

RGK.MB 6724.53.2013

W Y P I S Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY CIASNA

Podstawa prawna

Plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zborowskie zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Ciasnej Nr X/54/07 z dnia 12.06.2007r.

Dotyczy : działki Nr 264/9 km. 10 Zborowskie

Wnioskodawca : Pracownia Architektury APPA
Świętochłowice ul. Moniuszki 3/8

Przeznaczenie : 2U usługi podstawowe

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 – 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi podstawowe**;
- 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 – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – 90° +/- 10°;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki wolnostojące,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu lub gdy rysunek jej nie określa w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
 - e) dopuszcza się lokalizację na działce parkingów ogólnodostępnych na maks. 12 miejsc postojowych,
 - nawierzchnia parkingów ulepszona, przepuszczalna,
 - nasadzenia zieleni wysokiej liściastej, gatunki preferowane: dąb, lipa, klon, jesion, wierz,
 - f) przy projekcie zagospodarowania działki wymagany projekt zieleni;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 1. wysokość nowej zabudowy:
 - maksymalnie jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 12,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy
 - b) geometria dachu:
 - dachy budynków dwuspadowe, o układzie kalenicowym, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych 30-45°,
 - dopuszcza się budynki z dachami wielospadowymi w przypadkach uzasadnionych proporcjami bryły budynku.
- 6) Dla terenu 2U obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 1.
- 7) Dla terenów 3U w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 4.
- 8) Dla terenów 3U, w granicach strefy konserwatorskiej B1, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.

WÓJT

mgr inż. Zdzisław Kulej

**Uchwała Nr X/54/07
Rady Gminy w Ciasnej
z dnia 12.06.2007r.**

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,).

Rada Gminy

uchwała

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Zborowskie
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 obejmuje teren miejscowości Zborowskie w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

§ 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

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Ciasnej o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wyznaczony w planie sposób użytkowania terenu w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który powinien

przeważać na danym obszarze, i któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako przeznaczenie dopuszczalne;

- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć istniejący lub wyznaczony w planie sposób użytkowania terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie;
- 7) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi typu handel detaliczny, usługi małej gastronomii oraz inne usługi nieprodukcyjne, których ewentualna uciążliwość nie wykracza poza granicę własności lub granicę terenu, do którego jednostka posiada tytuł prawny;
- 8) **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;
- 9) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku.

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) | MNR | tereny zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej; |
| 3) | MNU | tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami; |
| 4) | U | tereny usług podstawowych; |
| 5) | UPO | teren usług publicznych – usługi oświaty; |
| 6) | UK | tereny obiektu kultu religijnego; |
| 7) | P | tereny przemysłu nieuciążliwego; |
| 8) | ZLU | tereny obsługi gospodarki leśnej; |
| 9) | ZC | tereny cmentarza parafialnego; |
| 10) | ZP | tereny zieleni publicznej; |
| 11) | ZŁ | tereny zieleni łąkowej; |
| 12) | ZL | tereny lasów; |
| 13) | R | tereny upraw rolnych; |
| 14) | KDZ | teren drogi publicznej zbiorczej; |
| 15) | KDL | teren drogi publicznej lokalnej; |
| 16) | KDD | teren drogi publicznej dojazdowej; |
| 17) | KDW | teren drogi wewnętrznej; |
| 18) | TKx | teren ciągu pieszo-jezdnego. |

§5

Zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone z mocy Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków.

§6

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się ochronę następujących terenów:

- 1) ochrona krajobrazu kulturowego – strefa B1;
- 2) ochrona zabytków archeologicznych – strefa OW.

§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 B1;
 - 6) granica strefy obserwacji archeologicznej OW.

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH OBSZARU 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 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, zieleni izolacyjna i urządzona.
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 ładu przestrzennego**

1. Ustalenia niniejszego rozdziału odnoszą się do lokalizacji nowych obiektów budowlanych, jak również wszelkiego rodzaju rozbudów, nadbudów i remontów elewacji oraz remontów lub wymiany ogrodzenia, elementów reklamowych i obiektów małej architektury.
2. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać:
 - 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich;
 - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - 3) obowiązujących przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych.
3. Lokalizowanie zabudowy musi być zgodna z określonymi parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej, w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie działki i ograniczenie zacielenia sąsiedniej nieruchomości.
5. Teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą można wykorzystać jedynie pod lokalizację:
 - 1) utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemniki na śmieci;
 - 2) miejsc postojowych;
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleni urządzonej.
6. Budynki warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych na terenach, na których ustalenia planu dopuszczają takie zagospodarowanie oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy lokalizować w drugiej linii zabudowy, za budynkami mieszkalnymi lub usługowymi, jeśli ustalenia przepisów szczegółowych planu nie stanowią inaczej.
7. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) rozwiązania architektoniczne dla zabudowy, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki należy kształtować w sposób jednolity;
 - 2) materiały wykończeniowe elewacji:
 - a) stosowanie materiałów tradycyjnych typu: jasne tynki, cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna,

- b) dopuszcza się stosowanie materiałów imitujących materiały tradycyjne: elewacyjne płytki ceramiczne imitujące kamień lub cegłę, blacha lub papa bitumiczna imitująca dachówkę ceramiczną lub cementową,
- c) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha falista, siding z wyjątkiem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową i rzemieślniczą;
- 3) 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;
 - 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) akaz wykorzystania obiektów małej architektury w celu łączenia ich w jeden element z jakimkolwiek nośnikiem elementów reklamowych;
 - 5) ogranicza się powierzchnię elementów reklamowych, rozumianych jako całość, do 3,0 m².

§10

Zasady ochrona środowiska

- 1. W granicach obszaru 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, poza terenami wyznaczonymi w planie, dla których zasady zagospodarowania określają przepisy szczegółowe w Rozdziale 4;
 - 2) likwidacji i naruszania istniejącego starodrzewu (z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych).
- 2. W granicach terenu objętego planem obowiązuje nakaz sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w odniesieniu do najbliższego sąsiedztwa, inwestycji realizujących przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, zgodnie z w/w przepisami szczególnymi.
- 3. Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności:
 - 1) minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych;
 - 2) masy ziemi przemieszczone w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do celów niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje estetyczne.
- 4. Gospodarkę odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów należy prowadzić zgodnie z przepisami o utrzymaniu porządku i czystości w gminie oraz kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska:
 - 1) zakaz składowania odpadów na terenie objętym planem;
 - 2) postępowanie z odpadami powinno być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
 - 3) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych i szkodliwych, obowiązek selektywnego ich gromadzenia i przechowywania, a następnie przekazywania odpowiednim odbiorcom.
- 5. Nakazuje się, aby działalność usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz na zasadach określonych ustaleniami planu, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
 - 1) przekraczania obowiązujących norm wytwarzania hałasu i wibracji oraz drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
 - 2) wykorzystania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie.
- 6. W granicach terenu objętego planem obowiązują strefy ochrony sanitarnej od cmentarza parafialnego: Strefa 1 i Strefa 2.
 - 1) w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza obowiązują ustalenia:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych,
 - b) zakaz lokalizacji ujęć wód podziemnych dla celów pitnych i gospodarczych;
 - 2) Strefa 2 obowiązuje do czasu realizacji sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę terenów w jej granicach.

§11

Zasady ochrony przyrody

1. Obszaru objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”. W celu ochrony zasobów przyrody, określa się zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”:
 - 1) wprowadzenie nowych nasadzeń – dolesień – z drzew i krzewów o przewadze rodzimych gatunków, na terenach wyznaczonych na rysunku planu, po uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony przyrody na terenie Parku Krajobrazowego;
 - 2) warunki kształtowania nowej zabudowy dla terenów wyznaczonych na rysunku planu pod realizację nowych inwestycji zgodnie z zapisami szczegółowymi planu.

§12

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

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

- 1) W odniesieniu do terenu dawnej **fabryki fajek**, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rej. A/454, w granicach określonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obowiązek zachowania i konserwacji substancji zabytkowej – nakaz:
 - zachowania obiektu, a w przypadku złego stanu technicznego nakaz odtworzenia,
 - zachowania elementów detalu architektonicznego elewacji i wyposażenia, elementy uszkodzone należy poddać renowacji, ewentualnie odtworzyć według zachowanych wzorów,
 - b) obowiązek uzgadniania (uzyskania pozwolenia konserwatorskiego) wszelkich działań inwestycyjnych i sposobu użytkowania z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków;
- 2) W odniesieniu do **obiektów wskazanych do wpisania do ewidencji zabytków**:
 - a) kościół p. w. Św. Krzyża,
 - b) cmentarz parafialny,
 - c) szkoła,
 - d) karczma, ul. Główna 28,
 - e) czworak i zabudowania gospodarcze w zespole podworskim, ul. Górna 1,
 - f) dom, ul. Główna 34,

obowiązują następujące ustalenia:

- a) obowiązek zachowania i konserwacji substancji zabytkowej,
 - b) możliwość adaptacji (przebudowy) obiektu z zachowaniem charakterystycznych elementów bryły budynku i detalu architektonicznego,
 - c) obowiązek zaopiniowania przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków, wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie w/w obiektów,
 - d) w wypadku konieczności, spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się jego rozbiórkę za zgodą organu właściwego w sprawach ochrony zabytków, po wcześniejszym sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej.
- 3) W odniesieniu do terenu **zabudowy centrum wsi Zborowskie**, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **B1**, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obowiązek zachowania układu przestrzennego,
 - b) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - budynki – jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym,
 - wysokość budynków w pierwszej linii zabudowy – 4,0 m od poziomu terenu do linii okapu,
 - geometria dachu – dachy spadziste, symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu połaci dachowych 35 – 45°,
 - usytuowanie dachu – kalenicowo w stosunku do ulicy,
 - poziom parteru – maks. 0,8 m n.p.t.,
 - wymóg stosowania w elewacjach budynków tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych,
 - c) obowiązek zaopiniowania przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w granicach strefy,

- d) wymóg zachowania układu cmentarza parafialnego oraz zakaz usuwania historycznych nagrobków i starodrzewu,
 - e) wymóg zachowania alei lipowej w sąsiedztwie cmentarza,
 - f) wymóg stosowania do nowych nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów.
- 4) W odniesieniu do terenu **obserwacji archeologicznej**, w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem **OW**, wszelka działalność inwestycyjna związana z naruszaniem struktury gruntu musi być dokonywana pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, w razie stwierdzenia obecności reliktyw archeologicznych teren winien być poddany badaniom archeologicznym na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§13

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

§14

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 podziały działek istniejących, które nie gwarantują samodzielnej realizacji ustaleń planu, określonych dla danego terenu.
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 szczególnych planu.

§15

Zasady rozbudowy i modernizacji systemu komunikacyjnego

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

§16

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 – 8 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) adaptacja istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wody w Ciasnej;
 - 2) priorytet rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej w celu obsługi wszystkich obszarów wyznaczonych pod realizację inwestycji;
 - 3) do czasu realizacji rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się realizację własnego ujęcia na działce budowlanej w trybie zgodnym z przepisami szczególnymi.
3. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
- 1) budowa sieci kanalizacji sanitarnej, docelowo obsługa wszystkich obszarów wyznaczonych pod realizację inwestycji i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Ciasnej;
 - 2) do czasu realizacji rozbudowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków i wywóz ich do oczyszczalni ścieków;
 - 3) po realizacji kolektorów i sieci kanalizacyjnej obowiązuje nakaz włączenia instalacji sanitarnych poszczególnych obiektów budowlanych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej.
4. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **odprowadzania wód opadowych**:
- 1) adaptacja i rozbudowa istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) odprowadzenie wód deszczowych z terenu objętego planem winno być zgodne z przepisami szczególnymi w zakresie:
 - a) Prawa wodnego,
 - b) warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
 - c) 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 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 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 czystych nośników energii – stosowanie wysokoenergetycznych, niskosiarkowych paliw o niskiej emisji pyłów, tlenku węgla, sadzy oraz tlenków siarki i azotu.
7. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **sieci teletechnicznych**:
- 1) adaptacja i modernizacja istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
 - 2) możliwość rozbudowy istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu przyłączenia nowych abonentów.
8. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **sieci gazowej**:
- 1) adaptacja i możliwość rozbudowy sieci gazowych w celu obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu.