DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 15 lipca 2026 r.

Poz. 4484

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Łakomy
Data: 15.07.2026 08:26:26

UCHWAŁA NR 165(XXV)26
RADY GMINY PORAJ

z dnia 11 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj – Etap IV

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj przyjętego Uchwałą Nr 183(XXIII)20 Rady Gminy Poraj z dnia 22 grudnia 2020 r.

Rada Gminy Poraj
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj – Etap IV, zwany dalej planem.

2. Plan stanowi Etap IV sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Poraj i obejmuje obszary położone w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z uchwałą Nr 128(XVI)16 Rady Gminy Poraj z dnia 3 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Poraj.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiący integralną część uchwały;

2) Załącznik Nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj w skali 1:10 000 – niestanowiący ustaleń planu;

3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Poraj o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – niestanowiący ustaleń planu;

4) Załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Poraj o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – niestanowiący ustaleń planu.

5) Załącznik Nr 5 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów), w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne;

2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:

   a) okapu, daszków, schodów zewnętrznych, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, konstrukcji wsporczych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,

   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;

4) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do działki budowlanej;

5) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;

6) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń budynku służących do zaspokajania potrzeb związanych z jego przeznaczeniem, mierzoną po wewnętrznym obrysie pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych), z wyjątkiem powierzchni piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigów;

7) drobnej wytwórczości i rzemiosła – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz produkcję nie kolidującą z funkcją podstawową, w której jest realizowana i która nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;

8) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć np.: boiska do gier zespołowych, bieżnie, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, urządzenia do jazdy na rolkach i deskorolkach, rowerach i inne podobne, usytuowane na wolnym powietrzu, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;

9) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu;

10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych 0-5 stopni,

11) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

12) zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć otwarte tereny trawiaste, zespoły zadrzewień i zakrzewień, pełniące funkcję lokalnych powiązań przyrodniczych z uwzględnieniem utrzymania istniejącego charakteru zadrzewień łęgowych;

13) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;

14) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem literowo-liczbowo-literowym, np. A.MN1, gdzie:

a) pierwszy symbol literowy oznacza oznaczenie jednostki strukturalnej według historycznego podziału, przyjęty w obowiązujących planach miejscowych, w której położony jest dany teren zgodnie z poniższym wykazem:

- Poraj – A,
- Dębowiec – B,
- Choroń – C,
- Masłońskie – D,
- Żarki-Letnisko – E,
- Żarki-Letnisko (obręb Dzierżno) – F,
- Kuźnica Stara – G,
- Gęzyn – H,
- Jastrząb – I,

b) drugi symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu według symboli zapisanych w § 3 ust. 1 pkt 4 uchwały,

c) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne:

1) granice opracowania planu;

2) granice sołectw;

3) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) przeznaczenie terenów wraz z numerami i oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów:

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
c) **UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
d) **ML** – tereny zabudowy letniskowej,
e) **U** – tereny zabudowy usługowej,
f) **US** – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji,
g) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług,
h) **IT** – tereny infrastruktury technicznej:
- ITK – kanalizacja,
- ITW – wodociągi,
- ITE – energetyka,

i) **R** – tereny rolne,
j) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
k) **RU** – tereny obsługi w produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
l) **ZL** – tereny leśne,
m) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
n) **ZC** – tereny cmentarzy,
o) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
p) **WS** – tereny wód śródlądowych,
q) **KD** – tereny komunikacji – dróg publicznych:
- KDZ – dróg klasy Z – zbiorczych,
- KDL – dróg klasy L – lokalnych,
- KDD – dróg klasy D – dojazdowych,

r) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
s) **TK** – tereny kolei,
t) **KP** – teren parkingu,

6) gazociąg wysokoprężny;

7) udokumentowane złoże piasków formierskich „Poraj” PF 11111;

8) udokumentowane złoże piasku „Łyska Góra” KN 5700;

9) udokumentowane złoże wapienia „Choroń” WW1888;

10) udokumentowane złoże piasków formierskich „Masłońskie” PF 57200;

11) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie wynosi raz na 10 lat (Q10%);

12) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);

13) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 326) „Zbiornik Częstochowa (E)”;

14) granica projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 326) „Zbiornik Częstochowa (E)”;

15) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 327) „Zbiornik Lubliniec-Myszków” – cały obszar planu;

16) granica projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 327) „Zbiornik Lubliniec-Myszków” – cały obszar planu;

17) granica Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;

18) granica Otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;

19) pomnik przyrody;

20) użytek ekologiczny;

21) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;

22) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;

23) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;

24) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

25) strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej;

26) strefa „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej;

27) strefa „E” – ochrony ekspozycji;

28) strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowego pozostałe oznaczenia stanowią warstwę informacyjna planu.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. A.MN1, gdzie liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów, a symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu zgodnie z symbolem zapisanym w § 3 ust. 1 pkt 4 uchwały.

§ 4. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Poza ustalonymi przeznaczeniami dla poszczególnych terenów w rozdziale II – Ustalenia szczegółowe oraz z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 dopuszcza się w całym obszarze lokalizowanie takich elementów zagospodarowania jak: zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, oczka wodne oraz terenowe urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, miejsca postojowe, dojazdy niewydzielone, drogi transportu rolnego, ścieżki rowerowe i dojścia, obiekty i urządzenia turystyczno-edukacyjne, uwzględniając przepisy odrębne w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz o ile ustalenia ust. 3 nie stanowią inaczej;

2) Poza ustalonymi przeznaczeniami dla poszczególnych terenów w rozdziale II – Ustalenia szczegółowe dopuszcza się w całym obszarze za wyjątkiem terenów wpisanych do rejestru zabytków oraz pozostałych terenach objętych ochroną konserwatorską wymienionych w § 4 ust. 3 lokalizowanie takich elementów zagospodarowania jak wiaty i zadaszenia, uwzględniając przepisy odrębne w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz o ile ustalenia ust. 3 nie stanowią inaczej;

3) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki: w odległości 1,5 m od granicy, lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem pozostałych zapisów planu i przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Poraj oraz zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

b) nakaz magazynowania odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością w specjalnie wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami ustawy o odpadach,

c) nakaz czasowego przechowywania (magazynowania) odpadów w sposób zabezpieczający je przed wpływem czynników atmosferycznych,

d) zakaz magazynowania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną działalnością;

2) w granicach opracowania występuje obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 326) „Zbiornik Częstochowa (E)", obszar ochronnego GZWP 326, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 327) „Zbiornik Lubliniec-Myszków" oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 327) „Zbiornik Lubliniec-Myszków" zgodnie z rysunkiem planu;

3) nakaz uwzględnienia położenia obszaru objętego planem w granicach terenu Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd oraz jego otulinie, zgodnie z pozostałymi ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;

4) zgodnie z centralnym Rejestrem Form Ochrony Przyrody, prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska na terenie Gminy Poraj znajduje się 1 pomnik przyrody oznaczony na rysunku planu;

5) w granicach planu należy uwzględnić występowanie następujących obiektów chronionych prawnie:

a) pomnik przyrody: „Aleja drzew w Choroniu" 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.,

c) „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,

d) „Mokradła II", bagno, pow. 2.00 ha. Gmina Poraj, Nadleśnictwo Złoty Potok, Obręb Olsztyn, Leśnictwo Żarki.\283c, dz. 283/883,

e) otulina Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd" powołana na mocy Uchwały Nr XVI/70/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie z dnia 17 czerwca 1982 r.;

6) należy zapewnić ciągłość przepływu istniejących cieków, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i zmiany przebiegu;

7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

8) w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, zakładów żywienia zbiorowego, obiektów produkcji lub przechowywania artykułów żywnościowych oraz studni kopanych. W pasach strefy ochrony sanitarnej od cmentarz między 50 m, a 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi – realizacja ww. inwestycji możliwa jest pod warunkiem podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do lokalnej sieci wodociągowej;

9) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie powodzi Q10% oraz o prawdopodobieństwie powodzi Q1%, znajdujących się na obszarze planu wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić uwzględniając przepisy prawa wodnego;

10) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie powodzi Q10% oraz o prawdopodobieństwie powodzi Q1%, znajdujących się na obszarze planu zakaz lokalizacji zabudowy, zakaz lokalizacji nowych zadrzewień i zakrzywień oraz zakaz zmiany ukształtowania terenu z wyłączeniem terenów o symbolach A.U3, I.PU1;

11) dla terenów o symbolach A.U3, I.PU1 ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów z podpiwniczeniem,

b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej bądź do bezodpływowego zbiornika na ścieki zgodnie z przepisami prawa wodnego,

c) wzniesienie poziomu posadzki budynku min 0,5 m powyżej poziomu wody 1% dla terenu o symbolu A.U3 równej 265,10 m n.p.m. a dla terenu o symbolu I.PU1 równej 256,10 m n.p.m.,

d) umieszczanie urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1%,

e) zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwość bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogącej negatywnie oddziaływać na obiekty,

f) niezmieniane ukształtowania terenu poza niezbędnym związanym z realizacja inwestycji;

12) wszelkie uciążliwości związane z planowaną działalnością nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm; nakaz stosowania rozwiązań technologicznych i infrastrukturalnych chroniących przed emisją zanieczyszczeń i hałasu w stopniu zapewniającym oddziaływanie inwestycji jedynie w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach opracowania znajduje się Park w Choroniu wpisany do rejestru zabytków województwa pod numerem nr A/103/78;

2) obszar o którym mowa w pkt 1 podlega ochronie na zasadach ustalonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) w granicach opracowania znajduje się Kościół Parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela w Choroniu wpisany do rejestru zabytków województwa pod numerem nr A/912/2021;

4) obiekt, o którym mowa w pkt 3 podlega ochronie na zasadach ustalonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) w granicach opracowania znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu symbolem […]:

- Choroń – Budynek murowany w ogrodzeniu kościoła – [c1],
- Choroń – Plebania murowana, ul. Częstochowska 3 – [c2],
- Choroń – Cmentarz Parafialny – [c3],
- Choroń – Kaplica murowana ul. Wolności – [c4],
- Choroń – Dom murowany ul. Źródlana 2 [c5],
- Choroń – Dom drewniany ul. Wolności 39 [c6],
- Gęzyn – Kapliczka murowana p.w.św. Jana Nepomucena (przy budynku nr 50) – [g1],
- Gęzyn – Dom drewniany nr 9 – [g2],
- Kuźnica Stara – Kapliczka murowana (Kuźnica Stara, ul. Kwiatowa w sąsiedztwie budynku nr 67) – [k1],
- Kuźnica Stara – Dom drewniany ul. Strażacka nr 42 – [k2],

- Masłońskie – Pozostałości parku pofabrycznego – [m1],
- Masłońskie Dom drewniany, ul. Sportowa nr 4 – [m2],
- Poraj – Dom drewniany ul. Górnicza 7 – [p1],
- Poraj – Budynek mieszkalny murowany, ul. Kolejowa 1 – [p2],
- Poraj – Budynek mieszkalny murowany, ul. Kolejowa 3 – [p3],
- Poraj – Budynek mieszkalny/nastawnia murowany, ul. Kolejowa 5 – [p4],
- Poraj – Wieża ciśnień murowana , ul. Kolejowa 5 – [p5],
- Poraj – Dom drewniany ul. Leśna 5 i 7 – [p6],
- Poraj – Dom murowany ul. Mickiewicza 2 – [p7],
- Poraj – Dom drewniany ul. Mickiewicza 10 – [p8],
- Poraj – Dom murowany ul. Piłsudskiego 6 – [p9],
- Poraj – Dom murowany ul. Piłsudskiego 14 – [p10],
- Poraj – Dom murowany ul. 3 Maja 3 – [p11],
- Poraj – Dom murowany ul. 3 Maja 11 – [p12],
- Poraj – Dom murowany ul. 3 Maja 13 – [p13],
- Poraj – Dom drewniany ul. 3 Maja 26 – [p14],
- Poraj – Cmentarz Parafialny – [p15],
- Żarki-Letnisko – Dom drewniany ul. Kąpielowa – [z1],
- Żarki-Letnisko – Cmentarz Parafialny – [z2],
- Żarki-Letnisko Dzierżno Kapliczka drewniana ul. Okrężna – [z3];

6) w granicach opracowania znajduje się budynek zabytkowy objęty ochroną na podstawie zapisów planu – Poraj – Dom drewniany ul. Górnicza 11 – [na rysunku oznaczenie p16];

7) zakres ochrony konserwatorskiej budynków i budowli, o których mowa w pkt 5 oraz pkt 6 obejmuje:

a) nakaz zachowania brył budynków i budowli, detali architektonicznych elewacji oraz kształtów dachów,

b) dopuszczenie możliwości wymiany stolarki w obiektach, pod warunkiem zachowania istniejącej formy stolarki i elewacji budynku,

c) dopuszczenie możliwości przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych, przy uwzględnieniu charakterystycznych cech obiektów,

d) zakaz zewnętrznego docieplania budynków drewnianych i murowanych,

e) zakaz lokalizacji technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny, maszty) od frontowej elewacji,

f) nakaz zachowania wartościowego starodrzewu w granicach parceli oraz układu kompozycyjnego obiektów;

8) zakres ochrony konserwatorskiej cmentarzy i parków, o których mowa w pkt 5 obejmuje nakaz zachowania:

- wartościowego starodrzewu w granicach parceli,
- układu kompozycyjnego zielni,
- układów ścieżek,
- obiektów małej architektury oraz ich odrestaurowania i konserwacji;

9) zakres ochrony konserwatorskiej kapliczek i pomników, o których mowa w pkt 5 obejmuje ich zachowanie, odrestaurowanie i konserwację oraz zachowanie starodrzewu w promieniu do 5,0 m od chronionych kapliczek i pomników;

10) w obszarze planu znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:

a) Jastrząb st.1 Nazwa: Pole szybowe, Czas powstania: okres nowożytny, AZP 89-49/10,

b) Gęzyn st.1 Nazwa: Gęzyn st.1, Czas powstania: średniowiecze/ okres nowożytny, AZP 90- 49/1,

c) Kuźnica Stara st. 1 Nazwa: Ślad osadnictwa, Czas powstania: epoka kamienia, AZP 90-49/2;

11) w obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 10, sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych, winien być zgodny z przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz Prawa budowlanego;

12) obejmuje się strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej (strefą A) Kościół Parafialny p.w.św. Jana Chrzciciela w Choroniu (nr A/104/78) w granicach ogrodzenia;

13) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 12 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) zakaz lokalizacji zabudowy poza obiektami małej architektury związanymi z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz elementami informacyjnymi związanymi z funkcją sakralną,

b) zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu,

c) zastosowanie materiałów tradycyjnych i naturalnych np. kamień, wapień, drewno dla wykończenia zewnętrznego,

d) zachowanie wartościowych zadrzewień nie objętych dotychczas żadną formą ochrony;

14) obejmuje się strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej układ przestrzenny Żarki-Letnisko (B1);

15) w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 14 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) zastosowanie materiałów tradycyjnych, zakaz stosowania płaskich dachów,

b) stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy oraz krajobrazu zgodnie z wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy,

c) wymóg zachowania wielkości działek oraz nakaz stosowania naturalnych materiałów budowlanych,

d) ograniczenie do niezbędnego minimum, związanego z lokalizacją zabudowy, wycinki drzew na działkach;

16) obejmuje się strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej Cmentarz w Żarkach Letnisko (strefa B2), cmentarz w Choroniu (strefa B6), cmentarz w Poraju (strefa B8) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

17) w strefach pośredniej ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 16 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) zachowanie starych nagrobków sprzed 1939 r.(in situ), układ cmentarzy, alejek, kwater), zadrzewień podkreślających aleje oraz obowiązek uzupełnienia odpowiednim rodzimym składem gatunkowym,

b) wymóg zachowania historycznego układu cmentarza,

c) zalecane nawiązywanie do nowych nagrobków, bryłą i kształtem do zabytkowych,

d) zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu,

e) wprowadzanie wyłącznie gatunków drzew i krzewów rodzimych,

f) wymóg konserwacji zachowanych zabytków obiektów architektonicznych;

18) obejmuje się strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej Park w Choroniu (strefa B3). z podstrefami:

- „B3a” obszar dopuszczalnej lokalizacji zabudowy strefy B3,

- „B3b ” obszar objęty zakazem zabudowy kubaturowej oraz odtworzeniem zieleni parkowej i sadu z udziałem gatunków rodzimych;

19) w strefach pośredniej ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 18 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) w B3a wymóg utrzymania historycznego rozplanowania zespołu, w tym lokalizacji ewentualnych nowych obiektów zgodnie z układem historycznym lub rozmieszczenie obiektów w sposób nawiązujący do tradycyjnego rozplanowania zespołów dworskich,

b) w B3a ograniczenie wysokości nowych obiektów do 1,5 kondygnacji /z poddaszem/ i 4,0 m od średniego poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 20-50 stopni,

c) w B3a wymóg stosowania tradycyjnych naturalnych materiałów wykończeniowych np. kamień, wapień, drewno,

d) w B3a i B3b zakaz usuwania starodrzewu, z wyjątkiem drzew chorych, suchych i zagrażających bezpieczeństwu,

20) obejmuje się strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej Aleje lipową (strefa B4) i aleje kasztanowo-robiniową (strefa B5);

21) w strefach pośredniej ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 20 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) zakaz usuwania starodrzewu,

b) wymóg usunięcia zakrzaczeń i zadrzewień (w granicach alei) niezgodnych z układem historycznym,

c) w wypadku uzupełniania ubytków – wymóg zachowania jednorodności gatunkowej i tradycyjnego rozstawu drzew, zaleca się uzupełnianie alei nowymi nasadzeniami złożonymi z kasztanowców i robinii;

22) obejmuje się strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej Park pofabryczny w Masłońskim (B7);

23) w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 22 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) zachowanie zadrzewień,

b) zakaz zabudowy,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

d) zachowanie starodrzewu;

24) obejmuje się strefą ochrony krajobrazu kulturowego teren po eksploatacji szybikowej rudy żelaza (K1) dla której ustala się, zachowanie śladów eksploatacji w postaci niskich hałd;

25) obejmuje się strefą ochrony krajobrazu kulturowego Trakt Królewski (K2);

26) w strefie ochrony krajobrazu kulturowego o której mowa w pkt 24 i pkt 25 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) zachowanie historycznego przebiegu drogi,

b) zachowanie i uzupełnienie zadrzewień przydrożnych odpowiadających składem gatunkowym,

c) utrzymanie ograniczonego ruchu kołowego;

27) wyznacza się strefy ochrony ekspozycji E1 zgodnie z rysunkiem planu;

28) w strefach ochrony ekspozycji o których mowa w pkt 27 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) dopuszcza się zabudowę wyłącznie mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy bez budynków gospodarczych na zapleczu,

b) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów do 2 kondygnacji / w tym poddasze/ i 4 m od średniego poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania dachów symetrycznych w układzie kalenicowym o kącie nachylenia – 30-45 stopni,

c) stosowanie jedynie tradycyjnych zewnętrznych materiałów wykończeniowych;

29) wyznacza się strefy ochrony ekspozycji E2 i E3 zgodnie z rysunkiem planu;

30) w strefach ochrony ekspozycji o których mowa w pkt 29 obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, urządzeń technicznych oraz zieleni wysokiej, w tym plantacji przemysłowych;

31) wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej (OW) zgodnie z rysunkiem planu;

32) w strefach obserwacji archeologicznej prowadzenie prac ziemnych naruszających struktury gruntu (wykopy, niwelacje itd.) na warunkach określonych w przepisach odrębnych (ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawa prawo budowlane).

4. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 15 lit. c minimalna wielkość działek – 600 m^2,

b) minimalna szerokość frontów działek – 16 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70-120 stopni.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

a) nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, w pasie pomiędzy ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren drogi, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,

b) przebudowę istniejącej zabudowy, położonej w liniach rozgraniczających terenu drogi oraz zmianę sposobu użytkowania, z zakazem rozbudowy i nadbudowy; z uwzględnieniem warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem, w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zieleń izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz z uwzględnieniem warunków określonych przepisami o drogach publicznych;

3) inwestycje realizować projektując liczbę miejsc parkingowych według potrzeb indywidualnych, jednak nie mniej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 1,5 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,

b) dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności, dla biur, dla produkcji, dla drobnej wytwórczości i rzemiosła – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla gastronomii – 1 miejsce na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej,

d) dla hoteli, pensjonatów, domów opieki, agroturystyki – 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca noclegowe,

e) dla obiektów sportowych – 1 miejsce parkingowe na 10 użytkowników,

f) dla przychodni zdrowia, gabinetów lekarskich – 2 miejsca parkingowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej,

g) dla szkół, przedszkoli, żłobków, 1 miejsce parkingowe na każdych 5 zatrudnionych,

h) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m^2 powierzchni zabudowy;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych, a także w garażach;

5) ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

6) ustala się w zakresie architektury:

a) geometria dachów z zastrzeżeniem § 4 ust. 3**:**

- płaskie; dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 0-50 stopni, dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych,
- płaskie; jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 0-50 stopni dla pozostałych budynków,
- dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń,
- dopuszcza się lokalizację budynków z dachem kopułowym na terenie o symbolu I.U14,

b) pokrycie dachu – dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek lub imitacji gontu, blachy płaskie, faliste, gont, strzechy; dla dachów płaskich dopuszcza się realizację pokrycia dachu z papy; dla dachów kopułowych pokrycie dowolne,

7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym, niż ustalone w planie dla danego terenu, uwzględniając pozostałe ustalenia planu;

8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy, zgodnej z przeznaczeniem ustalonym dla danego terenu, lecz o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, przekraczających określone w niniejszym planie, z zakazem ich zwiększenia, uwzględniając pozostałe ustalenia planu.

6. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa obszaru planu przez istniejący i projektowany układ drogowy;

2) z zastrzeżeniem pkt 4 dojazd do działek budowlanych: bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 5 uchwały;

3) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z § 4 ust. 5 pkt. 3, 4 i 5 uchwały;

4) obsługa komunikacyjna terenów zlokalizowanych przy drodze wojewódzkiej o symbolach A.KDG1, D.KDG1, D.KDG2, E.KDG1, E.KDG2, F.KDG1 wyłącznie za pośrednictwem istniejących dróg niższej klasy.

7. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie wodociągów:

a) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową gminy,

b) rozbudowa systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych oraz celów gaśniczych,

c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie),

d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:

a) podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie, zgodnie przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, uwzględniając przepisy odrębne w powyższym zakresie;

3) w zakresie kanalizacji deszczowej:

a) odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno-odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,

c) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie gazownictwa:

a) indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz,

b) dopuszcza się lokalizację, przebudowę i modernizację obiektów, urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych;

5) w zakresie elektroenergetyki:

a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną,

b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/NN oraz linii zasilających SN,

c) od sieci elektroenergetycznej utrzymuje się strefy, określone w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii;

6) w zakresie ciepłownictwa:

a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania, niepowodujące przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów zanieczyszczeń powietrza,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii;

7) w zakresie telekomunikacji:

a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,

b) dopuszcza się w całym obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

8) w zakresie instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł:

a) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej do 150 kW, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z biomasy oraz elektrowni wiatrowych, produkujących energię o mocy większej niż moc mikroinstalacji;

9) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;

10) wysokość obiektów infrastruktury technicznej – dostosować do wymogów technologicznych obiektu.

8. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze;

9. Na obszarze objętym planem nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

10. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami A.MN1÷A.MN77, B.MN1, B.MN2, C.MN1÷C.MN59, D.MN1÷D.MN30, E.MN1÷E.MN79, F.MN1÷F.MN26, G.MN1÷G.MN25, H.MN1÷H.MN14, I.MN1÷I.MN36, dla których ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi,

b) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła,

c) usługi publiczne,

d) zabudowa zagrodowa poza terenami o symbolach E.MN3, E.MN5÷E.MN24, E.MN7÷E.MN29, E.MN43÷E.MN45, E.MN47÷E.MN51, E.MN53÷E.MN56, E.MN76÷E.MN79, D.MN30

e) parki, w tym skwery z funkcją rekreacyjną,

f) parkingi.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu

i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,6,

b) minimalny – 0,003;

3) z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) na terenach o symbolach – E.MN3, E.MN5÷E.MN24, E.MN7÷E.MN29, E.MN43÷E.MN45, E.MN47÷E.MN51, E.MN53÷E.MN56, E.MN76÷E.MN80, D.MN30 – 50%,

b) na pozostałych terenach – 25%;

5) dla obiektów wolnostojących usług podstawowych nakaz ograniczenia powierzchni zabudowy do 200 m^2;

6) dla obiektów drobnej wytwórczości i rzemiosła nakaz ograniczenia do 150 m^2 powierzchni użytkowej.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami A.MW1÷A.MW4, D.MW1, dla których ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi,

b) parki i skwery z funkcją rekreacyjną,

c) parkingi,

d) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,0,

b) minimalny – 0,003;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna –20%.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami A.UM1, C.UM1,C.UM2, D.UM1, D.UM2, E.UM1, I.UM1, dla których ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) parki i skwery z funkcją rekreacyjną,

b) parkingi,

c) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,0,

b) minimalny – 0,003;

3) z zastrzeżeniem § 4 ust.3 maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami C.ML1÷C.ML9, D.ML1,E.ML, E.ML2, F.ML1, F.ML2, G.ML1÷G.ML3, H.ML1, dla których ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa zagrodowa,

c) usługi podstawowe,

d) usługi publiczne,

e) parki, w tym skwery z funkcją rekreacyjną,

f) parkingi.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,4,

b) minimalny – 0,003;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami A.U1÷A.U27, B.U1, C.U1÷C.U5, D.U1÷D.U8, E.U1÷E.U14, F.U1, G.U1, G.U2, H.U1, I.U1÷I.U14, dla których ustala się z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 15**:**

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) parki i skwery z funkcją rekreacyjną,

b) parkingi,

c) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła z wyłączeniem C.U1,

d) w terenach I.U13, I.U14 zabudowa letniskowa.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) dla terenu E.U13 – 100%,

b) dla pozostałych terenów – 60%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,5,

b) minimalny – 0,003;

3) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem § 4 ust. 3:

a) zabudowa letniskowa dla terenów I.U13, I.U14 – 9 m,

b) zabudowa dla terenu E.U13 – 9 m,

c) zabudowa dla terenów C.U1, E.U1÷E.U9 – 15 m,

d) dla pozostałych terenów – 25 m;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15%.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami A.US1, C.US1, D.US1, E.US1÷E.US3, I.US1, I.US2, dla których ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) parki i skwery z funkcją rekreacyjną,

b) parkingi,

c) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,0,

b) minimalny – 0,003;

3) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem § 4 ust. 3:

a) dla terenu A.US1, E.US1, E.US2 – 15m,

b) dla pozostałych terenów 25 m;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług, oznaczone na rysunkach planu symbolami**:** A.PU1÷A.PU11, C.PU1, D.PU1, E.PU1, H.PU1, I.PU1÷I.PU3, dla których ustala się z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 15:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny,

b) usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty zaplecza technicznego, socjalnego i administracyjno-biurowego,

b) obiekty związane z ekspozycją i dystrybucją wyrobów produkcji;

c) obsługa komunikacji,

d) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,5,

b) minimalny – 0,03;

3) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem § 4 ust. 3:

a) dla terenu E.PU1 – 15 m,

b) dla pozostałych terenów – 25 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 12. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem D.ITK1, I.ITK1, z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia oczyszczalni ścieków i przepompownie.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,2,

b) minimalny – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

§ 13. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – energetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem: E.ITE1, dla którego ustala się z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty rozdzielni elektroenergetycznej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,6,

b) minimalny – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone na rysunkach planu symbolami: D.ITW1÷D.ITW3, G.ITW1, z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia uzdatniania wody.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,2,

b) minimalny – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu: A.R1÷A.R11, B.R1÷B.R2, C.R1÷C.R22, D.R1÷D.R11, E.R1÷E.R3, F.R1÷F.R4, G.R1÷G.R8, H.R1÷H.R9, I.R1÷I.R30, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne i ogrodnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne: szlaki turystyczne i przyrodnicze.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, którą należy prowadzić zgodnie z § 12 ust. 2 .

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami A.RM1, C.RM1÷C.RM12, H.RM1÷H.RM7, I.RM1, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,8,

b) minimalny – 0,001;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej – 10 m,

b) związanej z produkcją rolną i przetwórstwem – 13 m,

c) pozostałej – 8 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.RU1, D.RU1, H.RU1, I.RU1, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) usługi i urządzenia służące produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty zaplecza technicznego, magazynowego, usługowego, socjalno-mieszkaniowego i biurowego ściśle związanego z produkcją rolną i hodowlaną,

b) obiekty związane z ekspozycją i dystrybucją produktów pochodzenia rolnego.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,6,

b) minimalny – 0,001;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

5) dopuszcza się budowę szklarń i tuneli foliowych przeznaczonych pod uprawy ogrodnicze na powierzchni całej działki.

§ 18. Wyznacza się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolami: A.ZL1÷A.ZL14, C.ZL1÷C.ZL18, D.ZL1÷D.ZL12, E.ZL1÷E.ZL7, F.ZL1÷F.ZL5, G.ZL1÷G.ZL7, H.ZL1÷H.ZL9, I.ZL1÷I.ZL32, z przeznaczeniem pod grunty leśne.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: A.ZP1÷A.ZP4, C.ZP1÷C.ZP2, D.ZP1÷D.ZP3,E.ZP1÷ E.ZP4,G.ZP1, H.ZP1÷H.ZP3, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: publiczna zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

b) place, skwery.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,1,

b) minimalny – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

5) nakaz urządzenia miejsc wypoczynku (ławki, oświetlenie, altany, zadaszenia) oraz ciągów pieszych.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: A.ZI1, D.ZI1 dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: publiczna zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

b) place, skwery.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,1,

b) minimalny – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

5) nakaz urządzenia miejsc wypoczynku (ławki, oświetlenie, altany, zadaszenia) oraz ciągów pieszych.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunkach planu symbolami: A.ZC1, C.ZC1, E.ZC1, I.ZC1, I.ZC2, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarze;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty usługowe związane bezpośrednio z obsługą cmentarza – dom pogrzebowy, kaplica, obiekty administracyjne itp.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla obiektów dopuszczonych w ust. – 2-5%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy dla obiektów dopuszczonych w ust. 2:

a) maksymalny – 0,1,

b) minimalny – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2:

a) związanej z kultem religijnym – 10 m,

b) możliwość lokalizacji dominanty w postaci wieży lub dzwonnicy – 15 m,

c) pozostała zabudowa – 6 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

5) maksymalny udział terenu przeznaczonego na pola grzebalne – 90% powierzchni ogólnej cmentarza;

6) obowiązek wydzielenia zielenią miejsca na odpady.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: A.WS1÷A.WS4, C.WS1÷C.WS5, D.WS1÷D.WS6, E.WS1÷E.WS6, F.WS1, G.WS1÷G.WS4, I.WS1÷I.WS8, z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem:

1) urządzeń wodnych, budowli przeciwpowodziowych;

2) budowli umożliwiających ruch pieszy i rowerowy, zachowując przepisy odrębne.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny komunikacji – dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: A.KDG1, D.KDG1, D.KDG2, E.KDG1, E.KDG2, F.KDG1 z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy G (główne).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny komunikacji – dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: A.KDZ1, A.KDZ2, B.KDZ1, C.KDZ1, E.KDZ1, E.KDZ2, F.KDZ1, F.KDZ2, H.KDZ1, I.KDZ1, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy Z (zbiorcze).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

§ 25. 1. Wyznacza się tereny komunikacji – dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: C.KDL1, C.KDL2, D.KDL1÷D.KDL4, E.KDL1÷E.KDL6, F.KDL1, G.KDL1 H.KDL1, H.KDL2, I.KDL1**,** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy L (lokalne).

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

§ 26. 1. Wyznacza się tereny komunikacji – dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: A.KDD1÷A.KDD13, C.KDD1÷C.KDD15, D.KDD1÷D.KDD11, E.KDD1÷E.KDD20, F.KDD1÷F.KDD8, G.KDD1÷G.KDD7, H.KDD1÷H.KDD3, I.KDD1÷I.KDD6, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy D (dojazdowe).

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

§ 27. 1. Wyznacza się tereny komunikacji – dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: A.KDW1÷A.KDW14, C.KDW1, D.KDW1 E.KDW1÷E.KDW12, F.KDW1, F.KDW2, G.1KDW÷G.KDW6 z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny kolei, oznaczone na rysunku planu symbolami: A.TK1÷ATK3, D.TK1, D.TK2, E.TK1, F.TK1 z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej.

2. W terenach wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) w terenie A.TK3 dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,8,

b) minimalny – 0,001;

4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń – 20 m;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 29. 1. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem A.KP1, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: parkingi.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,7,

b) minimalny – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poraj.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Poraj

Ewa Masłoń

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/XXV/20
Rady Gminy Poraj
z dnia 11 czerwca 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH ADMINSTRACYJNYCH GMINY PORAJ - etap 4

GRANICE OPRACOWANIA PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZPUOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

UM TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ

ML TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ

U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG

IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

ITK - KANALIZACJA
ITW - WODOCIĄGI
ITE- ENERGETYKA

R TERENY ROLNE

RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARWSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZNYCH

ZL TERENY LEŚNE

ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

ZI TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ

ZC TERENY CMENTARZY

WS TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

KDG TERENY KOMUNIKACJI DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ

KDZ TERENY KOMUNIKACJI DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ

KDL TERENY KOMUNIKACJI DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

KDD TERENY KOMUNIKACJI DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

TK TERENY KOLEJI

KP TERENY PARKINGÓW

NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA 220 kV

GAZOCIĄG WYSOKOPRĘŻNY

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE PIASKÓW FORMIERSKICH „PORAJ" PF 1111,

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE PIASKU „ŁYSA GÓRKA" KN 5700

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE WAPIENIA "CHORONˮ WW1888

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE PIASKÓW FORMIERSKICH "MASŁOŃSKIE" PF 5720

OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWODOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q10%)

OBSZARSZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ , NA KTÓRYM PRAWODOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST SREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q1%)

GRANICA GZWP NR 326 - "ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA (E)"

GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU OCRHONNEGO GZWP NR 326 - "ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA (E)"

GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO " ORLICH GNIAZD"

GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD"

POMNIK PRZYRODY

UŻYTEK EKOLOGICZNY

STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50M

STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150M

STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 500M

OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

POZOSTAŁE OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBSZARY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

AZ-PORAJ-19 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

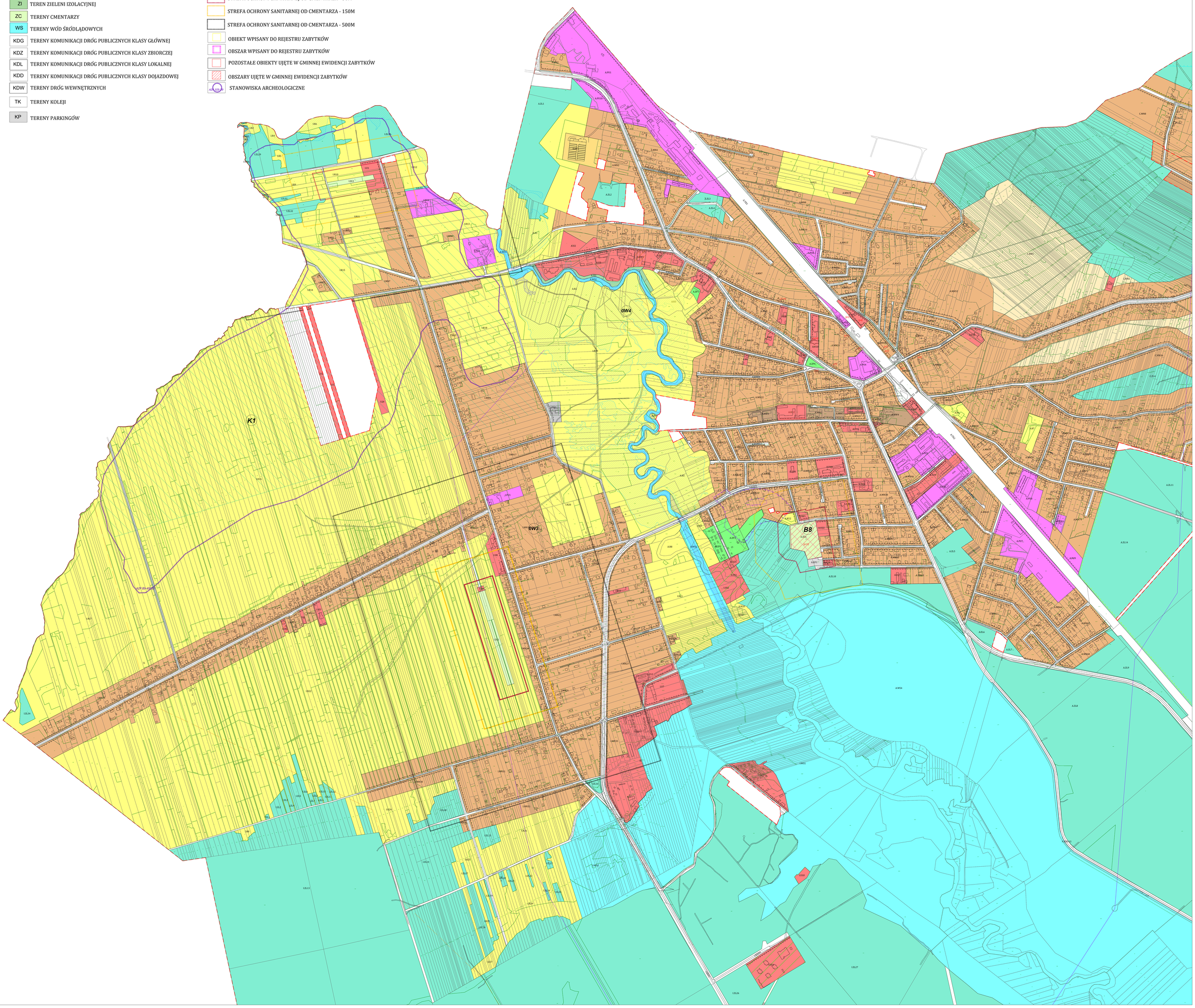
A STREFY "A" - ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

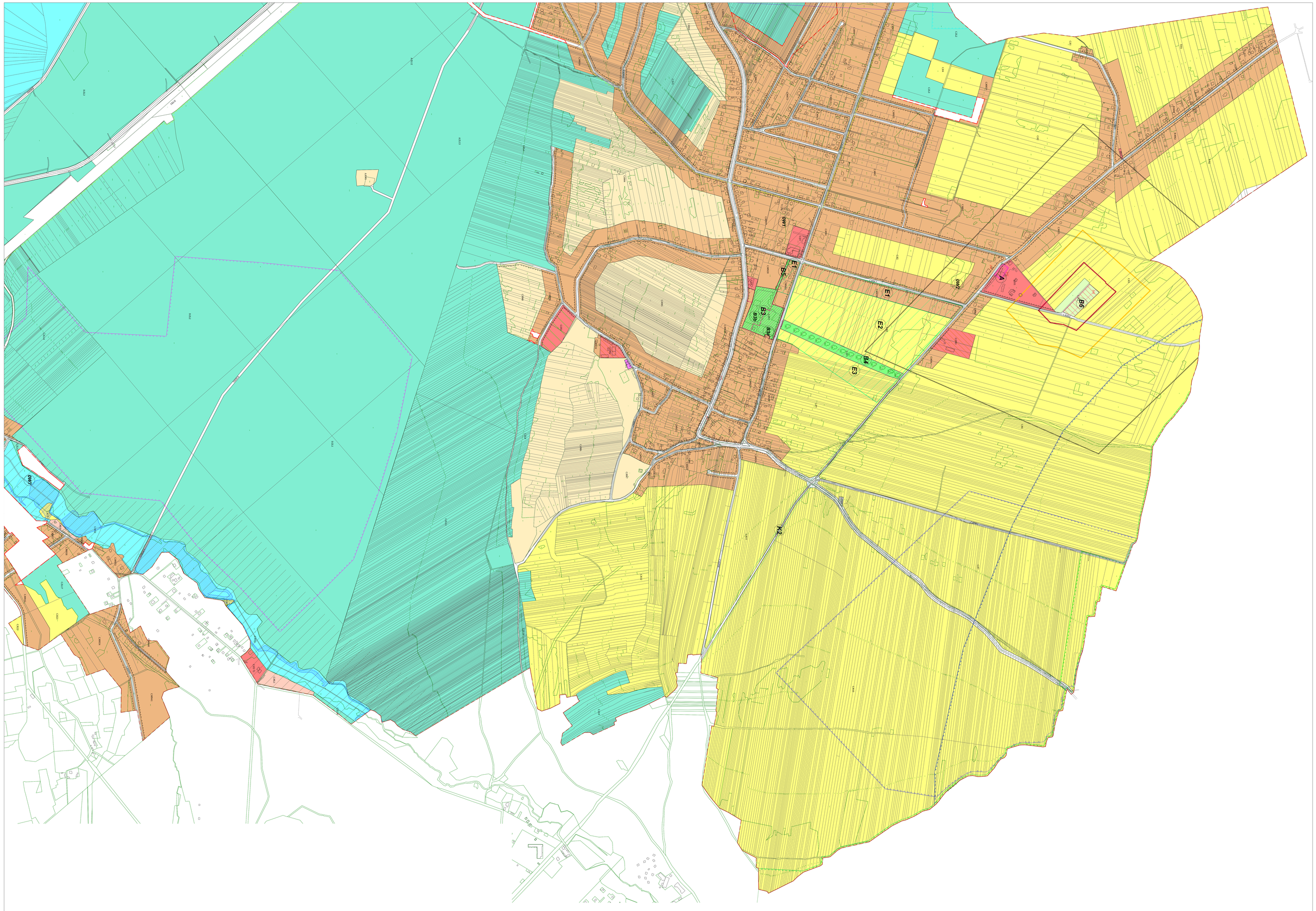
B STREFY "B" - POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

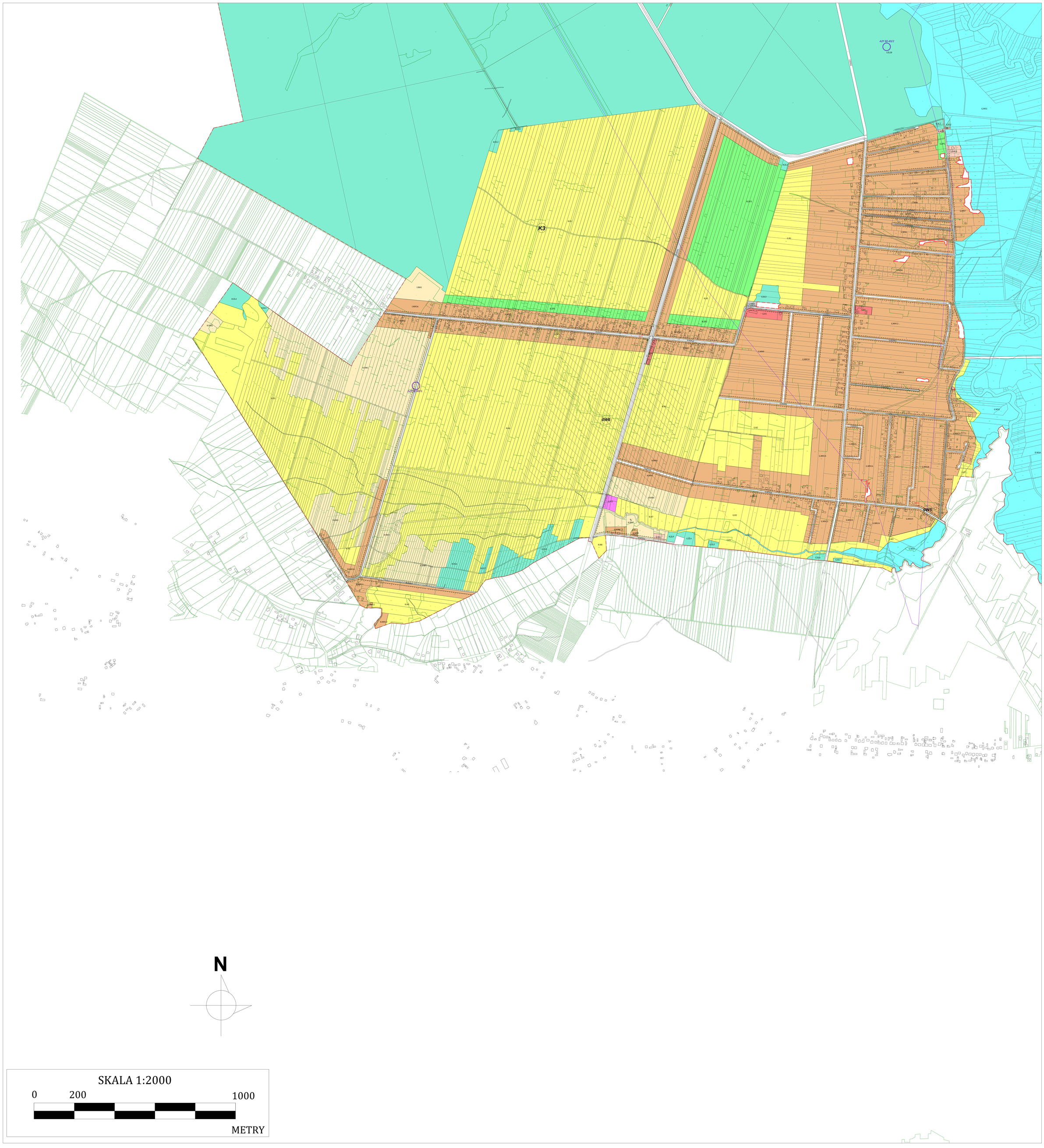
E STREFY "E" - OCHRONY EKSPOZYCJI

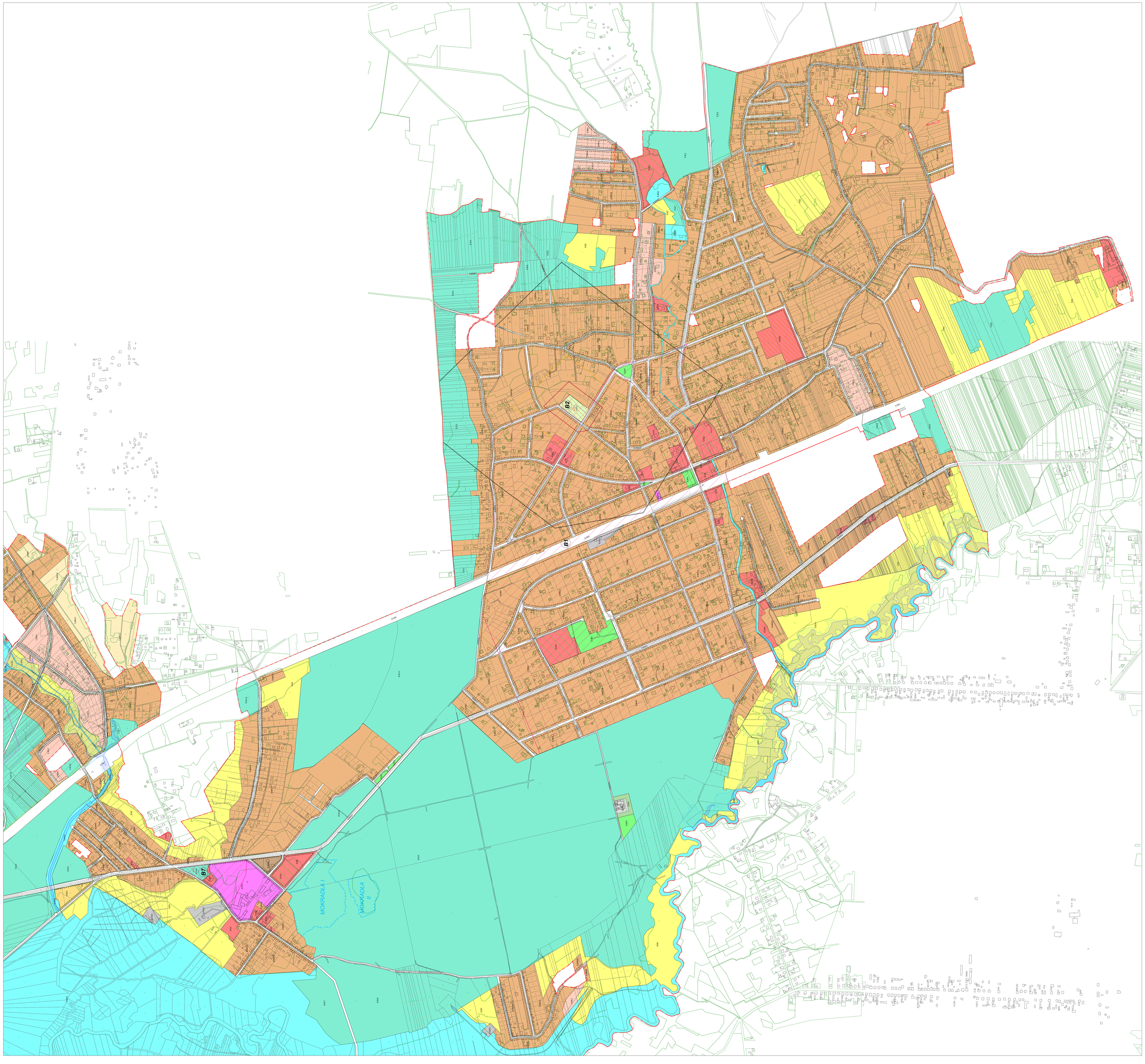
K STREFY "K" - OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

OW STREFY "OW" - OBSESRWACJI ARCHEOLOGICZNEJ




E1
E2
E3
B3
B4
B5
B6
A
K2
OW1
OW2
OW7

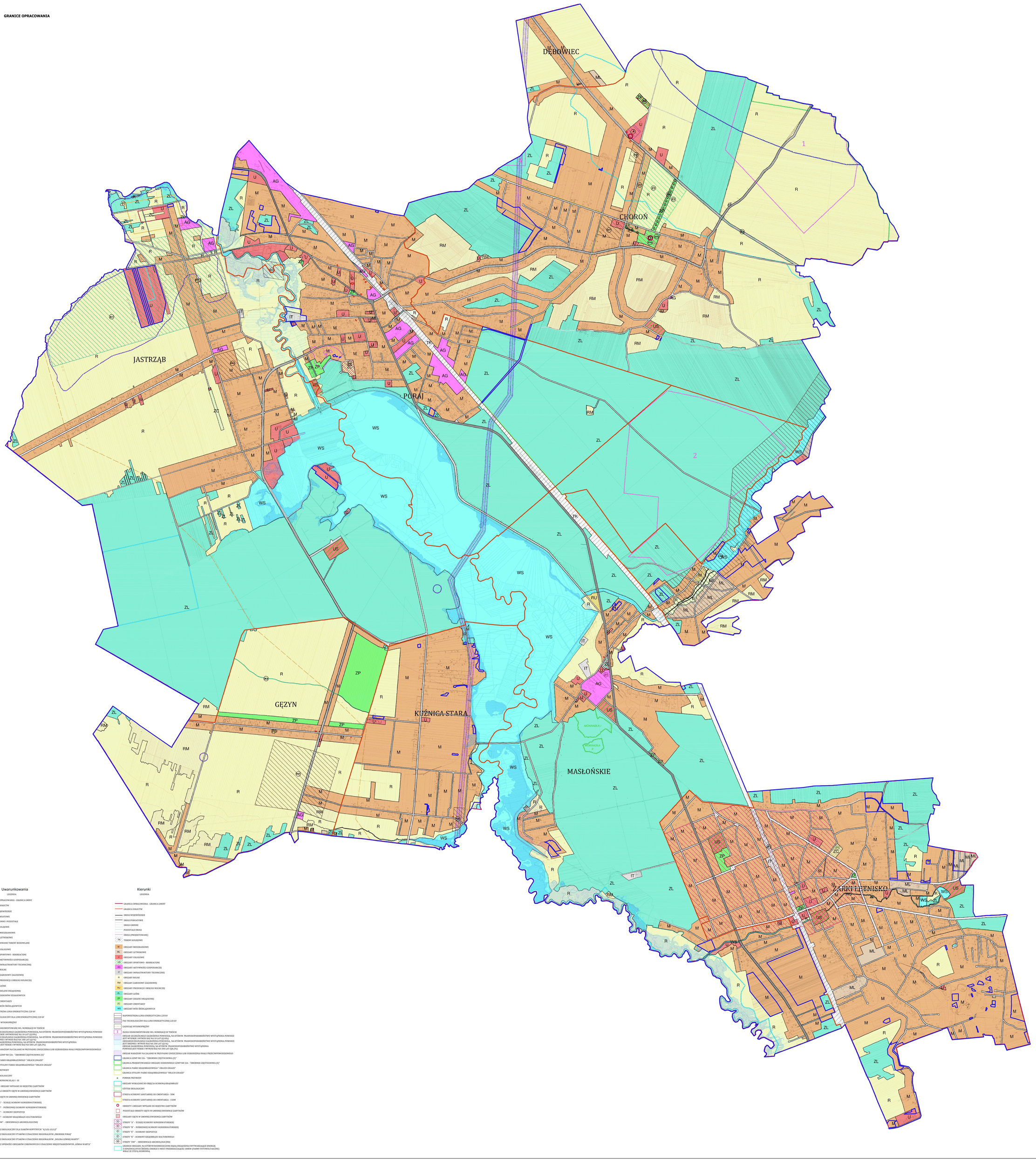

K3
0W6
0W5
N
SKALA 1:2000
0
200
1000
METRY


B2
B7
MOKRADŁA I
MOKRADŁA II

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 165(XXV)26
Rady Gminy Poraj
z dnia 11 czerwca 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PORAJ

SKALA 1:10 000



Załącznik nr 3 do uchwały nr 165(XXV)26
Rady Gminy Poraj
z dnia 11 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PORAJ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU 1 WYŁOŻENIE

Nr uwagi	Data wpływu wniosku	Oznaczenie NIERUCHOMOŚCI, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy - załącznik do uchwały Nr ..... z dnia ..... r.		Uwagi
				Wniosek uwzgl.	Wniosek nieuwzgl.	Wniosek uwzgl	Wniosek nieuwzgl	
1	2	3	4	5	6	5	6	7
1	28.07.2025	Uwaga do tekstu	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodnie z ustaleniami projektu i wytycznymi konserwatora
2	30.07.2025	- dz. 1035 Gęzyn	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
3	30.07.2025	-dz. 363 Jastrząb			x			Niezgodne ze SUIKZP
4	31.07.2025	-dz. 1464, 907 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
5	31.07.2025	-dz. 908, 909, 910 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
6	31.07.2025	-dz. 918, 919/1, 919/2 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
7	31.07.2025	- dz. 1073 Choroń	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
8	31.07.2025	- dz. 330/16 Masłońskie	Zgodnie z załączoną uwagą		x			W przypadku dróg gminnych- odległość 6 m, brak możliwości zmiany zapisów planu odnośnie sposobu komunikacji z drogi wojewódzkiej na obecnym etapie.
9	31.07.2025	- dz. 138/14 (Obr. Dzierżno) Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x			brak możliwości zmiany zapisów planu odnośnie powierzchni wydzielanie działki na obecnym etapie – niezgodne z założeniami planu miejscowego

10	04.08.2025	-dz. 898, 899, 901, 902, 903, 904/2 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
11	04.08.2025	- dz. 4634/2 (ob.Choroń) Masłońskie w terenach RM	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
12	04.08.2025	-dz. 886, 887, 888 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
13	04.08.2025	-dz. 879 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
14	04.08.2025	-dz. 883, 884 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
15	04.08.2025	- dz. 1203/14 Poraj,	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Obszar w granicach strefy ochronnej od cmentarza
16	05.08.2025	- dz. 3299/1 Choroń	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Zwężono drogę bez przedłużenia
17	05.08.2025	- dz. 221/8 Kuźnica Stara	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Zmieniono drogę na wewnętrzną z nieprzekraczalną linia zabudowy w odległości 4 m od drogi.
18	01.09.2025	- dz. 887/2 ul. Zielona Poraj	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
19	06.08.2025	- Choroń Prośba o korektę przebiegu drogi	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Uwzględniono w aspekcie zwężenia drogi.
20	08.08.2025	- dz. 3320, 3319/2, 3321, 3322/2, 33,05, 3306, 3307, 3299/1, 3318, 3312, 3313, 3314/1 Choroń	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Uwzględniono w aspekcie zwężenia drogi.
21	11.08.2025	- dz. 102/13, 110, 111 Poraj	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Korytarz spójności obszarów chronionych „Górnej Warty „
22	11.08.2025	- dz. 25/12, 25/10, 25/15 Poraj A.PU1 i A.PU10	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Dla przedmiotowych obszarów nie wprowadzono zaproponowanych obostrzeń, ustalenia utrzymane z obowiązujących mpzp

23	11.08.2025	- dz. 375/6 Poraj A.PU1 i A.PU10	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Dla przedmiotowych obszarów nie wprowadzono zaproponowanych obostrzeń, ustalenia utrzymane z obowiązujących mpzp
24	14.08.2025	- dz. 283 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
25	14.08.2025	- dz. 284 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
26	18.08.2025	- dz. 27 Poraj A.PU1 i A.PU10	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Dla przedmiotowych obszarów nie wprowadzono zaproponowanych obostrzeń, ustalenia utrzymane z obowiązujących mpzp
27	18.08.2025		Zgodnie z załączoną uwagą		x			Nie wprowadzono obrębu i nr działek dla których złożono uwagę
28	20.08.2025	- dz. 687/3 Masłońskie	Zgodnie z załączoną uwagą		X			Usunięto drogę
29	25.08.2025	-dz. 359/10, 359/9, 359/8 (obręb Dzierżno) m. Żarki Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		X			Niezgodne ze SUIKZP
30	21.08.2025	- dz. 262 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
31	26.08.2025	- dz. 5018/6 ul. Kąpielowa 2E 42-311 Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x			W części uwzględniono. Wydzielono osobne przeznaczenie z dostosowaniem parametrów w zgodzie z założeniami projektu planu ustaleniami studium. Brak możliwości zniesienia strefy B1 oraz wprowadzenia proponowanego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej
32	26.08.2025	- dz. o nr ew. 48, 49/1, 49/2, 51 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
33	26.08.2025	- dz. 667 Poraj	Zgodnie z załączoną uwagą		x			zachowanie paramentów zgodnych z założeniami projektu i ustalonych w studium

34	26.08.2025	- dz. 664/2 Poraj	Zgodnie z załączoną uwagą		x			zachowanie paramentów zgodnych z założeniami projektu i ustalonych w studium
35	27.08.2025	- dz. 3667, 3666 ul. Browarna Choroń	Zgodnie z załączoną uwagą		X			Niezgodne ze SUIKZP
36	27.08.2025	- dz. 5018/2 ul. Kąpielowa 2A 42-311 Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x			W części uwzględniono. Wydzielono osobne przeznaczenie z dostosowaniem parametrów w zgodzie z założeniami projektu planu ustaleniami studium. Brak możliwości zniesienia strefy B1 oraz wprowadzenia proponowanego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej
37	28.05.2025	- dz. 5018/1 ul. Kąpielowa 2 42-311 Żarki-Letnisko .	Zgodnie z załączoną uwagą		x			W części uwzględniono. Wydzielono osobne przeznaczenie z dostosowaniem parametrów w zgodzie z założeniami projektu planu ustaleniami studium. Brak możliwości zniesienia strefy B1 oraz wprowadzenia proponowanego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej
38	28.08.2025	- dz.177/2, 138/1 Żarki-Letnisko .	Zgodnie z załączoną uwagą		x			ustalono 6 m od krawędzi jezdni.
39	29.08.2025	- dz. 5018/3 ul. Kąpielowa 2B 42-311 Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x			W części uwzględniono. Wydzielono osobne przeznaczenie z dostosowaniem parametrów w zgodzie z założeniami projektu planu ustaleniami studium. Brak możliwości zniesienia strefy B1 oraz wprowadzenia proponowanego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej
40	29.08.2025	- dz. 359/1 Żarki-Letnisko 42-311 Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Obszar w strefie ochrony konserwatorskiej – ustalenia niezgodnie z założeniami projektu
41	29.08.2025	- dz.151/9 Poraj	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Uwagę uwzględniono częściowo Poszerzając obszar dopuszczając zabudowę nieznacznie

42	29.08.2025	- dz. 4653/1, 4654/1 Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Dz. 4653/1 poza granica mi opracowania etapu IV (wniosek leśny), dz. 4654/1 nie istnieje
43	29.08.2025	- dz. 1098/5 Poraj	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
44	29.08.2025	- dz. 4616/51 (obręb Choroń) miejscowość Masłońskie	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Zmieniono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, Zmiany w kształcie obszaru pod zabudowę niezgodna z SUiKZP
45	29.08.2025	- dz. 1433-1506 Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Przeznaczenie terenu musi być zgodne z SUIKZP (wniosek leśny wiec obszar poza granicami opracowania)
46	29.08.2025	- dz. 5018/8 ul. Kąpielowa 2F 42-311 Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x			W części uwzględniono. Wydzielono osobne przeznaczenie z dostosowaniem parametrów w zgodzie z założeniami projektu planu ustaleniami studium. Brak możliwości zniesienia strefy B1 oraz wprowadzenia proponowanego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej
47	29.08.2025	- dz. 233/1, 233/2, 234/1, 234/2, 234/5 (obręb Dzierżno) m. Żarki Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Tereny zgodnie ze studium i planem miejscowym obowiązującym
48	01.09.2025	- dz. 4652 Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		X			Dz. 4653/1 poza granica mi opracowania etapu IV (wniosek leśny), dz. 4654/1 nie istnieje
49	01.09.2025	- dz. 929 Choroń	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne z założeniami projektu i ustalonym układem komunikacyjnym gminy
50	21.08.2025	- dz. 262 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze studium
51	01.09.2025	Prośba o w §4 ust.2 dodać pkt 13)	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Zapisy innych uchwał regulują to, nie jest to przedmiotem MPZP
52	01.09.2025	- dz. nr 119 ul. Raczyńskiej 2 Żarki Letnisko .	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne z założeniami projektu. Do nieprzekraczalnej linii zabudowy zastosowano § 4 przeznaczenie z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny usługowo-mieszkaniowe niezgodne ze studium

53	01.09.2025	- dz. 887/2 ul. Zielona Poraj	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
54	01.09.2025	- dz. 602/3 Kuźnica Stara	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne ze SUIKZP
55	01.09.2025	- dz. 266/1, 266/2, 267/1, 267/2, 277/1, 277/2, 278/1, 278/2 (obreb Dzierżno) Żarki-Letnisko ul. Borowa Likwidacja drogi	Zgodnie z załączoną uwagą		x			Niezgodne z założeniami projektu i ustalonym układem komunikacyjnym gminy

2 WYŁOŻENIE

Nr uwagi	Data wpływu wniosku	Oznaczenie NIERUCHOMOŚCI, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy - załącznik do uchwały Nr ..... z dnia ..... r.		Uwagi
				Wniosek uwzgl.	Wniosek nieuwzgl.	Wniosek uwzgl	Wniosek nieuwzgl	
1	2	3	4	5	6	5	6	7
1	25.052026	- dz. 896/1 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZ
2	22.04.2026	- dz. 25/12, 25/10, 25/15 Poraj A.PU1 i A.PU10	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Dla przedmiotowych obszarów nie wprowadzono zaproponowanych obostrzeń, ustalenia utrzymane z obowiązujących mpzp
3	04.05.2026	- dz. 375/6 Poraj Prośba o wprowadzenie A.PU1 i A.PU10	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZP
4	04.05.2026	- dz. 55 Poraj	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Brak możliwości zmiany zapisów planu odnośnie powierzchni wydzielanie działki na obecnym etapie – niezgodne z założeniami planu miejscowego
5	07.05.2026	- dz. 138/14 (Obr. Dzierżno) Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZP
6	08.05.2026	- dz. 287 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZP
7	08.05.2026	- dz. 4892 ul. Browarna Choroń	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZP
8	08.05.2026	- dz. 402 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Utrzymanie istniejącej szerokości drogi
9	13.05.2026	- dz. 4887 ul. Browarna Choroń	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	W przypadku dróg gminnych- odległość 6 m, brak możliwości zmiany zapisów planu odnośnie sposobu komunikacji z drogi wojewódzkiej

								na obecnym etapie oraz wprowadzania zmian w definicjach
10	11.08.2026	- dz. 330/16 Masłońskie i projektowanych	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	
11	19.05.2026	- dz. 110, 111 Poraj	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Działka 732/2 – nie istnieje W bazie EGIB
12	20.05.2026	- dz.732/2 Poraj	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZP
13	21.05.2026	- dz. 262 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZP
14	21.05.2026	- dz. 40/2 Choroń	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	W części uwzględniono. Wydzielono osobne przeznaczenie z dostosowaniem parametrów w zgodzie z założeniami projektu planu ustaleniami studium – w strefie B1 przyjęte wskaźniki uzgodniono z konserwatorem
15	22.05.2026	- dz. 5018/1, 5018/2, 5018/3, 5018/4, 5018/5, 5018/6 Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Uwzględniono częściowo - Skrócono drogę.
16	22.05.2026	- dz. 1517 Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZP oraz założeniami i ustaleniami obowiązującego mpzp
17	25.05.2026	- dz. 103 i 98 (obręb Dzierżno Żarki-Letnisko)	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZP
18	25.05.2026	- dz. 772/2, 773, 744/2 Żarki-Letnisko	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Uwzględniono częściowo w zakresie własności usługodawcy
19	25.05.2026	- dz. 561/1, 56/2 (wł) oraz 562 (współwłasność) Poraj	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZP Działka w części poz zabudowę mieszkaniowa-niezabudowana
20	25.05.2026	- dz. 896/2 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZP Działka w części poz zabudowę mieszkaniowa-niezabudowana
21	25.05.2026	- dz. 895 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZP Działka w części poz zabudowę mieszkaniowa-niezabudowana
22	25.05.2026	- dz. 894 Jastrząb	Zgodnie z załączoną uwagą		x		x	Niezgodne ze SUIKZP Działka w części poz

								zabudowę mieszkaniowa-niezabudowana.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 165(XXV)26

Rady Gminy Poraj

z dnia 11 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PORAJ O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538)

Rada Gminy Poraj
rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj – Etap IV, przewiduje się poniesienia nakładów na infrastrukturę.

§ 2. Zadania finansowane będą ze środków własnych Gminy Poraj, środków i funduszy zewnętrznych oraz środków podmiotów prywatnych na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 3. Realizacja inwestycji odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 165(XXV)26

Rady Gminy Poraj

z dnia 11 czerwca 2026 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę