

# UCHWAŁA NR XLIII/299/2010

## RADY GMINY CIASNA

z dnia 4 marca 2010 r.

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

### Rada Gminy

#### uchwała

#### **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Ciasna 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 tereny w miejscowości Ciasna w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1 : 1000 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 : 1000, 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 nieprodukcyjne 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) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych gminy z zakresu celów publicznych dotyczących usług administracji, oświaty, sportu, opieki zdrowotnej i społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz obiektów do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 9) **nieprzekraczalna linia 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

### ZAKRES OBOWIĄZYWANIA USTALEŃ PLANU

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

1)	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	U	tereny usług podstawowych;
3)	UP	tereny usług publiczne;
4)	ZU	tereny zieleni urządzonej;
5)	ZP	tereny zieleni publicznej;
6)	KD-GP	teren drogi publicznej krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
7)	KDZ	teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
8)	KDD	teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 5. Teren opracowania planu zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górą Liswartą”. Na terenie tym mają zastosowanie ustalenia §10 Rozdziału 3 dotyczące zasad ochrony przyrody.

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

- a) obiekty proponowane do wpisania do ewidencji zabytków i objęcia ochroną konserwatorską,
- b) ochrona krajobrazu – strefa „K”.

**§ 7. 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 ochrony konserwatorskiej „K”.

### **Rozdział 3**

#### **PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

**§ 8.**

##### **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 urządzone 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.

**§ 9.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 liniami zabudowy.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na 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 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 magazynową i rzemieślniczą.
- 3) Kolorystyka elewacji w tym tynków i pokrycia dachowego:
  - a) stosowanie na elewacjach kolorów jasnych, pastelowych o niskiej intensywności koloru, w szczególności odcieni bieli, beżu, szarości, żółci, brązu – kolory typu: piaskowe lub kremowe,
  - b) kolorystyka połaci dachowych: odcienie czerwieni i brązu.
- 4) Zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
- 5) Zakaz stosowania dachów o przesuniętych połaciach dachowych w linii kalenicy.

8. 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 m<sup>2</sup>.

## **§ 10.**

### **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. 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 przemieszczone w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do celów niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje estetyczne.

3. 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.

4. Nakazuje się, aby działalność usługowa, 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.

## **§ 11.**

### **Zasady ochrony przyrody**

Teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswarta”. W celu ochrony zasobów przyrody, określa się zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswarta”:

- 1) wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej – z drzew i krzewów rodzimych gatunków,
- 2) warunki kształtowania nowej zabudowy dla terenów w granicach wyznaczonych na rysunku planu pod realizację nowych inwestycji zgodnie z zapisami określonymi w Rozdziale 4.

## § 12.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

W granicach obszaru objętego planem, w celu ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego określa się:

- 1) ochronę konserwatorską dla obiektu wskazanego do wpisania do ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu – stodoła w dawnym zespole dworskim,  
w obrębie obiektu obowiązują zasady:
  - zachowania i konserwacji substancji zabytkowej,
  - ochrona widoku na obiekty zabytkowe i harmonijne kształtowanie ich otoczenia,
  - 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),
  - w wypadku konieczności, spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się jego rozbiorke, 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;
- 2) ochronę krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu jako Strefę K, dla której obowiązuje ochrona elementów dawnej zabudowy popofolwarcznej i harmonijnego kształtowania nowej zabudowy.

## § 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) drogą krajową nr 11 o klasie GP – głównej ruchu przyspieszonego, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD-GP o parametrach określonych w przepisach szczegółowych,
- 2) drogami powiatowymi o klasie Z-zbiorczej, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDZ o parametrach określonych w przepisach szczegółowych,
- 3) drogami gminnymi, o klasie D-dojazdowej, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDD o parametrach określonych w przepisach szczegółowych.

2. W granicach obszaru objętego planem, docelowo, po realizacji obwodnicy dla miejscowości Ciasna w ciągu drogi krajowej, przewiduje się zmianę klasy drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-GP na klasę Z – zbiorczą i zaklasyfikowanie jej, zgodnie z przepisami szczególnymi, do dróg gminnych.

## § 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) z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wody w Sierakowie Śląskim - Przywary;
- 2) rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w celu obsługi wszystkich obszarów wyznaczonych pod realizację inwestycji.

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 Ciasnej;
- 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 terenów objętych planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **odprowadzania wód opadowych**:

- 1) realizacja obsługi z istniejącej 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) adaptacja i modernizacja istniejących linii średniego napięcia;
- 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 cieplną**:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną 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) adaptacja i modernizacja istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) możliwość rozbudowy istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu przyłączenia nowych abonentów.

## **§ 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.**

### **MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe,
  - b) usługi podstawowe z wyjątkiem usług związanych z naprawą pojazdów ;
- 3) zasady podziału działek – zakaz wtórnego podziału;



- 4) zasady zagospodarowania działki:
- a) budynek mieszkalny wolnostojący,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - g) 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,
  - h) usługi podstawowe mogą być lokalizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - budynek mieszkalny – 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 spadziste o symetrycznym 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.
- 6) w przypadku realizowania nowego budynku mieszkalnego należy uwzględnić potrzebę wykonania zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 18.

### U usługi podstawowe

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi podstawowe nieprodukcyjne**.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów,
  - b) zieleń urządzona;

3) zasady podziału działek:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki wyznaczonej dla lokalizacji usług – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 28 m,
- c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – 90°.

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) możliwość zabudowy pierzejowej – na całej szerokości frontu działki,
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- e) obsługa komunikacyjna z lokalnego układu drogowego – drogi zbiorczej i dróg dojazdowych, bez możliwości bezpośredniego skomunikowania z drogą krajową nr 11,
- f) dopuszcza się lokalizację na działce parkingów ogólnodostępnych na maks. 10 miejsc postojowych, nawierzchnia parkingów ulepszona, przepuszczalna;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość poziomu parteru – 60 cm, licząc od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynku – 12,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,

b) geometria dachu:

- dachy budynków dwuspadowe, o układzie kalenicowym, symetryczne o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych 30-45<sup>0</sup>,
- dopuszcza się budynki z dachami wielospadowymi w przypadkach uzasadnionych proporcjami bryły budynku.

6) Dla terenów 1U w granicach określonych na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12.

7) W przypadku likwidacji istniejącego obiektu i lokalizacji nowej zabudowy należy kontynuować wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy.

## § 19.

### UP usługi publiczne

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi publiczne**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) likwidacja istniejącego obiektu po wcześniejszym sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej obiektu,
  - b) możliwość zabudowy pierzejowej – na całej szerokości frontu działki,
  - c) powierzchnia zabudowy maksymalnie 30% terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi
  - d) powierzchnia parkingu maksymalnie 30% terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
  - e) obsługa komunikacyjna z lokalnego układu drogowego – drogi zbiorczej i dróg dojazdowych, bez możliwości bezpośredniego skomunikowania z drogą krajową nr 11,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
- 4) zasady kształtowania 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 o układzie kalenicowym o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych 30-45<sup>0</sup>.
- 5) Dla terenów 1UP, w granicach określonych na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 2.

### **§ 20. ZP zieleń urządzona**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zieleń urządzona, obszar przestrzeni publicznej;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzeń infrastruktury;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) teren należy zagospodarować jako ogólnodostępny dla spotkań, wypoczynku i rekreacji – zakaz grodzienia terenu,
  - b) lokalizacja ciągów pieszych i obiektów małej architektury,
  - c) nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej i niskiej,
  - d) nowe nasadzenia z rodzimych gatunków drzew liściastych, gatunki preferowane – dąb, lipa, klon, jesion, wiąz.

### **§ 21. ZU zieleń urządzona**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zieleń urządzona**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) teren należy zagospodarować jako ogólnodostępny,
  - b) lokalizacja ciągów pieszych i obiektów małej architektury,
  - c) nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej i niskiej,
  - d) nowe nasadzenia z rodzimych gatunków drzew liściastych, gatunki preferowane – dąb, lipa, klon, jesion, wiąz.

#### **§ 22. KD-GP droga publiczna**

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-GP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren drogi krajowej nr 11, klasy „GP”- głównej ruchu przyspieszonego**.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi.
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 16,0 – 20,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2,
  - c) w centrum miejscowości, wzdłuż zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obowiązek realizacji chodnika (ciągu pieszego),
  - d) lokalizacja ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.
- 4) Nowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane poza pasem drogowym drogi krajowej.

#### **§ 23. KDZ droga publiczna**

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2 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) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2,
  - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-Z obowiązek realizacji chodnika (ciągu pieszego) po północnej stronie ulicy wzdłuż zabudowy usługowej,
  - d) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-Z obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego) po południowej stronie ulicy wzdłuż zabudowy mieszkaniowej.

#### **§ 24. KDD droga publiczna**

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD** 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,
  - b) przekrój jezdni 1x2.

## **Rozdział 5**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 25.** 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 U	15 %;
3)	dla terenu UP	0 %;
4)	dla terenu ZU	0 %;
5)	dla terenu ZP	0 %;
6)	dla terenu KD-GP	0 %;
7)	dla terenu KDZ	0 %;
8)	dla terenu KDD	0 %;

**§ 26.** W granicach obszaru objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Ciasna w gminie Ciasna, uchwalony Uchwałą nr XXXVIII/290/2006 Rady Gminy w Ciasnej z dnia 21 marca 2006r.

**§ 27.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ciasna.

**§ 28.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciasna.

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

**Przewodniczący Rady Gminy  
Ciasna**

**Norbert Strzoda**

**Załącznik nr 1**  
do uchwały Nr XLIII/299/2010  
Rady Gminy Ciasna  
z dnia 4 marca 2010 r.  
Zalacznik1.pdf

**Rysunek planu**

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XLIII/299/2010  
Rady Gminy w Ciasnej z dnia  
04.03.2010 r.

**Dot: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

W związku z faktem, iż w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Ciasna w gminie Ciasna, trwającego od dnia 26.10.2009 r. do dnia 18.11.2009 r. oraz w terminie wyznaczonym na składanie wniosków do projektu planu nie wpłynęły w/w wnioski. W związku z powyższym brak jest rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciasna- sołectwo Ciasna inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art.20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 9 Dz.U.Nr 80 z 2003r.,poz.717 z późn. zm).

**Rada Gminy w Ciasnej**

**rozstrzyga :**

**§ 1.** 1. Nie planuje się finansowania zadań w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Przeznaczenie w planie terenu pod usługi publiczne- symbol 1 UP nie wymaga budowy sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

2. Nie występuje konieczność finansowania wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego związanych z ustaleniami planu.