

Uchwała Nr XXI/132/2008

**Rady Gminy w Ciasnej
z dnia 29.05.2008r.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 i art.40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn.zm) oraz art.14 ust.8, art.20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz.717 z późn.zm)

Rada Gminy

uchwała

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Jeżowa
w gminie Ciasna.**

Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne
- ROZDZIAŁ 2 Zakres obowiązywania ustaleń planu
- ROZDZIAŁ 3 Przepisy obowiązujące w granicach całego terenu objętego planem
- ROZDZIAŁ 4 Przepisy szczegółowe, warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów
- ROZDZIAŁ 5 Przepisy końcowe

**ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje teren miejscowości Jeżowa w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) kształtowanie przestrzeni wyznaczonej granicami planu w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, uwzględniając wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 2) zapewnienie integracji wszelkich działań, bezpieczeństwa powszechnego oraz ochrony środowiska w tym obiektów budowlanych;
- 3) określenie sposobu wykonania prawa własności, ochrona interesów publicznych oraz ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich.

§3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Ciasnej o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć wyznaczony w planie sposób użytkowania terenu w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który powinien przeważać na danym obszarze, i któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć istniejący lub wyznaczony w planie sposób użytkowania terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie;

- 7) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi konsumpcyjne związane z handlem detalicznym, naprawą pojazdów oraz artykułów użytku domowego i osobistego, gastronomią, edukacją, ochroną i opieką społeczną, prowadzeniem działalności gospodarczej oraz usługi ogólnospołeczne w rozumieniu przepisów szczególnych określających polską klasyfikację wyrobów i usług, które nie należą do przedsięwzięć powodujących przekraczanie standardów jakości środowiska oraz przekraczanie dopuszczalnych poziomów emisji substancji i energii do środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 8) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej kondygnacji nadziemnych liczona w zewnętrznym obrysie murów do całkowitej powierzchni terenu działki ewidencyjnej znajdującej się w granicach terenu, objętego obowiązkiem określenia wskaźnika intensywności;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej, nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliuguje do wznoszenia budynków w granicy jej przebiegu.

ROZDZIAŁ 2 ZAKRES OBOWIĄZYWANIA USTALEŃ PLANU

§4

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- | | | |
|-----|-----|---|
| 1) | MNR | tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej; |
| 2) | MN | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; |
| 3) | MNU | tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami; |
| 4) | UPO | teren usług publicznych – usługi oświaty; |
| 5) | U | tereny usług podstawowych; |
| 6) | US | tereny usług sportu i rekreacji; |
| 7) | UK | tereny obiektu kultu religijnego; |
| 8) | ZU | tereny zieleni urządzonej; |
| 9) | ZC | teren cmentarza; |
| 10) | ZCp | teren projektowanej rozbudowy cmentarza; |
| 11) | R | tereny upraw rolnych; |
| 12) | RU | tereny obsługi produkcji w specjalistycznym gospodarstwie rolnym; |
| 13) | KDZ | teren drogi publicznej zbiorczej; |
| 14) | KDD | teren drogi publicznej dojazdowej; |
| 15) | KDW | teren drogi wewnętrznej. |

§5

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się ochronę następujących obiektów i terenów:

- 1) obiekty wskazane do wpisania do ewidencji zabytków;
- 2) teren strefy ochrony konserwatorskiej B1 – ochrony krajobrazu kulturowego.

§6

1. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych sposobach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
- 4) symbole literowe i cyfrowe, określające przeznaczenie terenu;
- 5) granica strefy konserwatorskiej.

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§7

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

1. Tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, mogą być przeznaczone wyłącznie na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 4 oraz zasadami określonymi w dalszych przepisach planu.
2. Przeznaczenie dopuszczalne nie może zaistnieć jako samodzielne docelowo i nie może stanowić więcej niż 30% zagospodarowania terenu.
3. Każdorazowo w ramach terenu mogą być lokalizowane: wewnętrzna droga komunikacyjna, niezbędne dla obsługi danego terenu miejsca postojowe i parkingowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna i urządzona o ile nie są wykluczone w przepisach Rozdziału 4.
4. Określone w przepisach szczegółowych wskaźniki określające maksymalną powierzchnię zabudowy i minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy odnosić do terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dla danego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

§8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustalenia niniejszego rozdziału odnoszą się do lokalizacji nowych obiektów budowlanych, jak również wszelkiego rodzaju rozbudów, nadbudów i remontów elewacji oraz remontów lub wymiany ogrodzenia, elementów reklamowych i obiektów małej architektury.
2. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać:
 - 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich;
 - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - 3) obowiązujących przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych.
3. Lokalizowanie zabudowy – zgodnie z określonymi w Rozdziale 4 parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy.
4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej, w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie działki i ograniczenie zacienienia sąsiedniej nieruchomości.
5. Teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą można wykorzystać jedynie pod lokalizację:
 - 1) utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemniki na śmieci;
 - 2) miejsc postojowych;
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleni urządzonej.
6. Budynki warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych na terenach, na których ustalenia planu dopuszczają takie zagospodarowanie oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy lokalizować w drugiej linii zabudowy, za budynkami mieszkalnymi lub usługowymi, jeśli ustalenia Rozdziału 4 nie stanowią inaczej.
7. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Rozwiązania architektoniczne dla zabudowy, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki należy kształtować w sposób jednolity.
 - 2) Materiały wykończeniowe elewacji:
 - a) stosowanie materiałów tradycyjnych typu: jasne tynki, cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna,
 - b) dopuszcza się stosowanie materiałów imitujących materiały tradycyjne: elewacyjne płytki ceramiczne imitujące kamień lub cegłę, blacha lub papa bitumiczna imitująca dachówkę ceramiczną lub cementową,
 - c) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha falista, siding z wyjątkiem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową i rzemieślniczą.
 - 3) Zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
 - 4) Zakaz stosowania dachów o przesuniętych połaciach dachowych w linii kalenicy.
8. Określa się zasady kształtowania elementów reklamowych typu: szyldy, reklamy, tablice informacyjne:
 - 1) Zakaz realizacji reklam wielkopowierzchniowych typu billboard, jeśli ustalenia Rozdziału 4 nie stanowią inaczej.
 - 2) Zakaz wykonywania napisów bezpośrednio na dachach, ścianach budynków oraz ogrodzeniach.
 - 3) Zakaz umieszczania szyldów i elementów reklamowych na ścianach budynków mieszkalnych powyżej wysokości pierwszej kondygnacji oraz na połaci dachowej.
 - 4) Zakaz wykorzystania obiektów małej architektury w celu łączenia ich w jeden element z jakimkolwiek nośnikiem elementów reklamowych.
 - 5) Ogranicza się powierzchnię elementów reklamowych, rozumianych jako całość, do 3,0 m².

§9

Zasady ochrony środowiska

1. W granicach terenu objętego planem obowiązuje zakaz:
 - 1) lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
 - 2) likwidacji i naruszania istniejącego starodrzewu (z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych).
2. W granicach terenu objętego planem obowiązuje nakaz sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w odniesieniu do najbliższego sąsiedztwa, inwestycji realizujących przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, zgodnie z w/w przepisami szczególnymi.
3. Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności:
 - 1) minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych;
 - 2) masy ziemi przemieszczane w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do celów niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje estetyczne.
4. Gospodarkę odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów należy prowadzić zgodnie z przepisami o utrzymaniu porządku i czystości w gminie oraz kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.
5. Nakazuje się, aby działalność usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz na zasadach określonych ustaleniami planu, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
 - 1) przekraczania obowiązujących norm wytwarzania hałasu i wibracji oraz drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
 - 2) wykorzystania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie.
6. W granicach terenu objętego planem obowiązują strefy ochrony sanitarnej od cmentarza parafialnego: Strefa 1 i Strefa 2.
 - 1) W zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza obowiązują ustalenia:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych;
 - b) zakaz lokalizacji ujęć wód podziemnych dla celów pitnych i gospodarczych.
 - 2) Strefa 2 obowiązuje do czasu realizacji sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę terenów w jej granicach.
7. W granicach terenu objętego planem obowiązują strefy techniczne od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia: Strefa 1 i Strefa 2.
W zasięgu stref technicznych od istniejącego gazociągu obowiązują ustalenia:
 - 1) Strefa 1 – zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) Strefa 2 – zakaz lokalizacji zabudowy użyteczności publicznej.

§10

Zasady ochrony przyrody

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny chronione na mocy przepisów o ochronie przyrody.

§11

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

W granicach obszaru objętego planem określa się zasady ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego.

- 1) W odniesieniu do **obiektów wskazanych do wpisania do ewidencji zabytków**:
 - a) Kościół p.w. św. Jadwigi,
 - b) cmentarz parafialny,
 - c) kaplica,
 obowiązują następujące ustalenia:
 - obowiązek zachowania i konserwacji substancji zabytkowej,
 - możliwość adaptacji (przebudowy) obiektu z zachowaniem charakterystycznych elementów bryły budynku i detalu architektonicznego,
 - obowiązek zaopiniowania przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków, wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie w/w obiektów,
 - w wypadku konieczności, spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się jego rozbiórkę za zgodą organu właściwego w sprawach ochrony zabytków, po wcześniejszym sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej.

- 2) W odniesieniu do terenu **Kościół p.w. św. Jadwigi i cmentarza parafialnego**, w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem **B1**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) obowiązek konserwacji zachowanych obiektów zabytkowych,
 - b) wymóg zachowania historycznego układu cmentarza, pozostawienia „in situ” historycznych oraz elementów małej architektury,
 - c) obowiązek zaopiniowania przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w granicach strefy,
 - d) zakaz wycinki starodrzewu, poza cięciami sanitarnymi,
 - e) wymóg stosowania do nowych nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów.

§12

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Do terenów przeznaczonych do realizacji przestrzeni publicznych zalicza się:
 - 1) tereny dróg publicznych;
 - 2) tereny usług publicznych;
 - 3) tereny parkingów ogólnodostępnych które towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu w obszarze przestrzeni publicznej.
2. W granicach terenów przestrzeni publicznej, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obowiązują:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m²;
 - 3) dostosowanie przestrzeni publicznej dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§13

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości:
 - 1) na granicy przeznaczenia terenu, zgodnie z liniami rozgraniczającymi te tereny;
 - 2) w celu wydzielenia działki budowlanej zgodnie z:
 - a) zasadami podziału określonymi dla poszczególnych funkcji terenu,
 - b) przepisem dostępności działki do drogi publicznej.
2. W granicach terenu określonego liniami rozgraniczającymi niedopuszczalne są dodatkowe podziały działek istniejących, które nie gwarantują samodzielnej realizacji ustaleń planu, określonych dla danego terenu, oprócz podziałów określonych w ustaleniach szczegółowych.
3. Dopuszcza się możliwość scalania działek, gdy parametry działki istniejącej uniemożliwiają jej wykorzystanie zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla danego terenu.
4. Każdorazowo, powstałe w wyniku podziału działki, zarówno zabudowane jak i przeznaczone pod zainwestowanie, muszą spełniać wymogi dotyczące wskaźników zabudowy i terenów biologicznie czynnych, określonych w przepisach szczegółowych.

§14

Zasady rozbudowy i modernizacji systemu komunikacyjnego

1. W granicach terenu objętego planem obsługa komunikacyjna odbywać się będzie drogami publicznymi:
 - 1) drogami powiatowymi o klasie Z - zbiorcze, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDZ o parametrach określonych w przepisach szczegółowych;
 - 2) drogami gminnymi, o klasie D - dojazdowe, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDD o parametrach określonych w przepisach szczegółowych.
2. W celu uzupełnienia systemu komunikacji oraz obsługi istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, na terenie objętym planem wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW.

§15

Zasady rozbudowy i modernizacji systemu infrastruktury technicznej

1. Ustalenia ogólne:
 - 1) przebiegi projektowanych sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej może być realizowana zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleniami przepisów szczególnych;
 - 2) zaleca się realizację projektowanych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji;
 - 3) możliwość realizacji innych niż wymienione w ust.2 – 6 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej np. telewizji kablowej, instalacji alarmowych, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu.
2. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) budowa sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wody w Sierakowie w celu obsługi wszystkich obszarów wyznaczonych pod realizację inwestycji;
- 2) do czasu realizacji rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się realizację własnego ujęcia na działce budowlanej w trybie zgodnym z przepisami szczególnymi.
3. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
 - 1) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej, docelowo obsługa wszystkich obszarów wyznaczonych pod realizację inwestycji i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Sierakowie;
 - 3) do czasu realizacji rozbudowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków i wywóz ich do oczyszczalni ścieków;
 - 4) po realizacji kolektorów i rozbudowie sieci kanalizacyjnej obowiązuje nakaz włączenia instalacji sanitarnych poszczególnych obiektów budowlanych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej.
4. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
 - 1) adaptacja i modernizacja istniejących linii średniego napięcia oraz istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV;
 - 2) możliwość rozbudowy istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowa nowych stacji transformatorowych 15/04 kV w celu przyłączenia nowych odbiorców, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu;
 - 3) zaleca się prowadzenie sieci niskiego napięcia jako linii kablowych;
 - 4) możliwość przebudowy i skablowania istniejących linii średniego i niskiego napięcia.
5. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w **energię cieplną**:
 - 1) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych;
 - 2) zaleca się wykorzystanie dla celów grzewczych czystych nośników energii.
6. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **sieci teletechnicznych**:
 - 1) adaptacja i modernizacja istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
 - 2) możliwość rozbudowy istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu przyłączenia nowych abonentów.
7. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **sieci gazowej**:
 - 1) możliwość budowy sieci i urządzeń gazowych w celu obsługi terenów położonych w granicach planu, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu.

§16

Zasady tymczasowego zagospodarowania terenów

W granicach terenu objętego planem nie określa się sposobu tymczasowego użytkowania terenu. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

ROZDZIAŁ 4 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§17

MNR zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 29MNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **zabudowa jednorodzinna**,
 - b) **zabudowa zagrodowa** – nieuciążliwa działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą drobnego inwentarza i drobiu w rodzinnym gospodarstwie rolnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) rzemiosło nieuciążliwe,
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady podziału działek:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,
 - kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 90° +/-10%,

- b) dla zabudowy zagrodowej:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej – 1400 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,
 - kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;
- 4) zasady zagospodarowania działki:
 - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
 - b) adaptacja istniejących usług rzemiosła nieuciążliwego,
 - c) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
 - d) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu,
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - maksymalnie 30% dla zabudowy jednorodzinnej,
 - maksymalnie 40% dla zabudowy zagrodowej,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - 40% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
 - 30% dla zabudowy zagrodowej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD, lub w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy w najbliższym sąsiedztwie,
 - h) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 9,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja lecz nie wyższe niż 6,0 m,
 - b) geometria dachu:
 - dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45°,
 - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych – 15-30°;
- 6) dla terenów 18MNR, 20-21MNR, w granicach stref sanitarnych od cmentarza, określonych na rysunku planu, obowiązuje zapis § 9, ust. 1, pkt 6;
- 7) dla terenów 28-29MNR, w granicach strefy technicznej od sieci gazociągu wysokiego ciśnienia, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 9, ust. 1, pkt 7.

§18

MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 11MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa jednorodzinna**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe,
 - b) usługi podstawowe;
- 3) zasady podziału działek:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
 - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;
- 4) zasady zagospodarowania działki:
 - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego,
 - c) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,3,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - g) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
 - h) garaż na działce może być wzniesiony jako dobudowany lub wbudowany do budynku mieszkalnego lub jako budynek wolnostojący w drugiej linii zabudowy w głębi działki; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku mieszkalnego muszą być zaprojektowane w sposób jednolity,
 - i) usługi podstawowe mogą być lokalizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne - jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 9,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja,
- b) geometria dachu:
- dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45°,
 - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych: 15-30°,
 - w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.

§19

MNU zabudowa mieszkaniowa z usługami

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-12MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,**
 - b) **usługi podstawowe;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) rzemiosło nieuciążliwe,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady podziału działek:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
 - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;
- 4) zasady zagospodarowania działki:
 - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług podstawowych jako wbudowanych w parter zabudowy mieszkaniowej, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako obiekt wolnostojący w pierwszej linii zabudowy,
 - c) adaptacja istniejących usług rzemiosła nieuciążliwego,
 - d) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
 - f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 8 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - 10 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ lub w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
 - i) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce:
 - dla obsługi funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
 - dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
 - dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową lub rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe w zależności od charakteru prowadzonej działalności;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe,
 - budynki usługowe – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 9,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - maksymalna wysokość budynku usługowego – 12,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - budynki gospodarcze i usługowe – nieuciążliwe rzemiosło i garaże – jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) geometria dachu:
 - dachy budynków mieszkalnych i usługowych spadziste, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45°,
 - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30°,
 - w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych;

- 6) dla terenów 5-6MNU w granicach stref sanitarnych od cmentarza, określonych na rysunku planu, obowiązuje zapis § 9, ust. 1, pkt 6.

§20

U usługi podstawowe

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **usługi podstawowe nieprodukcyjne**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi rzemiosła,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) zasady podziału działek:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki wyznaczonej dla lokalizacji usług – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki wolnostojące,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
 - e) dopuszcza się lokalizację na działce parkingów ogólnodostępnych na maks. 12 miejsc postojowych,
 - nawierzchnia parkingów ulepszona, przepuszczalna,
 - nasadzenia zieleni wysokiej liściastej, gatunki preferowane: dąb, lipa, klon, jesion, wierzba,
 - f) przy projekcie zagospodarowania działki wymagany projekt zieleni;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość nowej zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 12,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - b) geometria dachu:
 - dachy budynków spadziste, o układzie kalenicowym, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45°.

§21

UPO usługi publiczne oświaty

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UPO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **1UPO usługi publiczne oświaty** – szkoła podstawowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów oraz zieleni urządzonej,
 - b) możliwość lokalizacji terenów rekreacji i sportu (boisk, placów zabaw itp.);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość remontów i rozbudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy:
 - 10 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - 10 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku symbolem KDZ,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min 20%,
 - d) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 12,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - b) geometria dachu – dachy budynków spadziste symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45°.

§22

UK obiekty kultu religijnego

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren obiektów kultu religijnego**;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w dróg wewnętrznych i miejsc postojowych,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów, ewentualnie wymiana istniejącej kubatury,
 - c) zagospodarowanie terenu wokół obiektu sakralnego komponowaną zielenią;
- 3) dla terenu 1UK, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B1, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 11, ust. 1, pkt 1 i 2.

§23

US usługi sportu i rekreacji

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi sportu i rekreacji** – boiska i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) komunikacja wewnętrzna w tym parkingi,
 - c) zieleni urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
 - b) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
 - c) zakaz wtórnych podziałów terenu.

§34

RU teren obsługi produkcji w specjalistycznym gospodarstwie rolnym

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny produkcji rolnej specjalistycznej** – ogrodnictwo, sadownictwo, szkółkarstwo;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, magazynowych, urządzeń specjalistycznych,
 - b) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania i użytkowania dla zabudowy istniejącej – remonty, rozbudowa i ewentualna wymiana kubatury zgodnie z przepisami szczególnymi.

§25

ZC tereny cmentarza

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZC, 1ZCp**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **1ZC – istniejący cmentarz parafialny,**
1ZCp – teren projektowanej rozbudowy cmentarza parafialnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 1ZC – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi cmentarza;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 1ZCp:
 - a) możliwość lokalizacji kaplicy pogrzebowej,
 - b) alejki i ciągi pieszce,
 - c) tereny zieleni wysokiej i ozdobnej,
 - d) elementy małej architektury,
 - e) dopuszcza się lokalizację parterowego obiektu usługowego ściśle związanych funkcją podstawową o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi cmentarza;
- 4) zasady zagospodarowania dla terenu ZC – adaptacja stanu istniejącego;
- 5) zasady zagospodarowania dla terenu ZCp:
 - a) kwatery grzebalne – groby szeregowe i rodzinne,
 - b) ogrodzenie cmentarza – trwałe o wysokości min. 1,6 m,
 - c) zakaz wznoszenia ogrodzenia z typowych elementów betonowych,
 - d) alejki i ciągi pieszce – utwardzone,
 - e) nakaz obsadzenia granicy cmentarza zielenią wysoką (preferowane gatunki: lipa, klon, dąb, wiąz, jesion),
 - f) architektura kaplicy i ewentualnego budynku usługowego powinna nawiązywać do architektury istniejącego kościoła. Usytuowanie budynku kaplicy i urządzeń infrastruktury technicznej na działce musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
 - g) warunkiem realizacji inwestycji jest projekt zagospodarowania całego terenu wraz z projektem ogrodzenia i zieleni;

- 6) dla terenu 1ZC, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B1, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 11, ust. 1, pkt 1 i 2.

§26

ZU zieleń urządzona

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 10ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zieleń urządzona, rekreacyjna**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) miejsca postojowe i parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) teren należy zagospodarować jako ogólnodostępny dla spotkań, wypoczynku i rekreacji – zakaz grodzenia terenu,
 - b) lokalizacja ciągów pieszych i obiektów małej architektury,
 - c) nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej, po opracowaniu projektu zagospodarowania dla całego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZU, wraz z projektem zieleni,
 - d) nowe nasadzenia z rodzimych gatunków drzew liściastych, gatunki preferowane – dąb, lipa, klon, jesion, wiąz,
 - a) teren wyznaczony pod lokalizację miejsc postojowych i parkingów nie powinien przekraczać 20% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
 - b) zakaz wycinki starodrzewu za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 4) dla terenu 1ZU, obowiązuje zapis § 11, ust. 1, pkt 1, mówiący o ochronie konserwatorskiej istniejącej kaplicy;
- 5) dla terenów 2-3ZU w granicach stref sanitarnych od cmentarza, określonych na rysunku planu, obowiązuje zapis § 9, ust. 1, pkt 6.

§27

R tereny upraw rolnych

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren upraw rolnych**;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
 - a) nakaz zachowania istniejącego użytkowania z możliwością przekształceń dla potrzeb ogrodnictwa i sadownictwa,
 - b) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych, służących wyłącznie produkcji rolniczej o maksymalnej wysokości 6,0 m,
 - c) nakaz zachowania istniejących i możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20%,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki,
 - g) nakaz zachowania i ochrony zadrzewień śródpolnych.

§28

KDZ droga publiczna

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren ulicy publicznej klasy „Z”- zbiorczej** w ciągu drogi powiatowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 – 15,0 m,
 - b) przekrój jezdni 1x2,
 - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, wzdłuż zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego).

§29

KDD droga publiczna

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren ulicy publicznej klasy „D”- dojazdowej** w ciągu drogi gminnej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, w szczególnych przypadkach istniejącego zainwestowania szerokość ta można zmniejszyć do 8,0 m.
 - b) w kompleksach nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciagu pieszego).

§30

KDW droga wewnętrzna

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi wewnętrznej**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0 m.

§31

WS urządzenia melioracji wodnej

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **rów melioracyjny**;
- 2) zasady zagospodarowania – zgodnie z zasadami określonymi przez zarządcę urządzeń melioracyjnych.

ROZDZIAŁ 5 PRZEPISY KOŃCOWE

§32

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 3. Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na :

- | | | |
|-----|----------------|---------|
| 1) | dla terenu MN | - 10 %; |
| 2) | dla terenu MNR | - 10 %; |
| 3) | dla terenu MNU | - 10 %; |
| 4) | dla terenu UPO | - 0 %; |
| 5) | dla terenu U | - 0 %; |
| 6) | dla terenu UK | - 0 %; |
| 7) | dla terenu US | - 0 %; |
| 8) | dla terenu ZU | - 0 %; |
| 9) | dla terenu ZC | - 0 %; |
| 10) | dla terenu ZCp | - 0 %; |
| 11) | dla terenu R | - 0 %; |
| 12) | dla terenu RU | - 0 %; |
| 13) | dla terenu KDZ | - 0 %; |
| 14) | dla terenu KDD | - 0 %; |
| 15) | dla terenu KDW | - 0 %; |

§33

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciasna.

§34

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


 PRZEWODNICZĄCY
 RADY GMINY
 Norbert Strzoda