

Uchwała Nr

Rady Gminy w Ciasnej

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentów Gminy Ciasna – Etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2015 r. poz. 199z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciasna przyjętego Uchwałą Nr XXI/140/2012 z dnia 20.04.2012r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy w Ciasnej uchwala, co następuje:

Rozdział I. Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów Gminy Ciasna – Etap I, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje dwa obszary w miejscowości Zborowskie oraz Jeżowa w granicach ustalonych na rysunkach planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr L/373/2014 Rady Gminy w Ciasnej z dnia 2 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów Gminy Ciasna.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załączniki Nr 1 i 2 – stanowiące rysunki planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – nie stanowiący ustaleń planu;
 - 3) Załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy 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 – nie stanowiący ustaleń planu.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych, w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne;
 - 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz urządzeń reklamowych;
 - 4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury

RADCA PRAWNY

Sprawy

Karol Wójcik

Przewodniczący

Opinię i zakres przeanalizowałem

innych podjętych decyzji

- z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
 - 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do działki budowlanej;
 - 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji obiektu;
 - 7) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu;
 - 8) **drobnej wytwórczości i rzemiosła** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz produkcję nie kolidującą z funkcją podstawową, w której jest realizowana i która nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
 - 9) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
 - 10) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
 - 11) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, tj. niekultywowane drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe i trawy;
 - 12) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, tras rowerowych, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;
 - 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć akty prawne obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 3

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z numerami oraz oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenu:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNR** – tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej,
 - c) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
2. Rysunek planu zawiera oznaczenie informacyjne – istniejącą linię elektroenergetyczną średniego napięcia, która nie stanowi ustalenia planu.

§ 4

1. **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 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 II 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) dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojść, zieleń urządzoną, zieleń naturalną, obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia, oczka wodne oraz terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) budynki drobnej wytwórczości i rzemiosła, 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 Rozdziału II nie stanowią inaczej.
- 5) Zasady kształtowania elementów reklamowych typu: szyldy, reklamy, tablice informacyjne:
 - a) zakaz realizacji reklam wielkopowierzchniowych typu billboard;
 - b) zakaz wykonywania napisów bezpośrednio na dachach, ścianach budynków oraz ogrodzeniach;
 - c) zakaz umieszczania szyldów i elementów reklamowych na ścianach budynków mieszkalnych powyżej wysokości pierwszej kondygnacji oraz na połaci dachowej;
 - d) zakaz wykorzystania obiektów małej architektury w celu łączenia ich w jeden element z jakimkolwiek nośnikiem elementów reklamowych;
 - e) ogranicza się powierzchnię elementów reklamowych, rozumianych jako całość, do 3,0 m².
- 6) ustala się dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – 1400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 22 m,
 - dla zabudowy zagrodowej – 24 m.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN.1 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNR.1 – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 2) dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz likwidacji i naruszania istniejącego starodrzewu, z wyjątkiem wycinki drzew zagrażających życiu ludzi i mieniu oraz cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) Dla terenu oznaczonego symbolem MN.1 należy uwzględnić położenie w granicach Parku Krajobrazowego "Lasy nad Górną Liswartą" zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 5) zapewnić ciągłość przepływu istniejących rowów i cieków,
- 6) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) W terenie MNR.1 występuje stanowisko archeologiczne (Jeżowa 2 – 87-43/7, średniowiecze), w związku z czym ustala się strefę OW obserwacji archeologicznej w granicach terenu MNR.1.
- 2) W strefie OW obserwacji archeologicznej wszelka działalność inwestycyjna związana z naruszaniem struktury gruntu musi uwzględniać przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – 1400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 22 m,
 - dla zabudowy zagrodowej – 24 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80°-100° lub zgodnie z istniejącym ukształtowaniem.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 2) inwestycje realizować projektując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej – 2 miejsca: parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usług podstawowych oraz drobnej wytwórczości i rzemiosła – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy,
 - d) miejsca parkingowe i postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
 - e) w przypadku braku miejsca na zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i postojowych, dopuszcza się bilansowanie tych miejsc realizowanych ogólnodostępnych parkingach;
- 3) ustala się w zakresie architektury:
 - a) **geometria dachów**
 - dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale:
 - 25° - 45° dla budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych,
 - 15° - 30° dla budynków garażowych i gospodarczych
 - jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 15° - 45° dla obiektów usługowych,
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących,
 - dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń,
 - zakaz stosowania dachów o przesuniętych połaciach dachowych w linii kalenicy.
 - a) **pokrycie dachu** – dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek, blachy płaskie, faliste, gont, strzechy; w kolorze czerwieni, brązu, grafitu z ich odcieniami; zakaz stosowania materiałów typu papa na lepiku na dachach o pochyleniu większym niż 15°,
 - b) **materiały wykończeniowe elewacji:**
 - stosowanie materiałów tradycyjnych typu: jasne tynki, cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna,
 - dopuszcza się stosowanie materiałów imitujących materiały tradycyjne: elewacyjne płytki ceramiczne imitujące kamień lub cegłę, blacha lub papa bitumiczna imitująca dachówkę ceramiczną lub cementową,
 - zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha falista, siding z wyjątkiem budynków związanych z działalnością rzemieślniczą.
 - c) **ogrodzenia** – realizować z materiałów typu cegła, drewno, kamień, metal, kuty metal itp.; obowiązuje zakaz stosowania do realizacji ogrodzeń prefabrykowanych pełnych przęsł betonowych od strony dróg publicznych; przy realizacji ogrodzenia od strony

drogi publicznej nakłada się obowiązek jego lokalizacji na działce budowlanej nie bliżej niż w linii rozgraniczającej terenu drogi i działki budowlanej;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

Nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

7. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa obszaru planu:
 - a) teren MN.1 obsługiwany będzie poprzez istniejący dostęp do drogi publicznej KDD oraz drogi wewnętrznej KDW leżących poza obszarem planu,
 - b) teren MNR.1 obsługiwany będzie poprzez istniejący dostęp do drogi publicznej KDL leżącej poza obszarem opracowania oraz poprzez nowoprojektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.1,
- 2) dopuszcza się obsługę poszczególnych działek budowlanych za pośrednictwem ciągów dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §2 pkt 9;
- 3) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z § 4 ust. 5 pkt. 2;

8. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi oraz odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz zasadami obowiązującymi w gminie Ciasna;
- 2) w zakresie **wodociągów** ustala się:
 - a) teren MN.1 docelowo obsługiwany będzie poprzez istniejącą sieć wodociagową, zasilaną z ujęcia wody w Sierakowie Śląskim (ujęcie Przywary); do czasu realizacji rozbudowy sieci wodociagowej dopuszcza się realizację własnego ujęcia na działce budowlanej w trybie zgodnym z przepisami odrębnymi.
 - b) teren MNR.1 docelowo obsługiwany będzie przez sieć wodociagową, zasilaną z ujęcia wody w Sierakowie po jej wybudowaniu;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie),
 - d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:
 - a) teren MN.1 obsługiwany poprzez istniejącą kanalizację sanitarną odprowadzającą ścieki do oczyszczalni ścieków w Ciasnej,
 - a) teren MNR.1 obsługiwany poprzez kanalizację sanitarną odprowadzającą ścieki do oczyszczalni ścieków w Sierakowie;
 - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej, poprzez realizację szczelnych zbiorników wybieralnych, z których ścieki wywożone będą do oczyszczalni komunalnej lub poprzez realizację przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **kanalizacji deszczowej** ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do gminnego systemu kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie;
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
- 5) w zakresie **gazownictwa** ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci i urządzeń gazowych w celu obsługi terenów położonych w granicach planu, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu,
- 6) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:
 - a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego napięcia 15/04 kV,
 - b) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 7) w zakresie **ciepłownictwa** ustala się:
 - a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw-mediów przyjaznych środowisku, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł

- energii w formie solarów, pomp ciepła itp., o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 8) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - b) dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 9) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
 - 10) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 20 m.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:**
- 1) dla wszystkich cieków naturalnych i rowów melioracyjnych znajdujących się w obszarze planu obowiązuje ich ochrona i zachowanie ciągłości poprzez:
 - a) zakaz zabudowy w pasie 3 m (obustronnie) od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego lub cieku,
 - b) zachowanie pasów wolnych od ogrodzeń oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją cieku, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m - w pasach tych dopuszcza się budowę urządzeń wodnych oraz prowadzenie robót konserwacyjnych i regulacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym, a także obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - c) w pasie o którym mowa w lit. b dopuszcza się:
 - budowę urządzeń wodnych, w tym regulacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,
 - prowadzenie robót konserwacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym.

Rozdział II. Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN.1**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,3,
 - b) minimalny – 0,05;
 - 3) wysokość zabudowy – do 9 m,
 - 4) zachować powierzchnię biologicznie czynną – minimum 40%;
 - 5) budynki mieszkalne wolnostojące;
 - 6) garaże mogą być wznoszone jako budynki dobudowane lub wbudowane do budynku mieszkalnego; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku mieszkalnego muszą być zaprojektowane w sposób jednolity,
 - 7) usługi podstawowe mogą być lokalizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego.

§ 6.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu

symbolem **MNR.1**, dla którego 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) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła;
 - b) usługi podstawowe;
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%;
 - b) dla zabudowy zagrodowej – 40 %;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalny – 0,3, minimalny – 0,05,
 - b) dla zabudowy zagrodowej: maksymalny – 0,3, minimalny – 0,05,
 - 3) wysokość zabudowy
 - a) budynki mieszkalne – do 9 m,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe wolnostojące – do 6 m,
 - c) pozostałe obiekty – do 5 m;
 - 4) zachować powierzchnię biologicznie czynną
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 40%
 - b) dla zabudowy zagrodowej – minimum 30 %;
 - 5) budynki mieszkalne wolnostojące;
 - 6) możliwość lokalizacji zakładów drobnej wytwórczości i rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
 - 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące,
 - 8) garaże mogą być wznoszone jako budynki dobudowane lub wbudowane do budynku mieszkalnego; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku mieszkalnego muszą być zaprojektowane w sposób jednolity,
 - 9) usługi podstawowe mogą być lokalizowane wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego.

§ 20.

1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW.1**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 5 m.

§ 24.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w terminie nie późniejszym niż 5 lat od daty wejścia planu w życie w wysokości – 10 %.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

§ 25.

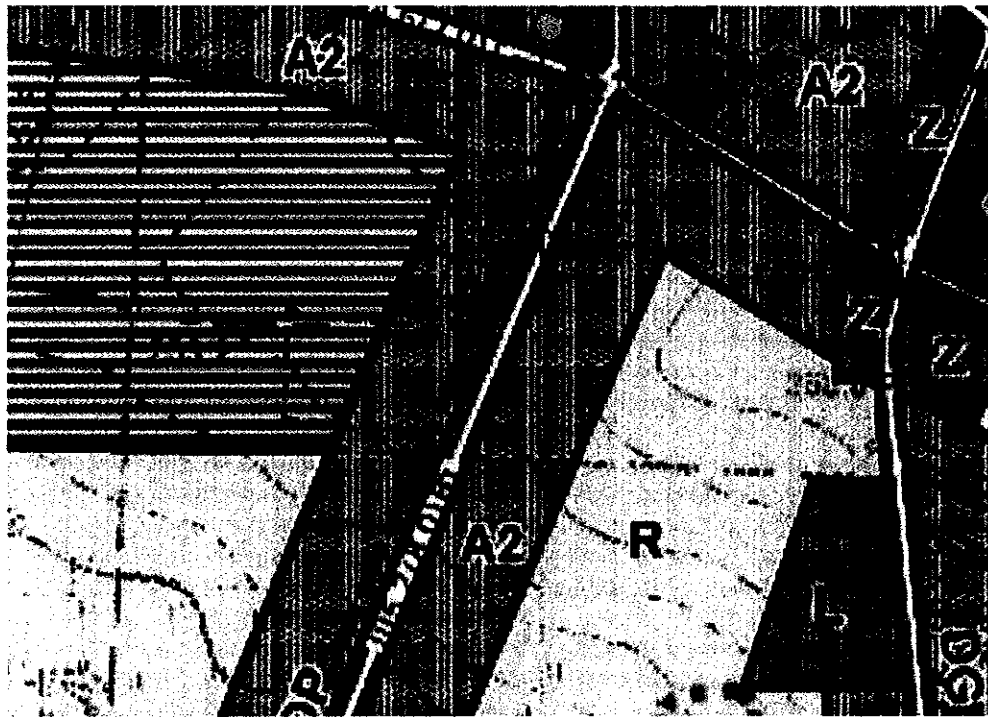
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciasna.

§ 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY W CIASNEJ
Z DNIA**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY CIASNA



OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM

UŻYTKOWANIE TERENU

STREFA OSADNICZA A

- | | |
|--|--|
| | Obszar A1 teren zabudowania centrum miejscowości |
| | Obszar A2 teren zabudowy mieszkaniowej z usługami |
| | Obszar A3 teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej |
| | Obszar A4 teren zabudowy mieszkaniowej i osiedniczej |
| | Obszar A6 teren rozwoju usług specjalistycznych |

STREFA OSADNICZA B

- Obszar B1 teren zabudowy osadniczo - rekreacyjnej
Obszar B2 teren rozwoju usług turystycznych

STREFA PRODUKCYJNO - USŁUGOWA C

- Obszar C1 tereny aktywizacji gospodarczej
Obszar C2 teren eksploatacji powierzchniowej

STREFA TERENÓW OTWARTCH D

- | | |
|--|---|
| | Obszar R teren rolny |
| | Obszar LP teren lasów państwowych |
| | Obszar L teren lasów własności prywatnych |
| | Obszar Lp teren przeznaczony do zalesienia |
| | Obszar Z teren zieleni urządzonej i izolacyjnej |

KOMUNIKACJA

- | | |
|---|---|
|  | teren linii kolejowej |
|  | teren drogi krajowej |
|  | projektowane objęcia w ciągu drogi krajowej - Wariant 1 i 2 |
|  | teren drogi powiatowej |
|  | teren drogi gminnej |
|  | teren obsługi komunikacji |
|  | projektowane 4 ciążki rowerowe |

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

ZAOPATRZENIE W WODĘ

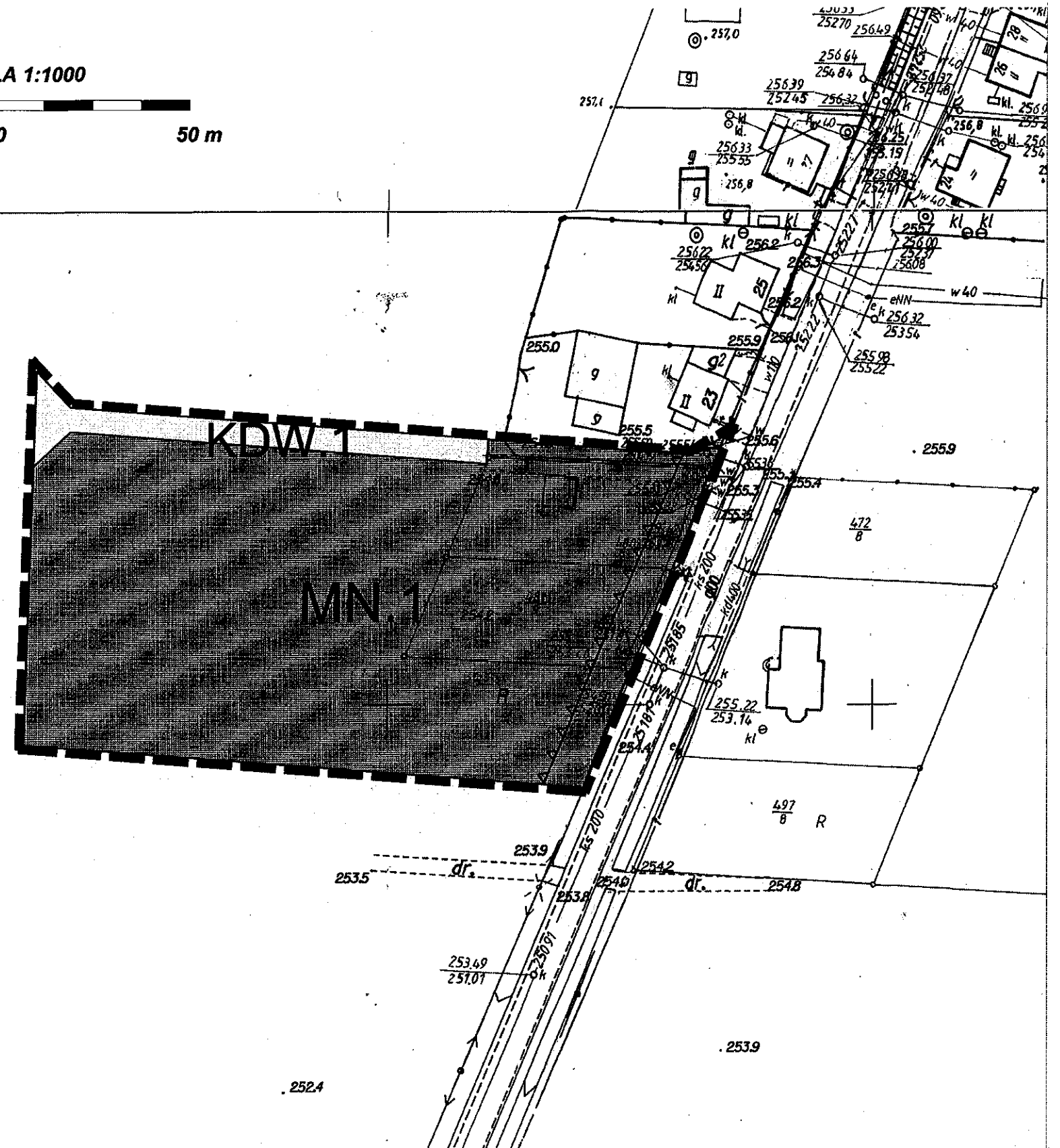
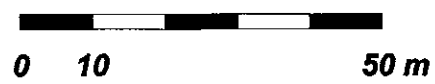
- e. ujęcie wody dla obsługi komunalnej sieci wodociągowej
- f. zbiornik wyrównawczy

ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

- linia elektroenergetyczna średniego napięcia
A stacja transformatorowa

ZAOPATRZENIE W GAZ

- gazociąg wysokiego ciśnienia
 ■ stacja redukcyjna
 strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia



LEGENDA:

- 
GRANICA OPRACOWANIA
- 
LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- 
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MN.1

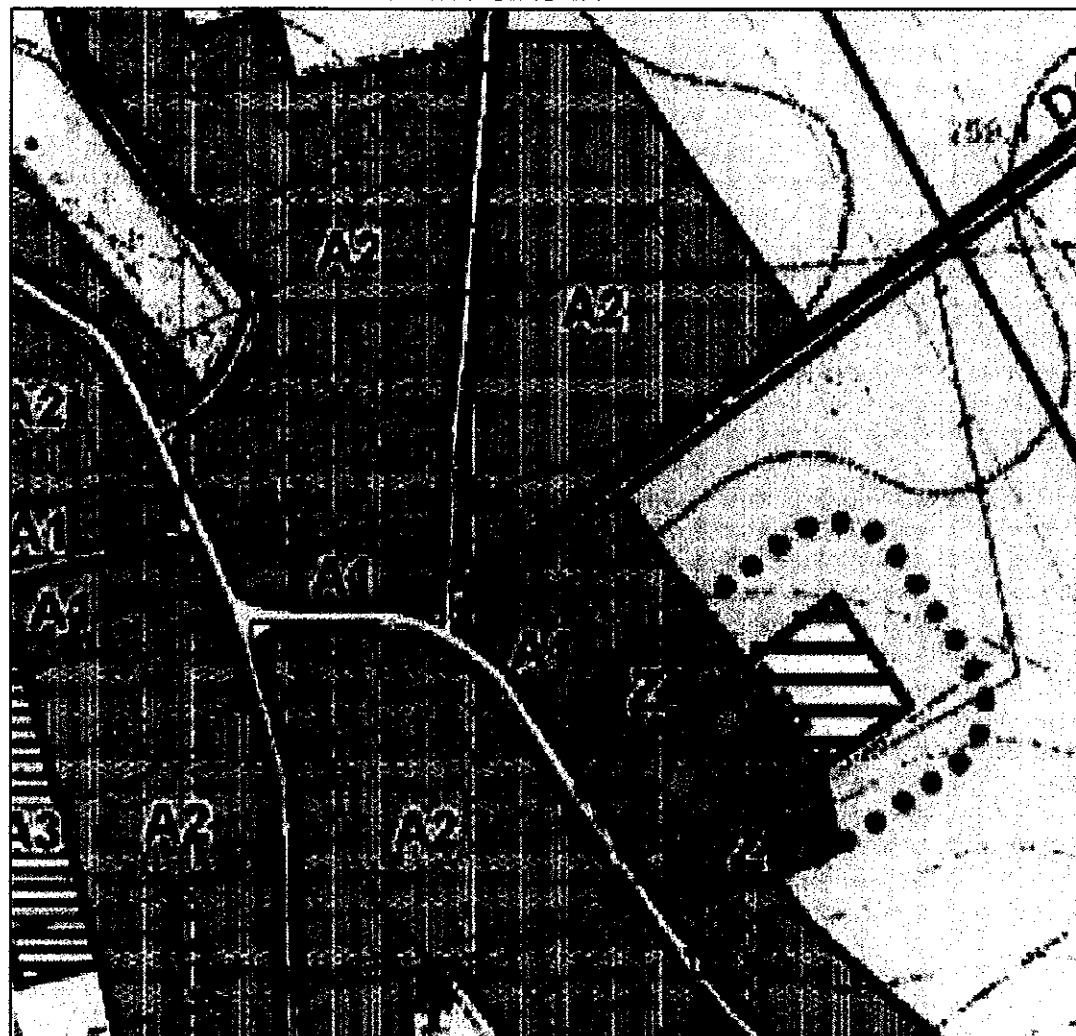
**TEREN ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ**

KDW.1

TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY W CIASNEJ
Z DNIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA GMINY CIASNA



OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM

UŻYTKOWANIE TERENU

STREFA OSADNICZA A

- Obszar A1 teren kształtowania centrum miejscowości teren usług nieściągających
- Obszar A2 teren zabudowy mieszkaniowej z usługami
- Obszar A3 teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej
- Obszar A4 teren zabudowy mieszkaniowej i osadniczej
- Obszar A5 teren rozwoju usług specjalistycznych

STREFA OSADNICZA B

- Obszar B1 teren zabudowy osadniczo - rekreacyjnej
- Obszar B2 teren rozwoju usług turystycznych

STREFA PRODUKCYJNO - USŁUGOWA C

- Obszar C1 teren aktywności gospodarczej
- Obszar C2 teren eksploatacji powierzchniowej

STREFA TERENÓW OTWARTYCH D

- Obszar R teren rolny
- Obszar LP teren lasów państwowych
- Obszar L teren lasów własności prywatnych
- Obszar LP teren przeznaczony do zalesienia
- Obszar Z teren stałemu urządzonej i izolacyjnej

KOMUNIKACJA

- teren linii kolejowej
- teren drogi krajowej
- projektowane obejścia w ciągu drogi krajowej - Warian 1 i
- teren drogi powiatowej
- teren drogi gminnej
- teren obsługi komunikacji
- projektowane ścieżki rowerowe

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ZAPATRIENIE W WODĘ**
 - węzeł wody dla obsługi komunalnej sieci wodociągowej
 - zbiornik wyrównawczy
- ZAPATRIENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ**
 - linia elektroenergetyczna średniego napięcia
 - stacja transformatorowa
- ZAPATRIENIE W GAZ**
 - gazociąg wysokiego ciśnienia
 - stacja redukcyjna
 - strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia

LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE**
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**



TEREN ZABUDOWY
MIESZKANIOWO-ZAGRODOWEJ

ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA

SKALA 1:1000

