

UCHWAŁA NR XXXI/220/2017
RADY GMINY CIASNA

z dnia 28 marca 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, 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 1.
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:

- 1) Załączniki od nr 1 do nr 7 – stanowiące rysunki planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiące integralną część uchwały;
- 2) Załącznik Nr 8 – rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – nie stanowiący ustaleń planu;
- 3) 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:

- 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 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 – mierzoną 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) Granice opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wraz numerami i oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów:
 - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNR** - tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej,
 - c) **UM** - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - d) **UP** - teren zabudowy usługowej i nieuciążliwej produkcji,
 - e) **UPO** - teren usług oświaty,
 - f) **KDL** - teren drogi publicznej – lokalnej,
 - g) **KDD** - tereny drogi publicznej – dojazdowej,
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej B2;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej B3;

- 7) stanowisko archeologiczne,
- 8) pas izolujący tereny cmentarzy – 150 m.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 4.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład 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:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy zagrodowej – 1400 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 600 m²,

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolami **2MNR**, **3MNR**, **4MNR** i **1KDL** należy uwzględnić ich położenie w granicach Parku Krajobrazowego "Lasy nad Górną Liswartą" zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) zapewnić ciągłość przepływu istniejących rowów i cieków,
- 4) 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:

- 2) Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej B2 oznaczoną na rysunku planu w odniesieniu do zespołu pałacowo-parkowego, w skład którego wchodzi następujące obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków: , gorzelnia, stodoła i park;
- 3) W granicach strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem B2, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obowiązek konserwacji zachowanych obiektów zabytkowych,
 - b) możliwość adaptacji obiektów zabytkowych z zachowaniem charakterystycznych elementów bryły budynku i detalu architektonicznego,
 - c) wymóg stosowania do nowych nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów.
- 4) Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej B3 w odniesieniu do zespołu zorganizowanej zabudowy z lat 30. i 40. XX wieku, oznaczoną na rysunku planu.
- 5) w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem B3, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obowiązek zachowania układu przestrzennego zespołu,
 - b) zakaz lokalizacji nowych obiektów, w granicy zespołu, od strony frontowej budynków oraz rozbudowy od strony frontowej istniejących budynków mieszkalnych,
 - c) zakaz nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych,

- d) w wypadku remontów obowiązek zachowania istniejącego kształtu, kolorystyki i rodzaju pokrycia dachów oraz osi otworów w elewacji frontowej i elewacjach bocznych od strony drogi.
- 6) Na obszarze opracowania występuje stanowisko archeologiczne nr 23 oznaczone na rysunku planu,
- 7) Wszelkie działania inwestycyjne wymagające robót ziemnych w rejonie wymienionego w pkt 6 stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi 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 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:
 - a) minimalna wielkość działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 800 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – 1400 m²,
 - dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 600 m²,
 - b) 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,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80-120 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - c) dla obiektów usługowych – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla innych obiektów produkcyjnych oraz drobnej wytwórczości i rzemiosła – 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
 - e) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy;
- 3) ustala się w zakresie architektury:
 - a) **geometria dachów**
 - dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale: 20 - 45 dla budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych, 15 - 30° 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.
 - b) **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°,
 - c) **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.

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 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;

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) tereny docelowo obsługiwane będą poprzez istniejącą sieć wodociągową, zasilaną z ujęć wody położonych na obszarze gminy oraz poprzez nowoprojektowane sieci wodociągowe po ich wybudowaniu,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie),
 - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:
 - a) tereny docelowo obsługiwane będą poprzez istniejące i projektowane kanalizacje sanitarne odprowadzające ścieki do oczyszczalni ścieków w Ciasnej,
 - 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 istniejące i projektowane sieć średniego elektroenergetyczne,
 - 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,

- b) 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;
- 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;
- 2) w obszarze objętym planem, w granicy pasa izolującego teren cmentarza - 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 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 5.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,5,
 - 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 **tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNR** do **6MNR**, 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 – 0,5, minimalny – 0,05,
- b) dla zabudowy zagrodowej: maksymalny – 0,4, minimalny – 0,05;

3) wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne – do 9 m,
- b) budynki gospodarcze i garażowe wolnostojące – do 8 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;

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

§ 7.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty składowe i magazynowe.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0,
 - b) minimalny – 0,1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) dla terenu **1UM** obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z §4 ust. 3 pkt 2;
- 6) dla terenu **2UM** obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z §4 ust. 3 pkt 4.

§ 8.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcji nieuciążliwej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty składowe i magazynowe.

2. 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:
 - a) maksymalny – 0,6,
 - b) minimalny – 0,1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

§ 9.

1. 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.

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

§ 10.

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

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

§ 11.

1. Wyznacza się **tereny drogi publicznej – dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy D (dojazdowa).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12.

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 3. Ustalenia końcowe

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciasna.

§ 14.

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

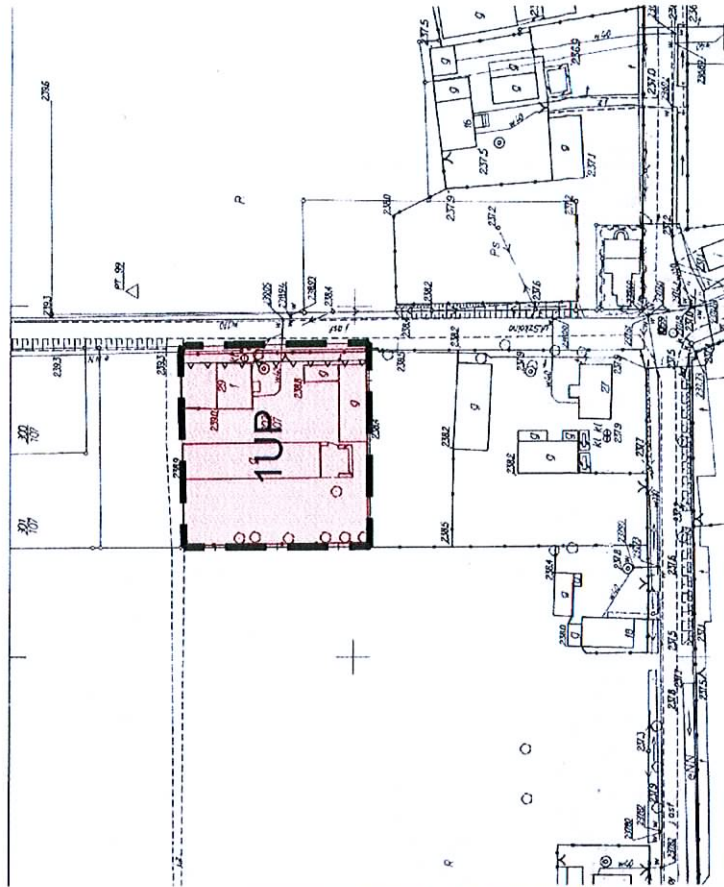
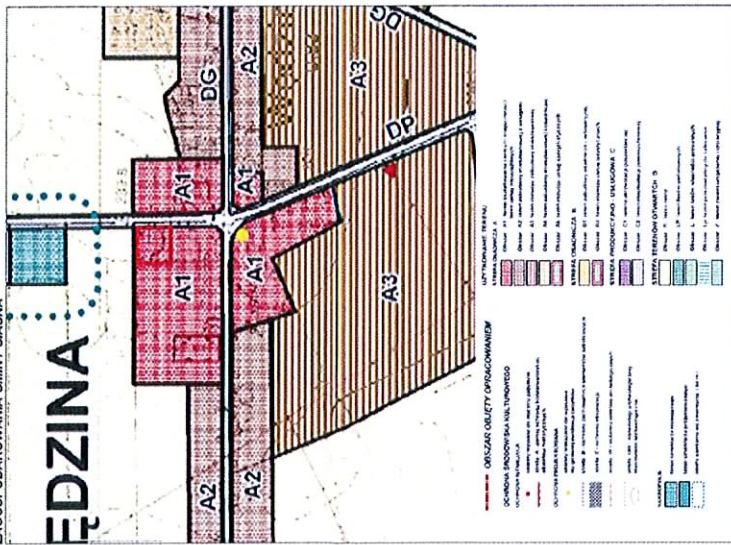
Przewodniczący Rady Gminy
Ciasna


Henryk Pluta

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/220/2017
Rady Gminy Ciasna
z dnia 28 marca 2017 r.

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXI/220/2017
RADY GMINY W CIASNEJ
Z DNIA 28 marca 2017r.

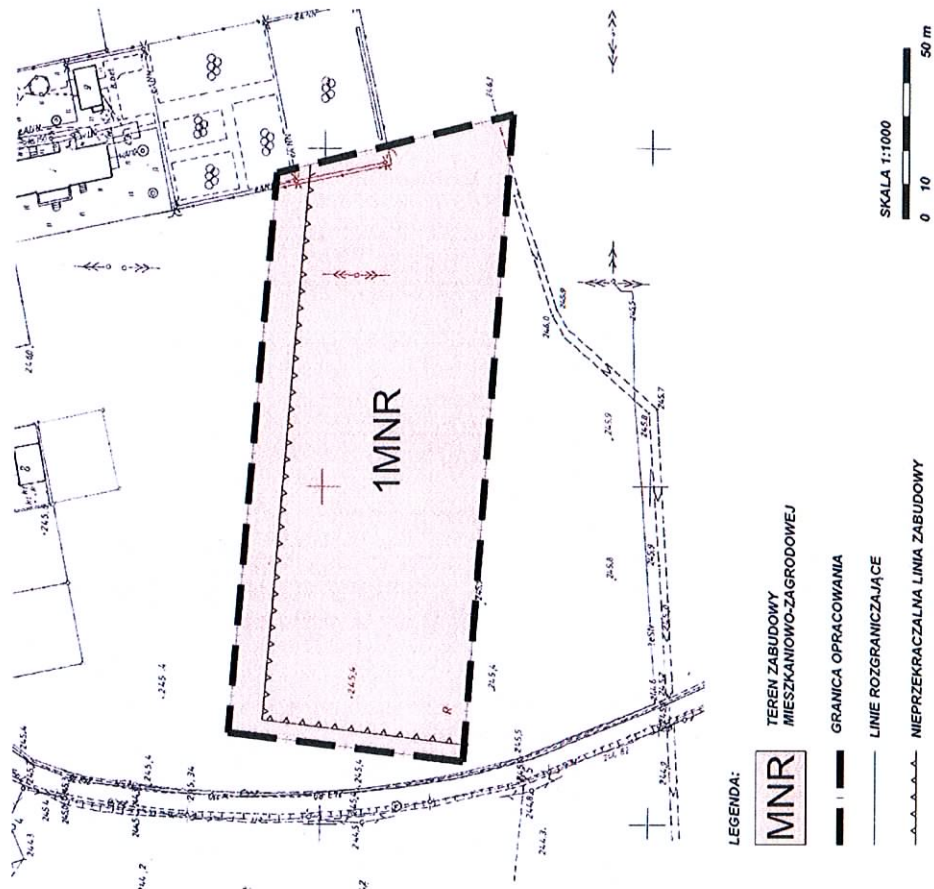
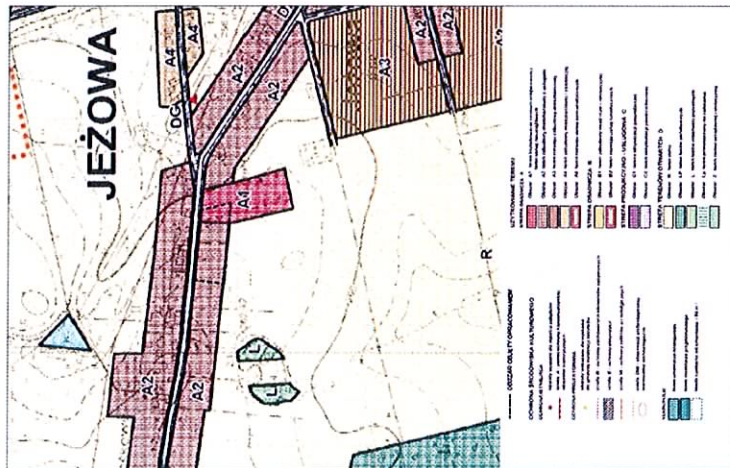
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA GMINY CIASNA



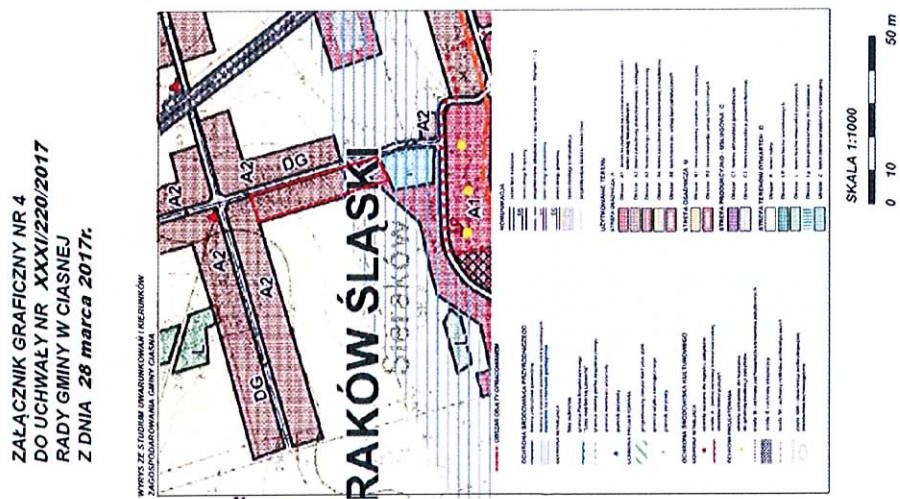
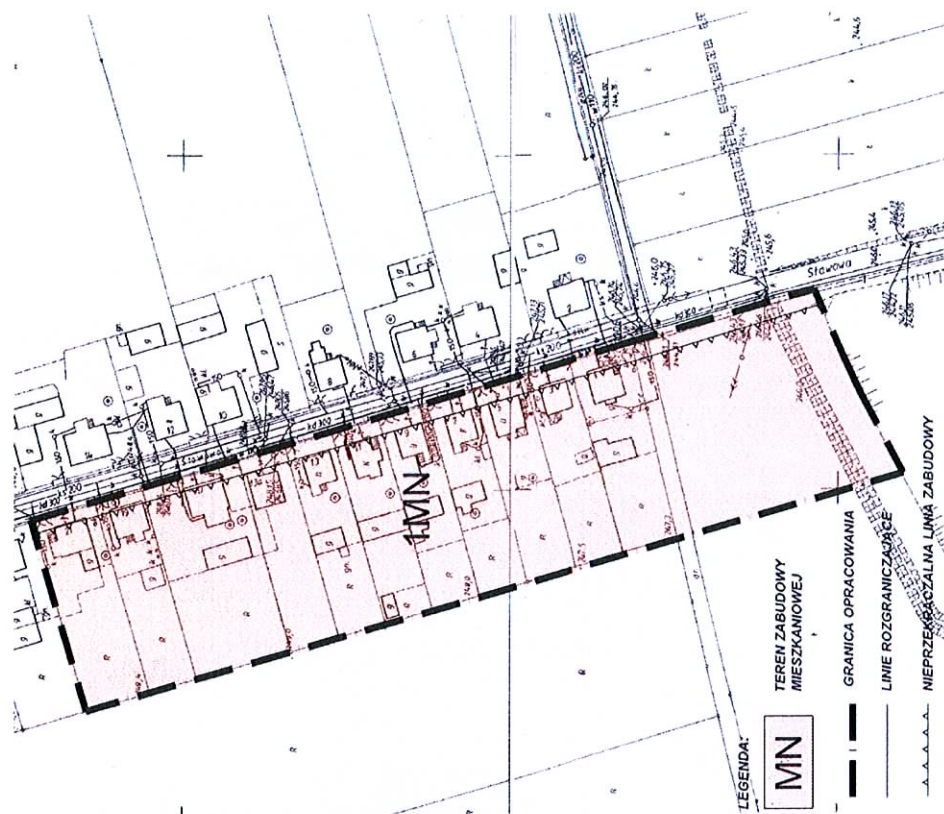
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/220/2017
Rady Gminy Ciasna
z dnia 28 marca 2017 r.

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 3
DO UCHWAŁY NR XXXI/220/2017
RADY GMINY W CIASNEJ
Z DNIA 28 marca 2017r.

WYKRES ZCZYNIAJĄCY OPISANIE KONTAKTOWE
WYKONANIE WYKRESU



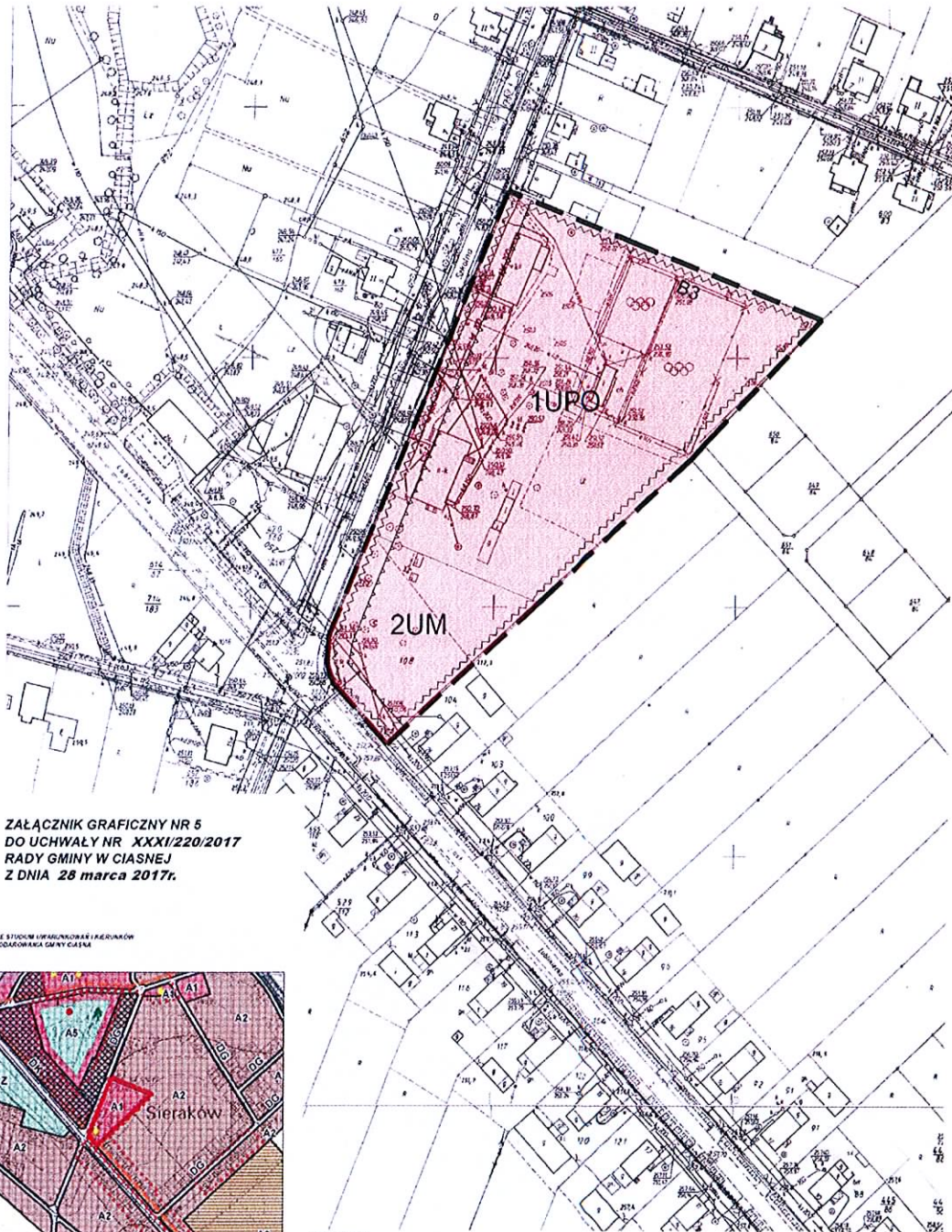
Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXI/220/2017
Rady Gminy Ciasna
z dnia 28 marca 2017 r.



Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXXI/220/2017

Rady Gminy Ciasna

z dnia 28 marca 2017 r.



**ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 5
DO UCHWAŁY NR XXXI/220/2017
RADY GMINY W CIASNEJ
Z DNIA 28 marca 2017r.**

WYKRES Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA GMINY CIASNA



LEGENDA:

UPO

TEREN USŁUG OŚWIATY

UM

TEREN USŁUGOWO-MIESZKANIOWY

B3

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ B3

GRANICA OPRACOWANIA

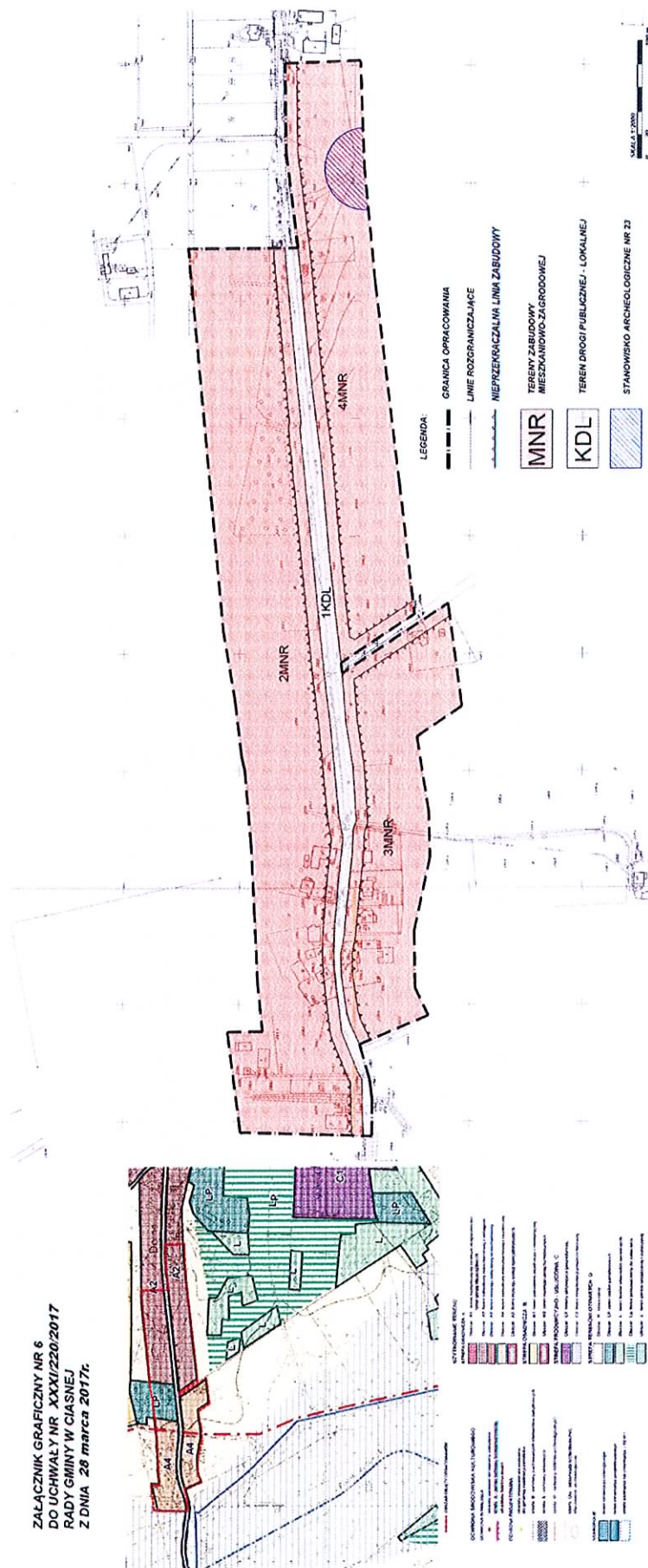
LINIE ROZGRANICZAJĄCE

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

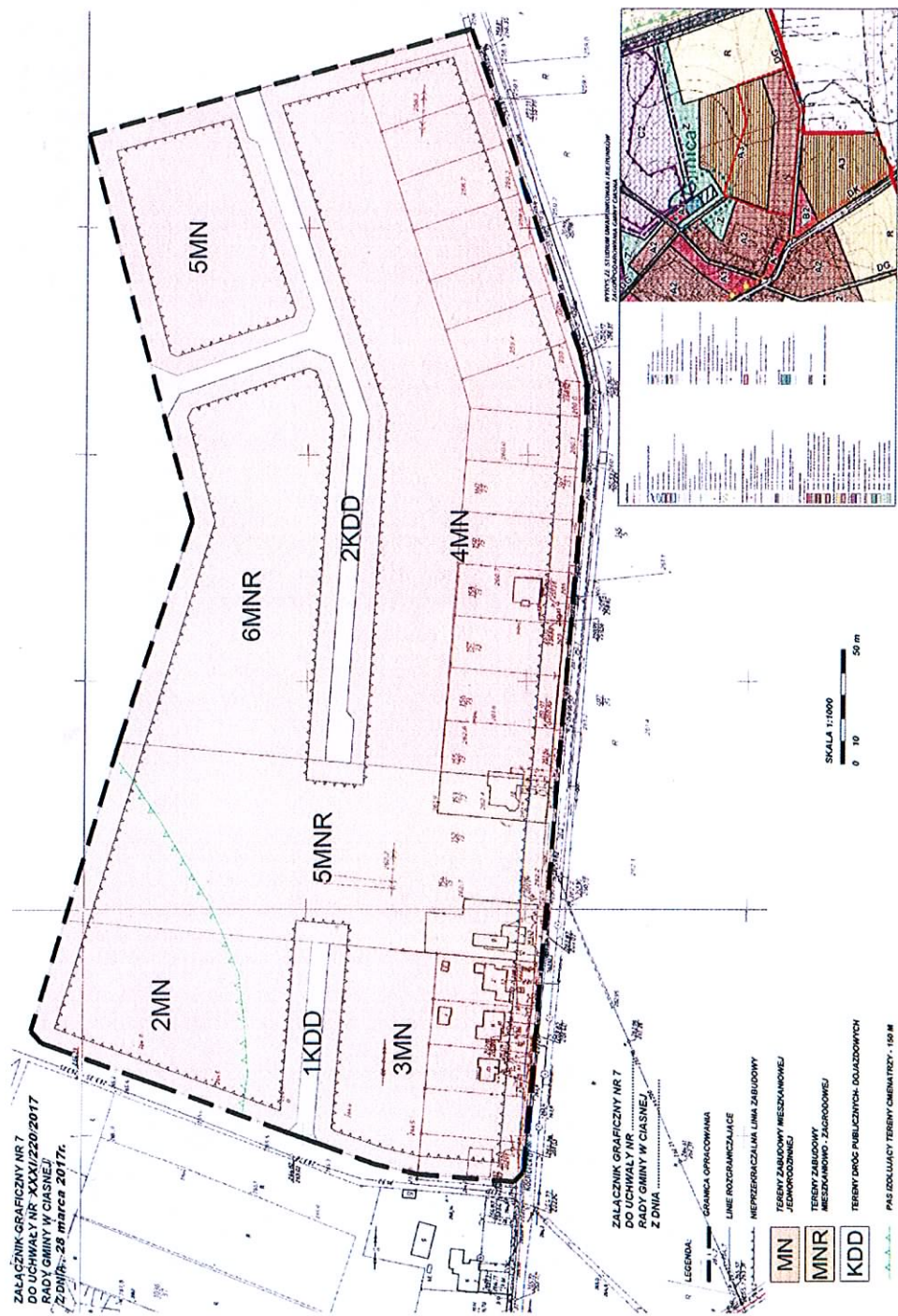
SKALA 1:1000

0 10 50 m

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XXXI/220/2017
Rady Gminy Ciasna
z dnia 28 marca 2017 r.



Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr XXXI/220/2017
Rady Gminy Ciasna
z dnia 28 marca 2017 r.



Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr XXXI/220/2017
Rady Gminy Ciasna
z dnia 28 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY
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 fragmentów gminy Ciasna – Etap II.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia2017 r.		Uwagi/ Uzasadnienie
					Uwzględ.	Nie uwzgl.	Uwzględ.	Nie uwzględ.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
I wyłożenie projektu do publicznego wglądu									
1	-	-	-	-	X			X	Uwaga została złożona do I wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i nie została rozpatrzona przez Wójta, ani przez Radę Gminy, ze względu na omyłkowe założenie, iż uwaga została złożona poza terminem (pismo do urzędu wpłynęło po terminie zbierania uwag jednak zostało nadane na pocztę w ostatni dzień ich zbierania), co stanowiło podstawę stwierdzenia nieważności uchwały przez Wojewodę Śląskiego. Należy wskazać, iż przedmiot uwagi nie odnosił się do zakresu planu miejscowego, a do postanowienia wstrzymującego wydanie decyzji podziału nieruchomości (ustawa o gospodarce nieruchomościami), w związku z przystąpieniem do sporządzenia planu. Przedmiotowa sprawa została wyjaśniona z wnioskodawcą, co potwierdza brak złożenia nowych uwag do ponownie wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu.
II wyłożenie projektu do publicznego wglądu (po ponowniu niezbędnych czynności po wydaniu rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Śląskiego)									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Nie wpłynęły uwagi do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Ciasna – Etap II.

Załącznik Nr 9 do Uchwały Nr XXXI/220/2017

Rady Gminy Ciasna

z dnia 28 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W 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 gminy gminy Ciasna – Etap II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity, Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (tekst jednolity, Dz.U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.).

§ 1.

Przewiduje się poniesienie następujących nakładów na infrastrukturę, w tym:

- budowa dróg,
- rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej,
- rozbudowa 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.