

**UCHWAŁA NR XIX/125/2011
RADY GMINY CIASNA**

z dnia 29 grudnia 2011 r.

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 Wędzina w gminie Ciasna.**

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne.

ROZDZIAŁ 2 Zakres obowiązywania ustaleń planu.

ROZDZIAŁ 3 Przepisy obowiązujące w granicach całego obszaru objętego planem.

ROZDZIAŁ 4 Przepisy szczegółowe, warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

ROZDZIAŁ 5 Przepisy końcowe.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje tereny w miejscowości Wędzina w gminie Ciasna.
2. Granice planu określa rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 (rys. od 1 do 3) 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 (rys. od 1 do 3), stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty planem;
- 6) **teren** – 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 jest dominujący na danym obszarze, i któremu są 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) **usługach nieprodukcyjnych** – 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;
- 10) **usługach produkcyjnych** – należy przez to rozumieć usługi produkcyjne związane z produkcją roślinną i zwierzęcą, leśnictwem i pozyskiwaniem drewna oraz przetwórstwem przemysłowym 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;
- 11) **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;
- 12) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku.

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) | MW | - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; |
| 2) | MN | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; |
| 3) | MNR | - tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej; |
| 4) | MNR,ML | - tereny zabudowy mieszkaniowo-lotniskowej; |
| 5) | ML,MN | - tereny zabudowy lotniskowej i jednorodzinnej; |
| 6) | MNU | - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami; |
| 7) | U | - tereny usług nieprodukcyjnych; |
| 8) | UPO | - tereny usług publicznych – usługi oświaty; |

- | | | |
|-----|-----|---|
| 9) | UPS | - tereny usług publicznych – usługi sportu i rekreacji; |
| 10) | UK | - tereny obiektu kultu religijnego; |
| 11) | UP | - tereny usług produkcyjnych; |
| 12) | UI | - tereny usług specjalistycznych; |
| 13) | ZU | - tereny zieleni urządzonej; |
| 14) | ZL | - tereny lasów; |
| 15) | ZŁ | - tereny łąk; |
| 16) | R | - tereny rolne; |
| 17) | R1 | - tereny rolne chronione; |
| 18) | R2 | - tereny rolne możliwe do zalesienia; |
| 19) | KDZ | - teren drogi publicznej zbiorczej; |
| 20) | KDL | - teren drogi publicznej lokalnej; |
| 21) | KDD | - teren drogi publicznej dojazdowej; |
| 22) | KDW | - teren drogi wewnętrznej; |

§ 5.

Zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone:

- 1) z mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) z mocy przepisów dotyczących określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze – granice strefy sanitarnej od cmentarza;
- 3) z mocy przepisów prawa wodnego – granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 6.

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się ochronę dla terenów:

- 1) strefy zachowanych elementów zabytkowych w granicach określonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem B.

§ 7.

1. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej „B” – zachowanych elementów zabytkowych.

Rozdział 3.
Przepisy obowiązujące w granicach obszaru objętego planem

§ 8.

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 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.
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.

§ 9.

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 wszelkiego rodzaju rozbudów, nadbudów i remontów elewacji oraz remontów lub wymiany ogrodzenia, 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. Zagospodarowanie działki w zabudowie mieszkaniowej oraz wprowadzane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, usługi nieprodukcyjne, nie mogą prowadzić do pomniejszenia wartości nieruchomości sąsiednich.
5. Lokalizacja zabudowy na działce musi być zgodna z określonymi w przepisach szczegółowych parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla poszczególnych terenów.
6. Teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, 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.
7. 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 przepisów szczegółowych nie stanowią inaczej.

8. Dla terenów objętych planem określa się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja elewacji budynków w tynkach o jasnych kolorach lub w naturalnych materiałach budowlanych jak kamień, cegła;
- 2) kolorystyka połaci dachowych: odcienie czerwieni i brązu;
- 3) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha falista, plastikowe wykładziny elewacyjne z wyjątkiem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową i składową;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 5) zakaz stosowania dachów o przesuniętych połaciach dachowych w linii kalenicy.

9. Dla terenów objętych planem określa się następujące zasady kształtowania elementów reklamowych typu: szyldy, reklamy, tablice informacyjne:

- 1) zakaz realizacji reklam wielkopowierzchniowych typu billboard, jeśli ustalenia przepisów szczegółowych 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) ogranicza się powierzchnię elementów reklamowych rozumianych jako całość, do 3,0 m².

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem określa się **zasady ochrony środowiska**.

2. Dla terenów objętych 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, poza terenami wyznaczonymi w planie, dla których zasady zagospodarowania określają przepisy szczegółowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 2) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
 - 3) lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi tej zabudowy;
 - 4) likwidacji i naruszania istniejącego starodrzewu (z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych).
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. Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych w planie, zgodnie z przepisami prawa wodnego zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia nowych obiektów budowlanych;
 - 2) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów.

5. 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.
6. Nakazuje się, aby na terenach wyznaczonych na ten cel 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.
7. W granicach terenu objętego planem, w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza, do momentu zaopatrzenia w wodę mieszkańców z sieci wodociągowej, obowiązują ustalenia:
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych;
 - 2) zakaz lokalizacji ujęć wód podziemnych dla celów pitnych i gospodarczych.

§ 11.

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**.

§ 12.

1. W granicach obszaru objętego planem określa się **zasady ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego**.
2. W odniesieniu do **zespołu pałacowo-parkowego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rej. A/542**, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu i oznaczoną symbolem **B1**.

Na terenie strefy znajdują się: pałac, park, dawna kaplica grobowa, dawna lodownia.

Dla terenu strefy B1 ustala się ochronę konserwatorską, w ramach której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek zachowania ukształtowanego historycznie układu zespołu;
- 2) obowiązek zachowania i konserwacji substancji zabytkowej, remontu dawnej kaplicy grobowej i dawnej lodowni oraz uczynienie miejsca dawnego cmentarza rodowego;
- 3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na terenie parku;
- 4) zakaz lokalizacji masztów telefonii bezprzewodowej,
- 5) możliwość lokalizacji nowej zabudowy wyłącznie w granicach terenu określonego na rysunku planu, w południowo-zachodniej części terenu objętego strefą B1;
- 6) w wypadku lokalizacji nowych obiektów – wymóg zharmonizowania architektury budynków z zabudową pałacową;
- 7) zachowanie „in situ” historycznych elementów małej architektury;

- 8) zachowanie układu kompozycyjnego parku i istniejącego starodrzewu;
- 9) wszelkie prace w parku możliwe są po opracowaniu projektu rewaloryzacji zieleni, wyłączając prace zabezpieczające i sanitarne;
- 10) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obiektu objętego ochroną możliwe są po dopełnieniu procedur określonych w przepisach szczególnych:
 - a) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, mówiących o zagospodarowaniu zabytków, prowadzeniu badań, prac i robót oraz podejmowaniu innych działań przy zabytkach (uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków),
 - b) Prawa budowlanego, mówiących o postępowaniu poprzedzającym rozpoczęcie robót budowlanych (uzyskanie zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

3. W odniesieniu do **terenu dawnych zabudowań gospodarczych w zespole pałacowym** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu i oznaczoną symbolem **B2**.

Na terenie strefy znajdują się chronione obiekty historyczne: dawna obora, dawny budynek inwentarski i budynek gospodarczy, oznaczone na rysunku planu.

Dla terenu strefy B2 ustala się ochronę konserwatorską, w ramach której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) konserwacja zachowanych elementów zabytkowych;
- 2) zakaz usuwania starodrzewu za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 3) zakaz lokalizacji masztów telefonii bezprzewodowej;
- 4) w wypadku lokalizacji nowych obiektów lub realizacji remontów, rozbudowy, przebudowy i modernizacji obiektów istniejących – wymóg zachowania historycznego układu zabudowy i zharmonizowania architektury budynków z zabudową pałacową;
- 5) wszelkie działania inwestycyjne w granicach terenu objętego ochroną możliwe są po dopełnieniu procedur określonych w przepisach szczególnych Prawa budowlanego, mówiących o postępowaniu poprzedzającym rozpoczęcie robót budowlanych (wyrażenie opinii przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków);
- 6) w wypadku konieczności, spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się jego rozbiorę, zgodnie z procedurą określoną w przepisach prawa budowlanego, mówiących o postępowaniu poprzedzającym rozpoczęcie robót budowlanych, po wcześniejszym sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej obiektu.

4. Określa się wykaz **obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków** :

- 1) pałac, park, dawna kaplica grobowa, dawna lodownia zlokalizowane w strefie ochrony konserwatorskiej B1 i wpisane do rejestru zabytków;
- 2) dawna obora, dawny budynek inwentarski i budynek gospodarczy zlokalizowane w strefie ochrony konserwatorskiej B2;
- 3) budynek dawnej karczmy przy ul. Szkolnej 15;
- 4) przydrożny krzyż drewniany przy skrzyżowaniu ulic: Szkolnej i Lompy;

Dla obiektów zlokalizowanych poza wyznaczonymi strefami ochrony konserwatorskiej B1 i B2 – dawna karczma i krzyż drewniany, ustala się ochronę konserwatorską, w ramach której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek zachowania i konserwacji substancji zabytkowej;
- 2) możliwość adaptacji (przebudowy) budynku dawnej karczmy z zachowaniem charakterystycznych elementów bryły budynku i detalu architektonicznego;
- 3) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obiektu objętego ochroną możliwe są po dopełnieniu procedur określonych w przepisach szczególnych Prawa budowlanego, w zakresie dotyczącym postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych (wyrażenie opinii przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków);

- 4) w wypadku konieczności, spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się jego rozbiórkę, zgodnie z procedurą określoną w przepisach prawa budowlanego, w zakresie dotyczącym postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych, po wcześniejszym sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej obiektu.

§ 13.

1. W granicach obszaru objętego planem określa się **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** dla terenów:
- 1) MW – minimalna powierzchnia działki 1000 m², minimalna szerokość frontu działki 20 m;
 - 2) MN – minimalna powierzchnia działki 800 m², minimalna szerokość frontu działki 10 m;
 - 3) MNR – minimalna powierzchnia działki 1000 m², minimalna szerokość frontu działki 10 m;
 - 4) MNR,ML – minimalna powierzchnia działki 800 m², minimalna szerokość frontu działki 5 m;
 - 5) ML,MN – minimalna powierzchnia działki 800 m², minimalna szerokość frontu działki 5 m;
 - 6) MNU – minimalna powierzchnia działki 900 m², minimalna szerokość frontu działki 10 m;
 - 7) U – minimalna powierzchnia działki 1200 m², minimalna szerokość frontu działki 25 m;
 - 8) UPO – minimalna powierzchnia działki 2000 m², minimalna szerokość frontu działki 25 m;
 - 9) UPS – minimalna powierzchnia działki 2500 m², minimalna szerokość frontu działki 20 m;
 - 10) UK – minimalna powierzchnia działki 600 m², minimalna szerokość frontu działki 15 m;
 - 11) UP – minimalna powierzchnia działki 2000 m², minimalna szerokość frontu działki 6 m;
 - 12) UI – minimalna powierzchnia działki 1000 m², minimalna szerokość frontu działki 20 m;
 - 13) ZU – minimalna powierzchnia działki 1500 m², minimalna szerokość frontu działki 4 m.
2. Dla nowo wydzielonych działek ustala się kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 70 – 110°.
3. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działek dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
4. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 14.

1. W granicach obszaru objętego planem określa się **zasady rozbudowy i modernizacji systemu komunikacyjnego**.
2. W granicach terenów objętych 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 L-lokalne, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDL o parametrach określonych w przepisach szczegółowych;
 - 3) drogami gminnymi, o klasie D-dojazdowe, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDD o parametrach określonych w przepisach szczegółowych.
3. 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.

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 projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wody w Sierakowie Śląskim;
 - 2) priorytet budowy sieci wodociągowej w celu obsługi wszystkich obszarów wyznaczonych pod realizację inwestycji;
 - 3) do czasu realizacji budowy sieci wodociągowej dopuszcza się realizację własnego ujęcia na działce budowlanej 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 rozbudowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków i wywóz ich do oczyszczalni ścieków;
 - 3) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
 - 4) 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 granicach terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **odprowadzania wód opadowych** :
 - 1) realizacja obsługi z istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych z terenów o utwardzonej powierzchni bezpośrednio do gruntu;
 - 3) 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) zachowanie 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.
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 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 w celu przyłączenia nowych abonentów.

§ 16.

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

§ 17.

MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **istniejąca zabudowa wielorodzinna** ,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe.
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) remonty, przebudowa istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
 - b) geometria dachu – dwuspadowe, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-40° ,

§ 18.

MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 25MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieprodukcyjne,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady zagospodarowania działki:
 - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego w drugiej linii zabudowy,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,

- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu lub w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy w najbliższym sąsiedztwie:
 - 6 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - 8 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,
 - 10 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
 - f) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
 - g) garaż na działce może być wzniesiony jako budynek wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku mieszkalnego muszą być zaprojektowane w sposób jednolity;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz 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 symetrycznych głównych połaciach dachowych oraz nachyleniu połaci dachowych 30-42° ,
 - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących spadziste o nachyleniu 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.

MNR zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 21MNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **zabudowa mieszkaniowa 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) usługi nieprodukcyjne,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady zagospodarowania działki:
 - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
 - b) możliwość zachowania istniejących usług,
 - c) możliwość lokalizacji nieuciążliwej działalności gospodarczej i usługowej 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:

- 50% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
 - 40% dla zabudowy zagrodowej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu lub w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy w najbliższym sąsiedztwie:
 - 6 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - 8 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,
 - 10 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
 - h) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 9,5 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 symetrycznych głównych połaciach dachowych oraz nachyleniu połaci dachowych 30-40° ,
 - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15-30° .
2. Dla zabudowy zagrodowej wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

§ 20.

MNR,ML zabudowa mieszkaniowo-letniskowa

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 8 MNR,ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** ;
- b) **istniejąca zabudowa zagrodowa** – nieuciążliwa działalność gospodarcza związana z istniejącą zabudową zagrodową oraz z chowem i hodowlą drobnego inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym,
- c) **zabudowa letniskowa** – zabudowa rekreacji indywidualnej.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi nieprodukcyjne,
- b) działalność agroturystyczna, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, z możliwością wykorzystania istniejących budynków gospodarczych oraz wykorzystaniem terenu działki w celach zlokalizowania urządzeń rekreacyjnych,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) możliwość przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej w zabudowę letniskową,
- b) budynki mieszkalne wolnostojące,
- c) możliwość lokalizowania budynku gospodarczego i garażu,
- d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,

- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – m 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, lub w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy w najbliższym sąsiedztwie,
 - g) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca,
 - h) możliwość lokalizowania usług podstawowych w pierwszej linii zabudowy jako wbudowane w parter zabudowy mieszkaniowej, lub dobudowane do zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
 - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja lecz nie wyższe niż 6,0 m,
 - b) geometria dachu:
 - dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznych głównych połaciach dachowych 30-40° ,
 - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15-30° ,
 - w przypadku łączenia budynków gospodarczych lub garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych,
 - zakaz stosowania dachów o przesuniętych połaciach dachowych w linii kalenicy,
 - w przypadku lokalizowania części usługowej jako dobudowanej do budynku mieszkalnego należy stosować nachylenie połaci dachowych jak w budynku mieszkalnym, a elewacje muszą być zaprojektowane w sposób jednolity.
2. Dla terenu 5-7MNR,ML w granicach terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 10 ust. 5.
3. Dla zabudowy zagrodowej wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

§ 21.

ML,MN zabudowa letniskowa i mieszkaniowa jednorodzinna

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 – 9ML,MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **zabudowa letniskowa** – zabudowa rekreacji indywidualnej,
 - b) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady zagospodarowania działki:
 - a) budynki wolnostojące, bez podpiwniczenia,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60%,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
 - f) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca,

- g) garaż na działce może być wzniesiony jako budynek wolnostojący, dobudowany lub wbudowany; w każdym przypadku istnieje obowiązek ujednolicenia elewacji garażu i budynku zabudowy jednorodzinnej lub rekreacyjnej,
- h) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów betonowych,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
- jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynku, licząc od poziomu terenu do kalenicy – 8,5 m,
 - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja lecz nie wyższe niż 4,0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu parteru – 50 cm, licząc od poziomu terenu,
- b) geometria dachu:
- dachy budynków spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-40° z wysuniętymi okapami minimum 60 cm;
 - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15-30° ,
 - w przypadku łączenia budynków gospodarczych lub garaży z budynkiem rekreacyjnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków rekreacyjnych lub jednorodzinnych.

§ 22.

MNU zabudowa mieszkaniowa z usługami

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 4MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowej jednorodzinna** ;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieprodukcyjne,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
 - 3) zasady zagospodarowania działki:
 - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
 - b) dopuszcza się realizację usług jako zlokalizowane w parterze zabudowy mieszkaniowej, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako obiekt wolnostojący w pierwszej linii zabudowy,
 - c) możliwość zachowanie istniejących usług i zabudowy zagrodowej,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
 - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu lub gdy rysunek jej nie określa w nawiązaniu do istniejącej zabudowy:
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
 - h) 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 należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe w zależności od charakteru prowadzonej działalności – nie mniej niż jedno miejsce postojowe;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne i usługowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość budynku – 10,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- budynki gospodarcze – nieuciążliwe rzemiosło i garaże – jedna kondygnacja nadziemna,

b) geometria dachu:

- dachy budynków mieszkalnych i usługowych spadziste, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-42° ,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15-30° ,
- w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.

2. Dla terenu 1MNU w granicach strefy sanitarnej od cmentarza, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 10 ust. 8.

§ 23.

U zabudowa usługowa

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 4U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa usługowa – usługi nieprodukcyjne** ;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów i dróg wewnętrznych,
- b) zieleni urządzona,

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budynki wolnostojące,
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu lub gdy rysunek jej nie określa w nawiązaniu do istniejącej zabudowy:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
- e) dopuszcza się lokalizację na działce parkingów ogólnodostępnych na min. 4, maks. 16 miejsc postojowych,
- f) nawierzchnia parkingów ulepszona, przepuszczalna;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość nowej zabudowy:

- maksymalnie dwie kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,

b) geometria dachu – dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-42° .

§ 24.

UPO usługi publiczne oświaty

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UPO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) 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) zachowanie istniejącej zabudowy, możliwość remontów i rozbudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu lub gdy rysunek jej nie określa w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
 - d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min 20%,
 - e) program parkingowy – minimum 10 miejsc postojowych;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - b) geometria dachu – dachy budynków spadziste o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-42°.

§ 25.

UPS usługi publiczne sportu i rekreacji

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UPS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi publiczne, kompleks sportowo-rekreacyjny**: boiska i urządzenia sportowe, wypożyczalnia sprzętu sportowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi konsumpcyjne związane z handlem detalicznym i gastronomią,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) komunikacja wewnętrzna w tym parkingi,
 - d) zieleni urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni terenu,
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
 - c) program parkingowy – zgodnie ze specyfiką realizowanych usług lecz nie mniej niż 8 miejsc;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja oraz poddasze użytkowe,
 - b) geometria dachu – dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-42°.

§ 26.

UK obiekty kultu religijnego

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2UK**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **obiekty 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 nie objętych ochroną konserwatorską,
- c) obowiązek zagospodarowania terenu wokół obiektu sakralnego zielenią urządzoną,
- d) dla terenu 1UK – realizacja minimum 8 miejsc postojowych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UK ustala się:

- a) zakaz lokalizowania nowych obiektów kubaturowych,
- b) obowiązek uczytelnienia w terenie dawnej lokalizacji kościoła p.w. św. Urbana,
- c) obowiązek zagospodarowania terenu zielenią urządzoną.

§ 27.

UI usługi specjalistyczne

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UI**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **usługi specjalistyczne** – z zakresu usług kultury, oświaty, zdrowia lub turystyki i rekreacji w granicach zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów oraz zieleni urządzonej,
- b) urządzenia sportu i rekreacji typu boiska, korty, baseny itp.
- c) zachowanie istniejącej funkcji mieszkalnej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni terenu,
- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni terenu,
- c) program parkingowy – zgodnie ze specyfiką usług lecz nie mniej niż 8 miejsc;

4) zasady kształtowania nowej zabudowy:

- a) wysokość nowej zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynku – wysokość głównej kalenicy maks. 12,0 m,
- b) geometria dachu:
 - w nawiązaniu do istniejącego budynku pałacu.

2. Dla terenu 1UI, określonego na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 2 i 3.

§ 28.

UP usługi produkcyjne

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 3 UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **usługi produkcyjne, usługi nieprodukcyjne** ;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty administracyjno-socjalne dla obsługi przeznaczenia podstawowego,

- b) magazyny i składy,
 - c) 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 może być wymagane, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska, poza instalacjami:
 - do przetwórstwa owoców, warzyw, surowych ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego, z wyłączeniem tłuszczów zwierzęcych,
 - do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich,
 - do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów,
 - b) porządkowanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy,
 - c) dopuszcza się modernizację – remonty i rozbudowę – istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) teren pomiędzy drogą publiczną a nieprzekraczalną linią zabudowy należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - h) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki z rodzimych gatunków drzew liściastych lub iglastych,
 - i) zapewnienie miejsc postojowych i placów manewrowych na własnej działce, również dla samochodów ciężarowych lecz nie mniej niż 4 miejsca dla samochodów osobowych i 1 miejsce dla samochodów ciężarowych,
 - j) zakaz składowania odpadów i lokalizacji magazynów, w których sposób magazynowania substancji może niekorzystnie oddziaływać na środowisko i umożliwiać wypłukiwanie substancji chemicznych do gleby;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m,
 - b) geometria dachu – w zależności od specyfiki działalności, dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów produkcyjnych, dla pozostałych obiektów dachy spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 40°.

§ 29.

ZU tereny zieleni urządzonej

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 3ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zieleni urządzona** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia melioracyjne,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) teren należy zagospodarować zielenią wysoką i niską,
 - b) możliwość lokalizacji ciągów pieszych i obiektów małej architektury.

§ 30.

ZL tereny lasów

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren lasów** ;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzienia działek.

§ 31.

ZŁ tereny łąk

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren łąk w tym cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych** ;
- 2) nakaz pozostawienia terenu w obecnym sposobie użytkowania – zieleń łąkowa i zadrzewienia;
- 3) zakaz wycinki starodrzewu za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzienia działek;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz naruszania urządzeń melioracji wodnych, w przypadku kolizji z lokalizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy doprowadzić do odbudowy systemu melioracyjnego.

§ 32.

R tereny rolne

Dla terenów 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 i magazynowych, służących wyłącznie produkcji rolniczej o profilu ogrodniczym lub sadowniczym, o maksymalnej wysokości 6,0 m,
 - c) możliwość lokalizowania 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.

§ 33.

R1 tereny rolne chronione

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R1** 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) zachowanie istniejących i możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) zakaz lokalizacji zabudowy,
- d) nakaz zachowania i ochrony zadrzewień śródpolnych.

§ 34.

R2 tereny rolne możliwe do zalesienia

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R2** 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 zalesienia terenu,
 - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - e) nakaz zachowania i ochrony zadrzewień śródpolnych.

§ 35.

Dla terenów 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 – 20,0 m,
 - b) przekrój jezdni 1x2,
 - c) dla drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** w centrum miejscowości, wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego).

§ 36.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „L”- lokalnej** 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 – 14,0 m,
 - b) przekrój jezdni 1x2,
 - c) dla drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD** w centrum miejscowości, wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego).

§ 37.

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 m,
- b) w kompleksach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciagu pieszego).

§ 38.

Dla terenów 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) szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 8,0 m.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 39.

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

dla terenu MW	- 10%
dla terenu MN	- 10 %
dla terenu MNR	- 10 %
dla terenu MNR,ML	- 10 %
dla terenu ML,MN	- 10 %
dla terenu MNU	- 10 %
dla terenu U	- 15 %
dla terenu UPO	- 0 %
dla terenu UPS	- 0 %
dla terenu UK	- 0 %
dla terenu UP	- 15 %
dla terenu UI	- 15 %
dla terenu ZU	- 0 %
dla terenu ZL	- 0 %
dla terenu ZŁ	- 0 %
dla terenu R	- 0 %
dla terenu R1	- 0 %
dla terenu R2	- 0 %
dla terenu KDZ	- 0 %
dla terenu KDL	- 0 %
dla terenu KDD	- 0 %
dla terenu KDW	- 0 %

§ 40.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciasna.

§ 41.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Ciasna


Zuzanna Geilke