

UCHWAŁA Nr.....

Rady Gminy w Ciasnej

z dnia

(projekt)

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Ciasna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/200/2012 z dnia 10 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Ciasna,

Rada Gminy w Ciasnej

po stwierdzeniu niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciasna,

uchwała

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu gminy Ciasna**

w następujący sposób:

Uchwała składa się z następujących rozdziałów zawierających następujące przepisy:

- Rozdział 1 -Przepisy ogólne

1. przedmiot regulacji przepisami planu
2. definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały
3. przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

- Rozdział 2 -Przepisy szczegółowe

- Rozdział 3 -Przepisy końcowe

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Ciasna , zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w miejscowości Ciasna przy ul. Jeżowskiej. Granice planu określono na rysunku planu.

§ 2

Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3

Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące:
 - a. granice obszaru objętego planem,
 - b. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c. przeznaczenie terenu według symbolu podanego w § 4,
 - d. nieprzekraczalna linia zabudowy

§ 4

W wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi terenie ustala się następujące przeznaczenie oraz symbol literowy oznaczony na rysunku planu:

- 1) **P1** – tereny zabudowy produkcyjnej.

§ 5

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć, że w danym terenie mogą występować inne funkcje i formy zagospodarowania, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe, nie powodując z nim kolizji;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Ciasnej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Ciasna;
- 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.);
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; Przez powierzchnię całkowitą rozumie się powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym pomnożoną przez liczbę kondygnacji;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, na linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;

§ 6

Ze względu na istniejące uwarunkowania, w obszarze objętym planem nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Bezwzględny zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.
- 2) Nakaz wykonania powierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.
- 3) Nakaz podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów na których może dojść do zanieczyszczenia, przed ich odprowadzeniem do odbiornika. W przypadku występowania w/w zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.
- 4) Materiały użyte do utwardzania i niwelacji terenów nie mogą należeć do określonych w przepisach odrębnych kategorii odpadów niebezpiecznych.
- 5) Wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 6) Nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami obowiązującymi w gminie.
- 7) Zakaz składowania surowców, materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do środowisk.
- 8) Teren objęty planem znajduje się granicach obszaru o wysokim poziomie wód gruntowych, zagrożonego okresowymi podtopieniami.
- 9) Dla całego terenu objętego opracowaniem ustala się:
 - a) nakaz uwzględnienia aktualnych czynników hydrogeologicznych przed rozpoczęciem inwestycji,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów podpiwniczonych,
 - c) stosowanie we wszystkich obiektach budowlanych rozwiązań technicznych, uwzględniających zagrożenie podtopieniem,

§ 8

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez istniejący dostęp do drogi publicznej.
- 2) Dopuszcza się naziemną lub podziemną lokalizację elementów infrastruktury technicznej.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii ciepłowniczych.

- 4) Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę.
 - a. Ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wody w Sierakowie Śląskim,
 - b. Ustala się lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
 - c. Realizację zabudowy na planowanych terenach zabudowy produkcyjnej należy poprzedzić odpowiednim zaopatrzeniem terenów w wodę.
- 5) Zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a. Odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną do oczyszczalni ścieków.
 - b. Dla terenów nie skanalizowanych przewiduje się rozbudowę systemu kanalizacyjnego.
 - c. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
 - d. Zakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji deszczowej.
 - e. Nakaz podczyszczania ścieków poprodukcyjnych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oraz nakaz oczyszczania ścieków oraz wód opadowych z terenów zanieczyszczonych przed ich wprowadzeniem do środowiska.
- 6) Zasady obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a. nakaz odprowadzenia wód opadowych poprzez sieci kanalizacji deszczowej, do istniejących lub projektowanych rowów melioracyjnych.
 - b. nakaz odprowadzenia wód opadowych we własnym zakresie i wstępnego ich oczyszczenia oraz odprowadzania do kanalizacji deszczowej z utwardzonych parkingów i innych terenów komunikacji drogowej narażonych na skażenie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - c. obowiązek odprowadzania wód opadowych z budynków bezpośrednio do kanalizacji deszczowej.
 - d. W sytuacji braku sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez rozprowadzenie po własnym terenie po ich uprzednim podczyszczeniu i w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
- 7) Zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami:
 - a. Ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesji, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych.
 - b. Ustala się obowiązek segregacji odpadów u źródła powstania, który dotyczy wszystkich zakładów, przedsiębiorstw, obiektów handlowych i innych, w których powstają odpady komunalne.

- c. Ustala się obowiązek utylizacji stałych odpadów bytowo-gospodarczych według przyjętego na terenie gminy systemu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - d. Zabrania się umieszczania zużytego sprzętu łącznie z innymi odpadami.
- 8) Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a. Dopuszcza się zapewnienie dostaw energii cieplnej z kotłowni lokalnych opalanych gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim lub innym paliwem proekologicznym.
 - b. Nakaz stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
 - c. Zakazuje się wznoszenia niskosprawnych lokalnych źródeł energii cieplnej opalanych paliwem stałym.
 - d. W przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania dopuszcza się rozprowadzenie ciepła poprzez sieci ciepłownicze.
- 9) Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a. Zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.
- 10) Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i jej przesyłu:
- a. Dopuszcza się lokalizację nowych oraz zmianę przebiegu istniejących odcinków sieci w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach istniejącej i projektowanej zabudowy.
 - b. Ustala się budowę, modernizację stacji transformatorowych oraz rozbudowę sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia.
 - c. Realizację zabudowy na planowanych terenach zabudowy produkcyjnej poprzedzić należy odpowiednim zaopatrzeniem terenów w energię elektryczną.
- 11) Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- a. Dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.
 - b. Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych w odległości nie mniejszej niż 300 m od istniejącej lub projektowanej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

§ 9

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) W obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.
- 2) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 7 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 400 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 10

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem P1:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) Zabudowa produkcyjna – obiekty przemysłowe, składy, bazy i magazyny.

2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) usługi związane bezpośrednio z obsługą przeznaczenia podstawowego,
- b) obiekty i urządzenia związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- c) usługi nieprodukcyjne – usługi komercyjne związane z handlem detalicznym, gastronomią i sportem oraz usługi projektowe i biurowe;
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- e) drogi wewnętrzne,

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem P1 ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
- wysokość zabudowy – maksymalnie trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 17 m;

b) dachy – jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 48 stopni - dotyczy głównych połaci dachu,

c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą (zlokalizowaną poza obszarem opracowania) - 8 m,

d) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, w tym garażowych, dla następujących funkcji i zabudowy:

- biura, bazy składy i magazyny - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
- obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej,
- zakłady produkcyjne – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych.

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²,

2) Zakazy:

Załącznik nr 1
do uchwały nr.....
Rady Gminy w Ciasnej
z dnia

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY W CIASNEJ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla fragmentu gminy Ciasna

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia wniosku		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr..... z dnia		Uwagi/ Uzasadnienie
					Uwzględn.	Nie uwzględn.	Uwzględn.	Nie uwzględn.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Oświadczam, iż nie wpłynęły uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Ciasna

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

Rada Gminy w Ciasnej

Rozstrzyga

o sposobie realizacji zapisanych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Ciasna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 30 marca 2005 r. (Dz.U. nr 249 poz. 2014).

§ 1

Przewiduje się poniesienie następujących nakładów na infrastrukturę, w tym:

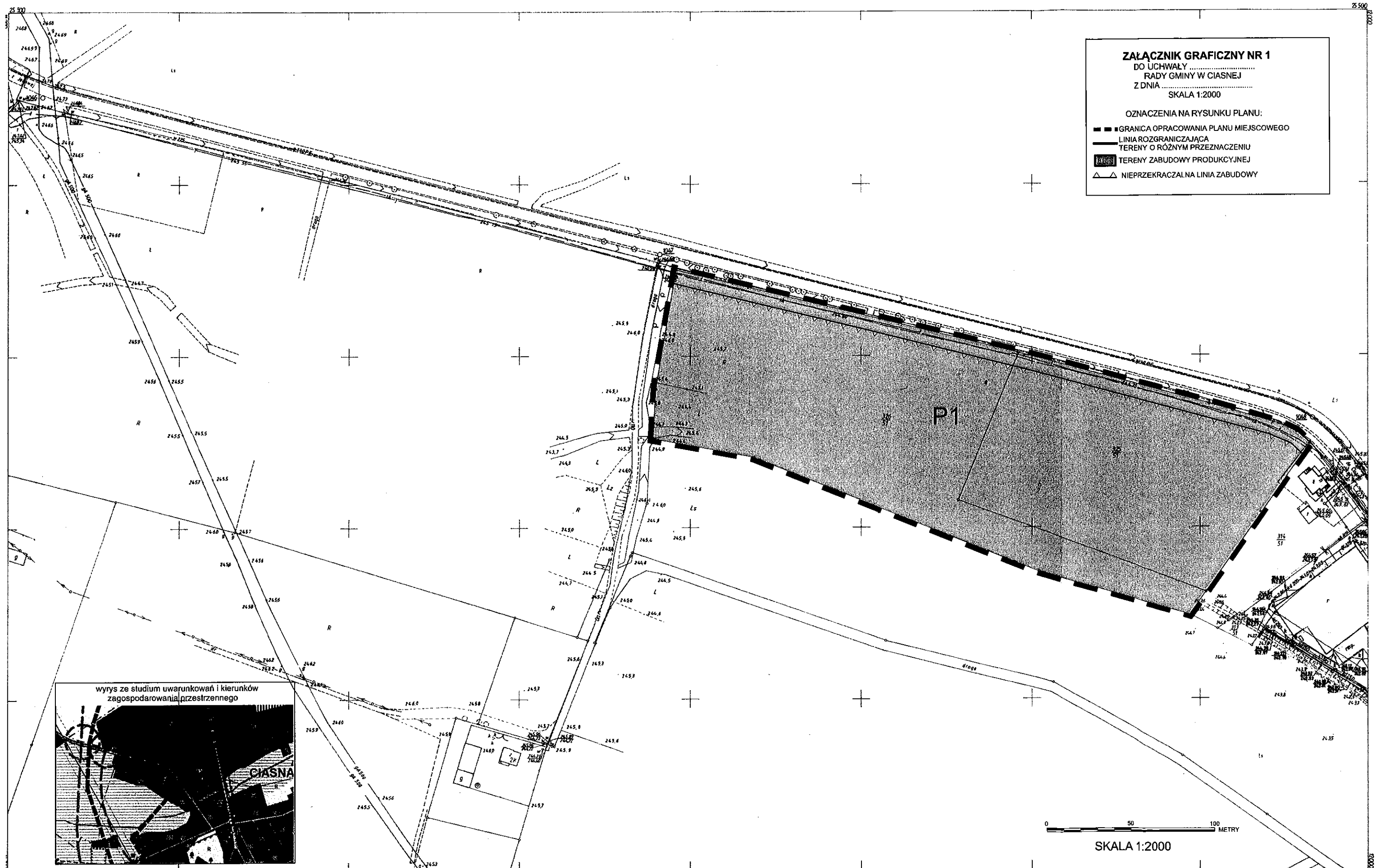
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej
- budowa sieci kanalizacji deszczowej
- budowa sieci wodociągowej

§ 2

Zadania finansowane będą ze środków własnych gminy, środków – i funduszy zewnętrznych oraz środków podmiotów prywatnych na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 3

Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.



511.341.233

MAPA ZASADNICZA
Założona w r. 1993 przez
BIURO USŁUG GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNYCH
w Opolu
(Orlikowski - Książek S.C.)

TREŚĆ NAKŁADEK	
SW+U	G

wiel. Ciasna

234

511.341.031

1. Układ współrzędnych „1965”
2. Poziom odniesienie - Krasztadt
3. Mapy opracowano metodą bezpośrednią

Lp.	Nr obiektu	Instytucja	Data	Imię i nazwisko podoba	Skontrolował	Wybrał	Sprawdził
1	237/92	W.G.K. Opole	1993r.	B. Książek	B. Bloch	Z. Orlikowski	
2	305/92	W.G.K. Opole	1994r.	B. Książek	B. Bloch	Z. Orlikowski	