacja zabudowy w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych;
- nieprzekraczalna linia zabudowy min. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla budynków wolnostojących lub zbliźniaczonych - do 40% powierzchni działek
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla budynków szeregowych - do 50% powierzchni działek
- powierzchnia terenów utwardzonych - do 20% powierzchni działek
- powierzchnia biologicznie czynna - min. 40% powierzchni działek

- 7) ilość miejsc postojowych:
 1. dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej: 2 dla każdej nieruchomości;
 2. dla zabudowy usługowej: w dostosowaniu do różnorodności programowej max. do 30 miejsc.

3.2 formę architektoniczną budynków:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji: 2 k. nadziemne, wysokość do 12m w kalenicy;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy towarzyszącej typu garaże, budynki gospodarcze: 1 k. nadziemne, wysokość do max 3.5m przy dachu płaskim lub max. 6m przy dachu dwuspadowym;
- 3) kalenica dachów prostopadła lub równoległa do osi drogi;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci z wyłączeniem np., lukarn itp.;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych od 20% do 45%, dopuszcza się odstępstwo dla budynków garażowych i gospodarczych oraz istniejących budynków mieszkalnych o dachach płaskich (dachy płaskie przy pochyleniu minimum 5%);
- 6) pokrycie dachowe: dachówka, blacha, papa termozgrzewalna, gont drewniany, gont bitumiczny;
- 7) wysokość podpiwniczenia - do 1.2 m od poziomu terenu.

§ 6

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **C 20a MN2, C 20a MN3**
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, układ dróg wewnętrznych, sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

3.1 zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) realizacja zabudowy w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dla **C 20a MN3** ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 20% powierzchni działek
- 4) powierzchnia terenów utwardzonych - do 20% powierzchni działek
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 60% powierzchni działek
- 6) maksymalna ilość miejsc postojowych: 2 dla każdej nieruchomości;
- 7) dla **C 20a MN2** obowiązują ograniczenia ze względu na występowanie strefy ograniczonego użytkowania od linii WN z § 18 pkt.12. pp.2).
- 8) dla **C 20a MN3** obowiązują ograniczenia ze względu na występowanie strefy ograniczonego użytkowania od linii WN - SOU z § 18 pkt.12. pp.2). oraz strefy terenów o wartościach przyrodniczych - STOWP z § 18 pkt. 12. pp.1).

3.2 formę architektoniczną budynków:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji: 2 k. nadziemne, wys. do 12m w kalenicy;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy towarzyszącej typu garaże, budynki gospodarcze: 1 k. nadziemne, wysokość do max 3.5m przy dachu płaskim lub max. 6m przy dachu dwuspadowym;
- 3) kalenica dachów równoległa do osi drogi;
- 4) dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci z wyłączeniem np., lukarn itp.;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych od 20% do 45%, dopuszcza się odstępstwo dla budynków garażowych i gospodarczych (dachy płaskie przy pochyleniu minimum 5%);
- 6) pokrycie dachowe: dachówka, blacha, papa termozgrzewalna, gont drewniany, gont bitumiczny;
- 7) wysokość podpiwniczenia - do 1.2 m od poziomu terenu.

§ 7

1. Wyznacza się teren zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **C 20a ZZ1**.
2. Dla terenu o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren trwałych użytków zielonych- łąk i pastwisk;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ogólnodostępne elementy małej architektury, ciągi piesze, ścieżki rowerowe i dojazdy.
3. Dla terenu o których mowa w ust. 1 ustala się następujące:
 - 1) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych
 - 2) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej - min. 90% powierzchni działek
 - 3) obowiązują ograniczenia ze względu na występowanie strefy ograniczonego użytkowania od linii WN z § 18 pkt.12 . pp.2). oraz strefy terenów o wartościach przyrodniczych - STOWP z § 18 pkt. 12. pp.1).

ROZDZIAŁ 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8

1. Obszar objęty planem obsługiwany jest przez istniejący system dróg publicznych tj. ul. Partyzantów i Zieloną oraz wyznaczoną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **1 KDw** - droga (ulica) wewnętrzna;
2. Ustala się minimalne szerokości w linii rozgraniczającej:
 - 1) droga (ulica) dojazdowa konieczna klasy **1 KDw min 7 m** w linii rozgraniczającej
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji: miejsc postojowych w formie wydzielonych zatok postojowych plac do zawracania.
3. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczającej terenu trasy komunikacyjnej są:
 - 1) ciągi piesze i rowerowe
 - 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej konieczne dla realizacji przeznaczenia MN
 - 3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej MN w drugiej linii zabudowy zaleca się unormowania prawne dostępu do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - 4) zieleń o charakterze izolacyjnym
 - 5) obiekty małej architektury
 - 6) obowiązuje lokalizacja nowoprojektowanych ogrodzeń w odległości miń. 2 m od krawędzi jezdni kategorii KDw
 - 7) odwodnienie drogi winno odbywać się za pomocą rowów otwartych bądź innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego z dopuszczeniem zastosowania kanalizacji opadowej
 - 8) dojazd drogi **1 KDw** zakończony placem do zawracania o wymiarach min. 12,5m x 12,5m.

ROZDZIAŁ 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9

1. Dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci i rejonów lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich parametrów technicznych w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia.
2. Ustala się włączenie projektowanych budynków do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 10

W zakresie **sieci wodociągowej** ustala się

1. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej głównej przebiegającą w ul. Partyzantów i Zielonej,
2. budowę nowej i wymianę sieci wodociągowych wykazujących wysoką awaryjność.

§ 11

W zakresie odprowadzenia **ścieków sanitarnych** ustala się:

1. odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej,
2. budowę sieci kanalizacji.

§ 12

W zakresie **wód opadowych** do systemu kanalizacji deszczowej.

§ 13

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródła ciepła.

§ 14

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1. dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych
2. rozwój sieci w linach rozgraniczających dróg i ulic
3. w przypadku braku możliwości dostawy energii elektrycznej z istniejących urządzeń elektroenergetycznych lub konieczności zasilenia nowych odbiorców /obiektów/ wymagających dostawy mocy o łącznej wartości powyżej 250 kV- budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN, w ilości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania wszystkich obiektów wraz z włączeniem ich do sieci SN i nN.
4. zlokalizowanie nowych stacji transformatorowych po uzgodnieniu lokalizacji ze stosowną jednostką.
5. ustala się strefę bezpieczeństwa dla istniejącej linii 110 kV o szerokości pasa 30 m; gdzie obowiązują zakazy zgodnie z **§ 18 p. 12 pp.2.**

§ 15

W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się – jako źródło zasilania potencjalnych odbiorców - z projektowanej sieci gazowej.

§ 16

W zakresie **łączności telekomunikacyjnej** ustala się realizację nowych sieci wyłącznie jako kablowe.

ROZDZIAŁ 6 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 17

1. W zagospodarowaniu terenów należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, gdzie w jak największym stopniu należy zapewnić zachowanie walorów krajobrazowych terenu.
2. W trakcie realizacji inwestycji zgodnie z n/n planem należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, zapewnić ochronę gleby, istniejącej zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
3. Należy zastosować się do wszystkich działań technicznych mających na celu zapobieganie lub kompensację ewentualnie mogących czasowo wystąpić negatywnych oddziaływań na środowisko.
4. Powstające w wyniku wykopów masy ziemne należy zagospodarować dla potrzeb ukształtowania terenu.

§ 18

1. W ramach ochrony wartości przyrodniczych wprowadza się ograniczenia wynikające:
 - 1) z zakazu lokalizacji przedsięwzięć wymagających uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowań zgody na realizację inwestycji, poza inwestycjami infrastruktury technicznej nieodzownej dla realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz ustala się:
 - 2) nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do sieci kanalizacji; w przypadku jej braku dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych jako rozwiązania tymczasowego zgodnie z honorowaniem ustaleń **§ 20**
 - 3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód lub/i do ziemi
 - 4) zakaz gromadzenia odpadów, za wyjątkiem odpadów związanych z działalnością prowadzoną na własnym terenie zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym
 - 5) ustala się zakaz składowania i utylizacji odpadów
 - 6) nakaz wyposażenia poszczególnych obiektów i nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów z możliwością lokalizacji w granicy działki
 - 7) nakaz stosowania czystych źródeł ciepła
 - 8) nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny
 - 9) utrzymanie poziomów elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach
 - 10) dla projektowanych **obiektów usługowych** zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym - dotyczy terenu oznaczonego **C 20a MN1**-ustala się najniższy poziom hałasu ustalony dla funkcji dominującej tj. zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej
 - 11) w granicach terenów o przeznaczeniu uzupełniającym innym niż zabudowa mieszkaniowa ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego w trybie przepisów odrębnych tj. z zachowaniem uciążliwości do granic działki

12) w celu ochrony środowiska wyznaczono następujące strefy:

- 1) Strefę **STOWP** - strefę terenów o wartościach przyrodniczych tzw. kuesta jurajska, dla której ustala się ochronę istniejącej roślinności oraz ptactwa, sukcesja w kierunku formacji drzewiastej, obowiązuje ochrona istniejącej powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) Strefę **SOU** - strefę ograniczonego użytkowania, gdzie obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, które mogłyby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii energetycznych oraz przebywających w ich sąsiedztwie ludzi.

ROZDZIAŁ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 19

1. Na obszarze 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 planu miejscowego.

ROZDZIAŁ 8

Zasady podziału terenów na działki

§ 20

1. W rozwiązaniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane, w sposób nie naruszający granic własności terenu.

2. Linie podziału terenu na działki budowlane winna określać zasadę takich podziałów jaka jest odpowiednia dla ustalonej formy zabudowy. Ustala się minimalne powierzchnie działek do zabudowy :

1) **mieszaniowej jednorodzinnej:**

a) wolnostojącej:

- 1000 m² /przy tolerancji do 25%/ i szerokości nie mniejszej niż 16 m, na terenach tymczasowo nieskanalizowanych
- 2000 m² /przy tolerancji do 10%/ i szerokości nie mniejszej niż 25 m, na terenach zadrzewionych

b) bliźniaczej – 400 m² /przy tolerancji do 20%/ i szerokości nie mniejszej niż 15 m, na terenach skanalizowanych

2) **zagrodowej** – 2000 m² /przy tolerancji do 20%/ i szerokości nie mniejszej niż 25 m.

3. Budynki położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów do pierwszej linii zabudowy jednostkowej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki - o szerokości minimum 5,0 m.

§ 21

1. Ustala się następujące zasady i warunki wtórnych podziałów terenów na działki budowlane:

- 1) podział jest wynikiem korekty (aktualizacji) katastru działek w procesie ich porządkowania,
- 2) podział jest niezbędny do wydzielenia terenu dla realizacji ustaleń planu,
- 3) planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących nieruchomości winien uwzględniać zasadę pełnej bezpośredniej dostępności do urządzeń infrastrukturalnych.

2. Dokonywanie podziałów wymaga uwzględnienia przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami.

§ 22

1. Dopuszcza się procesy scalania działek z zachowaniem następującego uwarunkowania:

1. istniejąca wielkość działki uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie ustaleń w zakresie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

ROZDZIAŁ 9

Przepisy końcowe

§ 23

Dla obszaru objętego zasięgiem opracowania tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj Uchwała Nr 60(VIII)2007 Rady Gminy Poraj z dnia 23 sierpnia 2007 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr180 poz. 3327 z dnia 23.10.07 r.

§ 24

1. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

- 1) w wysokości 30% dla terenów: w części dla C 20a MN1 /obszar wyznaczono graficznie/ oraz dla terenu oznaczonego C 20a MN2
- 2) w wysokości 10% dla pozostałych terenów /pozostała część C 20a MN1, C 20a MN3, C 20a ZZ1, 1KDw/ .

§ 25

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Gminy Poraj.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poraj.

§ 27

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717)

RADY GMINY PORAJ
rozstrzyga

§ 1.

o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w zmianie fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj w sołectwie Choroń z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009r. (t.j. Dz.U. Nr 157 poz. 1240).

§ 2.

Wskazuje się na brak nakładów inwestycyjnych w zakresie budowy dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3.

Nie przewiduje się możliwości pokrycia ewentualnych strat z tytułu obniżenia wartości działek sąsiednich.