**Uchwała Nr .............**

#### **Rady Gminy w Ciasnej**

z dnia .................... r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 2016 r. poz. 778 z 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 20.04.2012 r. 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 II, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje siedem obszarów położonych w miejscowościach: Sieraków Śląski, Wędzina, Jeżowa, Zborowskie, Glinica i Molna, w granicach ustalonych na rysunkach planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr L/372/2014 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:
4. Załączniki od nr 1 do nr 7 – stanowiące rysunki planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiące integralną część uchwały;
5. Załącznik Nr 8 – rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – nie stanowiący ustaleń planu;
6. Załącznik Nr 9 – 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:
2. **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;
3. **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;
4. **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:
   1. okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
   2. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz urządzeń reklamowych;
5. **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
6. wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury   
   z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
7. wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
8. **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;
9. **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;
10. **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;
11. **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;
12. **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;
13. **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;
14. **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, tj. niekultywowane drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe i trawy;
15. **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;
16. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć akty prawne obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.
17. 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:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **MN** | - | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |
|  | **MNR** | - | tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej, |
|  | **UM** | - | teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, |
|  | **UP** | - | teren zabudowy usługowej i nieuciążliwej produkcji, |
|  | **UPO** | - | teren usług oświaty, |
|  | **KDL** | - | teren drogi publicznej – lokalnej, |
|  | **KDD** | - | teren drogi publicznej – dojazdowej, |
|  | **KDW** | - | teren drogi wewnętrznej; |

1. nieprzekraczalne linie zabudowy;
2. strefa ochrony konserwatorskiej B2;
3. strefa ochrony konserwatorskiej B3;
4. stanowisko archeologiczne.
   1. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.

**§ 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. 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;
3. 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.
4. ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:
   * 1. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 800 m2,
     2. dla zabudowy zagrodowej – 1400 m2,
     3. dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 600 m2,
        1. **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
5. 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;
6. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
7. Dla terenów oznaczonych symbolami **2MNR**, **3MNR**, **4MNR** i **1KDL** należy uwzględnić ich położenie w granicach Parku Krajobrazowego "Lasy nad Górną Liswartą" zgodnie ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
8. zapewnić ciągłość przepływu istniejących rowów i cieków,
9. wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
   * + 1. **Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
   1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej B2 oznaczoną na rysunku planu w odniesieniu do zespołu pałacowo-parkowego, w skład którego wchodzą następujące obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków: , gorzelnia, stodoła i park;
   2. W granicach strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem B2, obowiązują następujące ustalenia:
      1. obowiązek konserwacji zachowanych obiektów zabytkowych,
      2. możliwość adaptacji obiektów zabytkowych z zachowaniem charakterystycznych elementów bryły budynku i detalu architektonicznego,
      3. wymóg stosowania do nowych nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów.
   3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej B3 w odniesieniu do zespołu zorganizowanej zabudowy z lat 30. i 40. XX wieku, oznaczoną na rysunku planu.
   4. w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem B3, obowiązują następujące ustalenia:
      * 1. obowiązek zachowania układu przestrzennego zespołu,
        2. zakaz lokalizacji nowych obiektów, w granicy zespołu, od strony frontowej budynków oraz rozbudowy od strony frontowej istniejących budynków mieszkalnych,
        3. zakaz nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
        4. w wypadku remontów obowiązek zachowania istniejącego kształtu, kolorystyki i rodzaju pokrycia dachów oraz osi otworów w elewacji frontowej i elewacjach bocznych od strony drogi.
   5. Na obszarze opracowania występuje stanowisko archeologiczne nr 23 oznaczone na rysunku planu,
   6. Wszelkie działania inwestycyjne wymagające robót ziemnych w rejonie wymienionego w pkt 5 stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
      * 1. **Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:**
      1. nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
      2. dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
         1. minimalna wielkość działek:

* dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 800 m2,
* dla zabudowy zagrodowej – 1400 m2,
* dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 600 m2,
  + - 1. minimalna szerokość frontów działek:
* dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 22 m,
* dla zabudowy zagrodowej – 24 m,
* dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - 16 m,
  + - 1. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80°-120° lub zgodnie z istniejącym ukształtowaniem.
      2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

inwestycje realizować projektując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych, jednak nie mniej niż:

1. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej – 2 miejsca: parkingowe na lokal mieszkalny,
2. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
3. dla obiektów usługowych – 1 miejsce parkingowe na 50 m2 powierzchni użytkowej,
4. dla innych obiektów produkcyjnych oraz drobnej wytwórczości i rzemiosła – 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
5. dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m2 powierzchni zabudowy;

ustala się w zakresie architektury:

1. **geometria dachów**
   * dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale:

* 20° - 45° dla budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych,
* 15° - 30o dla budynków garażowych i gospodarczych
  + dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 15° - 45° dla obiektów usługowych i produkcyjnych,
  + 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.

1. **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 15o,
2. **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.
     + 1. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

Nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

* + - 1. **Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. obsługa obszaru poprzez istniejący i projektowany układ drogowy oznaczony na rysunku planu:
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;
   * + 1. **Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
4. 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;
5. w zakresie **wodociągów** ustala się:
6. tereny docelowo obsługiwane będą poprzez istniejącą sieć wodociągową, zasilaną z ujęć wody położonych na obszarze gminy oraz poprzez nowoprojektowane sieci wodociągowe po ich wybudowaniu,
7. dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie),
8. przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
9. w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:
10. tereny docelowo obsługiwane będą poprzez istniejące i projektowane kanalizacje sanitarne odprowadzające ścieki do oczyszczalni ścieków w Ciasnej,
11. 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;
12. w zakresie **kanalizacji deszczowej** ustala się:
13. odprowadzenie wód opadowych do gminnego systemu kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie;
14. 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,
15. w zakresie **gazownictwa** ustala się:
    * + 1. możliwość budowy sieci i urządzeń gazowych w celu obsługi terenów położonych w granicach planu, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu,
16. w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:
17. podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieć średniego elektroenergetyczne,
18. możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN,
19. dopuszcza się wykorzystanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
20. w zakresie **ciepłownictwa** ustala się:
21. ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw-mediów przyjaznych środowisku, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
22. dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii w formie kolektorów i paneli słonecznych, pomp ciepła itp., o mocy nie przekraczającej 100 kW;
23. w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
    1. zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
    2. dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
24. 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;
25. wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 20 m.
    * + 1. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:**
26. dla wszystkich cieków naturalnych i rowów melioracyjnych znajdujących się w obszarze planu obowiązuje ich ochrona i zachowanie ciągłości poprzez:
    1. zakaz zabudowy w pasie 3 m (obustronnie) od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego lub cieku,
    2. 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;
27. w obszarze objętym planem, w granicy pasa izolującego teren cmentarny - 150 m, obejmującego cały teren oznaczony symbolem **1UP** oraz tereny w granicach oznaczonych na rysunku planu, realizacja wszystkich budynków korzystających z wody przy spełnieniu warunku podłączenia ich do lokalnej sieci wodociągowej.

**Rozdział II.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 5.**

Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **5MN**, dla których ustala się**:**

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

przeznaczenie dopuszczalne:

1. usługi podstawowe,
2. zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu   
   i kształtowania zabudowy:

maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

wskaźnik intensywności zabudowy:

1. maksymalny – 0,5,
2. minimalny – 0,05;

wysokość zabudowy – do 9 m;

zachować powierzchnię biologicznie czynną – minimum 40%;

budynki mieszkalne wolnostojące;

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;

usługi podstawowe mogą być lokalizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego.

**§ 6.**

Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNR** do **6MNR,** dla którego ustala się

przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. zabudowa zagrodowa – nieuciążliwa działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą drobnego inwentarza i drobiu w rodzinnym gospodarstwie rolnym;

przeznaczenie dopuszczalne:

1. zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła,
2. usługi podstawowe;

W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu   
i kształtowania zabudowy:

maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

1. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,
2. dla zabudowy zagrodowej – 40 %;

wskaźnik intensywności zabudowy:

1. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalny – 0,5, minimalny – 0,05,
2. dla zabudowy zagrodowej: maksymalny – 0,4, minimalny – 0,05;

wysokość zabudowy:

1. budynki mieszkalne – do 9 m,
2. budynki gospodarcze i garażowe wolnostojące – do 8 m,
3. pozostałe obiekty – do 5 m;

zachować powierzchnię biologicznie czynną:

1. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 40%,
2. dla zabudowy zagrodowej – minimum 30 %;

budynki mieszkalne wolnostojące;

możliwość lokalizacji zakładów drobnej wytwórczości i rzemiosła w drugiej linii zabudowy;

dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące;

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;

usługi podstawowe mogą być lokalizowane wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;

Dla zabudowy zagrodowej wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

**§ 7.**

Wyznacza się **tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej**,oznaczone na rysunku planu symbolami **1UM** i **2UM**,dla których ustala się

1. przeznaczenie podstawowe:
2. zabudowa usługowa,
3. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
4. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
5. przeznaczenie dopuszczalne: obiekty składowe i magazynowe.

W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu   
i kształtowania zabudowy:

1. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
2. wskaźnik intensywności zabudowy:
3. maksymalny – 1,0,
4. minimalny – 0,1;
5. maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
6. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
7. dla terenu **1UM** obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z §4 ust. 3 pkt 2;
8. dla terenu **2UM** obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z §4 ust. 3 pkt 4.

**§ 8.**

Wyznacza się **teren zabudowy usługowej i nieuciążliwej produkcji**,oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP**,dla którego ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe:
2. zabudowa usługowa,
3. zabudowa produkcji nieuciążliwej,
4. przeznaczenie dopuszczalne: obiekty składowe i magazynowe.

W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu   
i kształtowania zabudowy:

1. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
2. wskaźnik intensywności zabudowy:
3. maksymalny – 0,6**,**
4. minimalny – 0,1;
5. maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
6. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

**§ 9.**

Wyznacza się **teren usług oświaty**,oznaczony na rysunku planu symbolem **1UPO**,dla którego ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty;
2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi sportu i rekreacji.

W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu   
i kształtowania zabudowy:

1. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
2. wskaźnik intensywności zabudowy:
3. maksymalny – 1,5,
4. minimalny – 0,2;
5. maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
6. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
7. obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z §4 ust. 3 pkt 4.

**§ 10.**

Wyznacza się **teren drogi publicznej – lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**,z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy L (lokalna).

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

**§ 11.**

Wyznacza się **teren drogi publicznej – dojazdowej**,oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**,z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy D (dojazdowa).

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

**§ 12.**

Wyznacza się **teren dogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną.

W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 13.**

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**

**§ 14.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciasna.

**§ 15.**

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