

Uchwała Nr LI/344/2010
Rady Gminy w Ciasnej
z dnia 23.09.2010r.

Na podstawie art. 14, ust 8 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492) oraz art.18, ust.2, pkt 5 i art. 40, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568,) po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciasna”

Rada Gminy
uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Ciasna
w gminie Ciasna.

Rozdział1
Przepisy ogólne

§1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje tereny w miejscowości Ciasna w gminie Ciasna.
2. Granice planu określa rysunek planu stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

§2

1. 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

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
- 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) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty planem;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) **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;
- 8) **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;

- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej, nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia budynków w granicy jej przebiegu.

Rozdział 2 **Przedmiot planu** **oraz zakres obowiązywania ustaleń planu**

§4

1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy wynikających z istniejących uwarunkowań i przepisów obowiązującego prawa.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia oraz przyporządkowane im symbole literowe:
 - 1) PU - tereny przemysłu i usług produkcyjnych;
 - 2) KDD - teren drogi publicznej dojazdowej.

§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, identyfikujące poszczególne tereny.

Rozdział 3 **Przepisy obowiązujące w granicach obszaru objętego planem**

§7

1. W granicach obszaru objętego planem określa się **przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**.
2. 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.
3. Przeznaczenie dopuszczalne nie może zaistnieć jako docelowo samodzielne i nie może stanowić więcej niż 30% zagospodarowania terenu.
4. 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.
5. 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

1. W granicach obszaru objętego planem określa się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
2. Ustalenia niniejszego paragrafu odnoszą się do lokalizacji nowych obiektów budowlanych, jak również elementów reklamowych i obiektów małej architektury.
3. 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) standardów jakości środowiska określonych przepisami ochrony środowiska;
- 4) obowiązujących przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych.
4. Lokalizacja zabudowy na działce musi być zgodna z określonymi w przepisach szczegółowych parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla poszczególnych terenów.
5. Teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, można wykorzystać jedynie pod lokalizację:
 - 1) utwardzonego wjazdu na teren działki, dojeżdż i dojazdów do budynków;
 - 2) miejsc postojowych;
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleni urządzonej.
6. Dla terenów objętych planem określa się następujące zasady kształtowania elementów reklamowych typu: szyldy, reklamy, tablice informacyjne:
 - 1) zakaz wykonywania napisów bezpośrednio na dachach, ścianach budynków oraz ogrodzeniach;
 - 2) ogranicza się powierzchnię elementów reklamowych rozumianych jako całość, do 15,0 m².

§9

1. W granicach obszaru objętego planem określa się **zasady ochrony środowiska**.
2. Dla terenów objętych planem obowiązuje zakaz 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.
3. Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi oraz oszczędnego korzystania z terenu w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, a w szczególności:
 - 1) minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych;
 - 2) wykorzystanie mas ziemi przemieszczonych w trakcie budowy 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. W związku z tym w granicach terenów objętych planem obowiązują następujące zasady:
 - 1) zakaz składowania odpadów na terenie objętym planem;
 - 2) postępowanie z odpadami powinno być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
 - 3) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych i szkodliwych, obowiązek selektywnego ich gromadzenia i przechowywania, a następnie przekazywania odpowiednim odbiorcom.
5. Nakazuje się, aby na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi lokalizowana była zabudowa usługowa, wytwórcza lub produkcyjna, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz na zasadach określonych ustaleniami planu, a realizowana na tych terenach działalność nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
 - 1) przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska,
 - 2) przekraczania obowiązujących norm wytwarzania hałasu i wibracji oraz drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
 - 3) wykorzystania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie.

§10

W granicach obszaru objętego planem, nie występują tereny chronione na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody w związku z tym nie określa się **zasad ochrony przyrody**.

§11

W granicach obszaru objętego planem, nie występują tereny chronione na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w związku z tym nie określa się **zasad ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego**.

§12

1. W granicach obszaru objętego planem określa się **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**.
2. W granicach terenów objętych 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.
3. W granicach terenu określonego liniami rozgraniczającymi niedopuszczalne są dodatkowe podziały działek istniejących, które nie gwarantują samodzielnej realizacji ustaleń planu, określonych dla danego terenu.
4. Każdorazowo, powstałe w wyniku podziału działki, muszą spełniać wymogi dotyczące wskaźników zabudowy i terenów biologicznie czynnych, określonych w przepisach szczegółowych.

§13

1. W granicach obszaru objętego planem określa się **zasady rozbudowy i modernizacji systemu komunikacyjnego**.
2. W granicach obszaru objętego planem obsługa komunikacyjna odbywać się będzie drogą publiczną, gminną, o klasie D-dojazdowe, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDD o parametrach określonych w przepisach szczegółowych.

§14

1. W granicach obszaru objętego planem określa się ogólne **zasady rozbudowy i modernizacji systemu infrastruktury technicznej**:
 - 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 – 8 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej np. telewizji kablowej, instalacji alarmowych, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu.
2. W granicach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w wodę**:
 - 1) realizacja obsługi z sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wody w Sierakowie Śląskim;
 - 2) dopuszcza się realizację własnego ujęcia w trybie zgodnym z przepisami szczególnymi.
3. W granicach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
 - 1) docelowo realizacja obsługi z projektowanej sieci kanalizacyjnej i obsługa wszystkich obszarów wyznaczonych pod realizację inwestycji i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu realizacji budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków i wywóz ich do oczyszczalni ścieków;
 - 3) po realizacji kolektorów i rozbudowie sieci kanalizacyjnej obowiązuje nakaz włączenia instalacji sanitarnych poszczególnych obiektów budowlanych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) w przypadku odprowadzenia ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wskaźniki zanieczyszczeń, obowiązek instalowania urządzeń do oczyszczenia ścieków do parametrów umożliwiających wprowadzenie ich do systemu komunalnego.
4. W granicach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **odprowadzania wód opadowych**:
 - 1) zakaz odprowadzania wód opadowych z terenów o utwardzonej powierzchni bezpośrednio do gruntu;
 - 2) odprowadzenie wód deszczowych z terenu objętego planem winno być zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi gospodarki wodnej, warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
 - 1) możliwość rozbudowy istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowa nowych stacji transformatorowych 15/04 kV, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu;
 - 2) zaleca się prowadzenie sieci niskiego napięcia jako linii kablowych;
 - 3) możliwość przebudowy, i realizacji jako podziemnych, istniejących linii średniego i niskiego napięcia.

6. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w **energię ciepłą**:
- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych;
 - 2) zaleca się wykorzystanie dla celów grzewczych czystych nośników energii – stosowanie wysokoenergetycznych, niskosiarkowych paliw o niskiej emisji pyłów, tlenku węgla, sadzy oraz tlenków siarki i azotu.
7. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **sieci teletechnicznych**:
- 1) zachowanie i modernizacja istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
 - 2) możliwość rozbudowy istniejących sieci telekomunikacyjnych.

§15

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,** **warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów**

§16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – **przemysł niepowodujący pogorszenia stanu środowiska, usługi produkcyjne**;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieprodukcyjne,
 - b) obiekty administracyjno-socjalne dla obsługi przemysłu i usług,
 - c) magazyny i składy,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz 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,
 - b) budynki wolnostojące,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - f) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki z rodzimych gatunków drzew liściastych lub iglastych,
 - g) zapewnienie miejsc postojowych i placów manewrowych na własnej działce również dla samochodów ciężarowych,
 - h) konieczność wyposażenia inwestycji w instalacje i urządzenia zabezpieczające, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - i) wymóg realizacji instalacji sanitarnej i deszczowo-przemysłowej oraz urządzeń oczyszczających ścieki deszczowo - przemysłowe do poziomu określonego w przepisach szczególnych,
 - j) instalacja deszczowo – przemysłowa powinna obejmować powierzchnie związane z możliwością zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi oraz powierzchnie parkingowe;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość elementów konstrukcyjnych związanych z technologią produkcji do 20 m,
 - c) ukształtowanie dachów dla budynków przemysłowych i magazynowo-składowych – w zależności od specyfiki działalności,
 - d) dla budynków przeznaczenia dopuszczalnego – dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20°.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU wprowadza się zakaz składowania odpadów i lokalizacji magazynów, w których sposób magazynowania substancji może niekorzystnie oddziaływać na środowisko i umożliwiać wypłukiwanie substancji chemicznych do gleby.

§17

KDD droga publiczna

Dla terenów 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 10,0 – 12,0 m.

**ROZDZIAŁ 5
PRZEPISY KOŃCOWE**

§18

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

dla terenu PU	- 20 %
dla terenu KDD	- 0 %.

§19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciasna.

§22

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Norbert Strzoda