



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 23 sierpnia 2012 r.

Poz. 3488

## **UCHWAŁA NR XXIV/167/2012 RADY GMINY CIASNA**

z dnia 29 czerwca 2012 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Ciasna w gminie Ciasna**

Na podstawie art. 3 ust 1, art. 14 ust 8, art. 29 ust 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciasna”

**Rada Gminy w Ciasnej stwierdza, że projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Ciasna w gminie Ciasna nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciasna, przyjętego Uchwałą Nr XXI/140/2012 Rady Gminy w Ciasnej z dnia 20.04.2012r.**

**oraz uchwała  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Ciasna  
w gminie Ciasna.**

### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje tereny w miejscowości Ciasna w gminie Ciasna.

2. Granice planu określa rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Przepisy ogólne – Rozdział 1;
- 2) Zakres obowiązywania ustaleń planu – Rozdział 2;
- 3) Przepisy obowiązujące w granicach całego obszaru objętego planem – Rozdział 3;
- 4) Przepisy szczegółowe, warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów – Rozdział 4;
- 5) Przepisy końcowe – Rozdział 5.

**§ 2. 1.** 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. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
- 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) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wyznaczony w planie sposób użytkowania działki budowlanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który przeważa, i któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć istniejący lub wyznaczony w planie sposób użytkowania działki budowlanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie;
- 8) **usługach nieprodukcyjnych** – należy przez to rozumieć usługi ogólnospołeczne: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa, sportu, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, usług pocztowych i telekomunikacyjnych, obsługi bankowej oraz usługi komercyjne związane z handlem detalicznym, gastronomią, turystyką, w tym hotele oraz inne usługi związane z wykonywaniem napraw artykułów użytku domowego i osobistego, usługi świadczące czynności na rzecz ludności oraz usługi projektowe i biurowe;
- 9) **usługach produkcyjnych** – należy przez to rozumieć usługi będące współdziałaniem w procesie produkcyjnym, ale nie tworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jedną jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej w rozumieniu przepisów szczególnych określających polską klasyfikację wyrobów i usług, które nie należą do przedsięwzięć powodujących przekraczanie standardów jakości środowiska oraz przekraczanie dopuszczalnych poziomów emisji substancji i energii do środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość usytuowania ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej, nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia budynków w granicy jej przebiegu; nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, podokiennik i inne detale wystroju architektonicznego oraz schody i pochylnie dla osób niepełnosprawnych;
- 12) **mieszkanii integralnie związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą** – należy przez to rozumieć mieszkanie wydzielone w budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

**Rozdział 2.**  
**PRZEDMIOT PLANU**  
**ORAZ ZAKRES OBOWIĄZYWANIA USTALEŃ PLANU**

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy wynikających z istniejących uwarunkowań i przepisów obowiązującego prawa.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia oraz przyporządkowane im symbole literowe:

MW	- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
MNR	- teren zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej;
MN	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
MNU	- teren zabudowy mieszkaniowej z usługami;
UMN	- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
U	- teren usług nieprodukcyjnych;
UPA	- teren usług publicznych administracji;
UPO	- teren usług publicznych oświaty;
UPP	- teren usług publicznych specjalistycznych;
UPS	- teren usług publicznych sportu i rekreacji;
UPK	- teren usług publicznych komunikacji;
UPI	- teren usług publicznych innych;
P	- teren przemysłu nieuciążliwego;
Pp	- teren poprzemysłowy do przekształceń;
PR	- teren produkcji rolnej specjalistycznej;
ZU	- teren zieleni urządzonej;
ZI	- teren zieleni izolacyjnej;
ZŁ	- teren zieleni łąkowej;
ZL	- teren lasu;
ZC	- teren cmentarza istniejącego;
ZCp	- teren cmentarza projektowanego;
R	- teren rolny;
W	- teren wód otwartych powierzchniowych;
Wpp	- teren zbiorników przeciwpowodziowych;
TI	- teren infrastruktury komunalnej;
KDGP	- teren drogi publicznej – głównej przyspieszonej;
KDZ	- teren drogi publicznej – ulicy zbiorczej;
KDL	- teren drogi publicznej – ulicy lokalnej;
KDD	- teren drogi publicznej – ulicy dojazdowej;
KDW	- teren drogi wewnętrznej;
TDp	- teren ciągu pieszego;
KS	- teren obsługi komunikacji – parkingi;
TKK	- teren komunikacji kolejowej;
TKKI	- teren infrastruktury kolejowej.

§ 5. Zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone:

- 1) z mocy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:
  - a) granica Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górna Liswartą”,

- b) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”;
- 2) z mocy Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do ewidencji zabytków;
- 3) z mocy Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze – granice strefy sanitarnej od cmentarza.

**§ 6.** Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się ochronę następujących terenów:

- 1) ochrona zachowanych elementów zabytkowych, oznaczoną na rysunku planu jako strefa B;
- 2) ochrona krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu jako strefa K;
- 3) ochrona elementów przyrodniczych – aleja dębów szypułkowych.

**§ 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/obowiązujące;
- 4) granice stref ochrony konserwatorskiej;
- 5) symbole literowe i cyfrowe, określające przeznaczenie terenu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią element informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) granica parku krajobrazowego;
- 2) granica otuliny parku krajobrazowego;
- 3) zasięg strefy sanitarnej od cmentarza.

### **Rozdział 3.**

## **PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH TERENU 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 ustaleniami określonymi w Rozdziale 4 oraz zasadami określonymi w dalszych przepisach planu.

2. Przeznaczenie dopuszczalne nie może zaistnieć jako samodzielne docelowo i nie może stanowić więcej niż 45% 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, zieleń izolacyjna i urządzona o ile nie są wykluczone w przepisach Rozdziału 4.

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 ład 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 nowej zabudowy – zgodnie z określonymi w Rozdziale 4 parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

4. 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.

5. Budynki warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych na terenach, na których ustalenia planu dopuszczają takie zagospodarowanie oraz budynki gospodarcze wolnostojące należy lokalizować w drugiej linii zabudowy, za budynkami mieszkalnymi lub usługowymi, jeśli ustalenia Rozdziału 4 nie stanowią inaczej.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych o wysokości do 4,5 m w linii zabudowy budynku mieszkalnego, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W takiej sytuacji obowiązuje nakaz ujednolicenia formy architektonicznej i zewnętrznych materiałów wykończeniowych budynku mieszkalnego i garażowego.

7. Dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażowego w granicy działki. Nie dotyczy to granicy frontowej działki.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) rozwiązania architektoniczne dla zabudowy, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki należy kształtować w sposób jednolity;
- 2) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych paneli z tworzyw sztucznych, z wyjątkiem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową i rzemieślniczą;
- 3) zakaz stosowania dachów o przesuniętych połaciach dachowych w linii kalenicy;
- 4) dopuszcza się realizację lukarn i wykuszy dachowych;
- 5) za zgodne z planem uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami planu dla nowej zabudowy, bez konieczności dostosowania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 6;
- 6) w przypadku nadbudowy i przebudowy istniejących budynków w zakresie geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy.

9. Zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych z wyłączeniem słupków nośnych i podmurówki o wysokości nie większej niż 50 cm oraz ogrodzeń pełnych.

10. Zasady kształtowania elementów reklamowych typu: szyldy, reklamy, tablice informacyjne:

- 1) zakaz realizacji reklam wielkopowierzchniowych typu billboard, jeśli ustalenia Rozdziału 4 nie stanowią inaczej;
- 2) zakaz lokalizacji reklam świetlnych, w szczególności o zmiennej treści, od strony drogi krajowej nr 11;
- 3) zakaz wykonywania napisów bezpośrednio na dachach, ścianach budynków oraz ogrodzeniach;

- 4) zakaz umieszczania szyldów i elementów reklamowych na ścianach budynków mieszkalnych powyżej wysokości pierwszej kondygnacji oraz na połaci dachowej;
- 5) zakaz wykorzystania obiektów małej architektury w celu łączenia ich w jeden element z jakimkolwiek nośnikiem elementów reklamowych;
- 6) ogranicza się powierzchnię elementów reklamowych, rozumianych jako całość, do 3,0 m<sup>2</sup>.

## **§ 10. Zasady ochrony środowiska**

1. W granicach terenu objętego planem obowiązuje zakaz:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska i ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz przepisów z nimi związanych, z wyjątkiem:
  - a) realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi zabudowy w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - b) realizacji dróg i ulic publicznych,
  - c) terenów oznaczonych w planie symbolami 1P, 2P, 3P, na których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 3) realizacji działalności usługowej, wytwórczej lub rzemieślniczej, prowadzonej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz na zasadach określonych ustaleniami planu, stwarzającej uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich, w szczególności w postaci:
  - a) przekraczania obowiązujących norm wytwarzania hałasu i wibracji, pola elektromagnetycznego oraz drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,
  - b) wykorzystania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie;
- 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub ziemi, zgodnie z ustawą prawo wodne oraz przepisami z nią związanymi.

2. 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.

3. 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. W związku z tym w granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady:

- 1) zakaz składowania odpadów w granicach obszaru objętego 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.

4. W granicach obszaru objętego planem, w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza obowiązują ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych;
- 2) zakaz lokalizacji ujęć wód podziemnych dla celów pitnych i gospodarczych.

5. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, wskazuje się następujące tereny oznaczone symbolami: MW, MNR, MN – należy traktować jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe, MNU, UMN – należy traktować jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, UPS – tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, UPO, UPP – tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe z możliwością lokalizacji domów opieki społecznej i budynków związanych z pobytem czasowym dzieci i młodzieży.

### **§ 11. Zasady ochrona przyrody**

1. W granicach obszaru objętego planem, w celu ochrony zasobów przyrody, określa się zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”, określonych na rysunku planu:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska i ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz przepisów z nimi związanych;
- 2) zakaz likwidacji zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynika ona z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 4) warunki kształtowania nowej zabudowy dla terenów wyznaczonych na rysunku planu pod realizację nowych inwestycji zgodnie z zapisami szczegółowymi planu.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz w celu ochrony istniejących wartości przyrodniczych, wyznacza się do objęcia ochroną w formie pomnika przyrody aleję dębów szypułkowych, oznaczonych na rysunku planu oraz ustala się zasady postępowania w obrębie alei:

- 1) wszelkie prace pielęgnacyjne, cięcia sanitarne i ewentualne dosadzenia po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody;
- 2) zakaz wycinki starodrzewu bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

### **§ 12. Zasady ochrona dziedzictwa kulturowego**

1. W granicach obszaru objętego planem, w celu ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego określa się:

- 1) ochronę konserwatorską dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) zespół pałacowy (pałac, obora, brama, park) ul. Lubliniecka,
  - b) stodoła w zespole podworskim, ul. Lubliniecka,
  - c) karczma (obecnie sklep), ul. Lubliniecka 82,
  - d) wieża ciśnień, zlokalizowana przy torach kolejowych,
  - e) budynek szkoły, ul. Lubliniecka 21,
  - f) krzyż kamienny, zlokalizowany przy budynku szkoły,
  - g) cmentarz parafialny, w obrębie obiektów tych obowiązują zasady: obowiązek zachowania i konserwacji substancji zabytkowej, możliwość adaptacji (przebudowy) budynków z zachowaniem charakterystycznych elementów bryły budynku i detalu architektonicznego, w wypadku konieczności, spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się jego rozbiórkę, zgodnie z procedurą określoną w przepisach prawa budowlanego w zakresie dotyczącym postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych, po wcześniejszym sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej obiektu;
- 2) ochronę zespołu pałacowego, w granicach oznaczonych na rysunku planu jako Strefę B1, dla której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) obowiązek zachowania ukształtowanego historycznego układu zespołów,

- b) obowiązek zachowania i konserwacji substancji zabytkowej,
  - c) w wypadku lokalizacji nowych obiektów, wymóg zharmonizowania architektury z zabudową historyczną,
  - d) zachowanie układu kompozycyjnego parku i istniejącego starodrzewu,
  - e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii bezprzewodowej,
- 3) ochronę układu przestrzennego zespołu zabudowy wielorodzinnej z lat 1930 –1940, w granicach oznaczonych na rysunku planu jako Strefa B2, dla której obowiązują następujące ustalenia:
- a) zachowanie układu przestrzennego zespołu (wzajemnego usytuowania budynków mieszkalnych i towarzyszących),
  - b) zachowanie istniejącego kształtu dachów,
  - c) zakaz lokalizacji nowych obiektów w granicach zespołu tj. od strony ulicy i wewnętrznego placu istniejącego z wyjątkiem ustaleń §21 ust. 9,
  - d) w przypadku remontów nakaz zachowania rozmieszczenia i kształtów otworów w elewacjach frontowych i bocznych oraz wykorzystania tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
  - e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii bezprzewodowej;
- 4) ochronę cmentarza parafialnego, w granicach oznaczonych na rysunku planu jako Strefę B3, dla której obowiązują następujące ustalenia:
- a) wymóg konserwacji obiektów zabytkowych, oraz zachowania historycznego układu cmentarza, pozostawienia „in situ” historycznych nagrobków,
  - b) zakaz usuwania starodrzewu, poza cięciami sanitarnymi,
  - c) nowe nasadzenia zieleni z gatunków rodzimych,
  - d) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii bezprzewodowej;
- 5) ochronę krajobrazu kulturowego zespołu pofolwarcznego, oznaczoną na rysunku planu jako Strefę K, dla której obowiązuje nakaz ochrony istniejących elementów dawnej zabudowy pofolwarcznej i harmonijnego i tradycyjnego kształtowania nowej zabudowy;
- 6) ochronę historycznego układu przestrzennego wsi Ciasna wzdłuż ul. Zjednoczenia, dla której obowiązują następujące ustalenia:
- a) zachowanie układu przestrzennego zabudowy,
  - b) zachowanie tradycyjnej linii zabudowy,
  - c) stosowanie dachów dwuspadowych i mansardowych w układzie kalenicowym z możliwością doświetlenia poprzez lukarny lub facjaty,
  - d) wysokość poziomu parteru do 0,8 m powyżej poziomu terenu,
  - e) zachowanie elementów historycznych wystroju architektonicznego budynków;
- 7) ochronę terenów stanowisk archeologicznych figurujących w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu – wszelkie prace naruszające strukturę gruntu muszą być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem, na podstawie którego konserwator określi zakres niezbędnych prac archeologicznych (nadzór archeologiczny lub wyprzedzające badania wykopaliskowe).

**§ 13. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

**§ 14. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:



- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2. W granicach obszaru objętego planem występują tereny zamknięte, których granice określono na rysunku planu.

### **§ 15. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. W granicach obszaru objętego planem określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) MW – minimalna powierzchnia działki 250 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 6 m;
- 2) MNR – minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) MN – minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 10 m;
- 4) MNU – minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 5) UMN – minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 6) U – minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 7) UPA – minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 8) UPO – minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 9) UPP – minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 10) UPS – minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 15 m;
- 11) UPK – minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 12) UPI – minimalna powierzchnia działki 600 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 10 m;
- 13) P – minimalna powierzchnia działki 3000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20 m,
- 14) Pp – minimalna powierzchnia działki 4000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20 m,
- 15) PR – minimalna powierzchnia działki 3000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20 m.

2. Dla nowo wydzielonych działek ustala się kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 70 – 110°.

3. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działek dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

4. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### **§ 16. Zasady rozbudowy i modernizacji systemu komunikacyjnego**

1. W granicach obszaru objętego planem obsługa komunikacyjna odbywać się będzie drogami publicznymi:

- 1) drogą krajową nr 11 o klasie GP – główna ruchu przyspieszonego, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych;
- 2) drogami powiatowymi o klasie Z-zbiorcze, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDZ o parametrach określonych w przepisach szczegółowych;
- 3) drogami gminnymi, o klasie L-lokalne, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDL o parametrach określonych w przepisach szczegółowych;
- 4) drogami gminnymi, o klasie D-dojazdowe, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDD o parametrach określonych w przepisach szczegółowych,

2. U 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.

3. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.

### **§ 17. 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 z wyłączeniem terenu drogi krajowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu istniejących sieci oraz zmianę lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) 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 obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące

#### **zaopatrzenia w wodę :**

- 1) Obsługa z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wody w Sierakowie Śląskim;
- 2) rozbudowa 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, ustalenia §10, ust 4 stosuje się odpowiednio.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące

#### **odprowadzania ścieków sanitarnych :**

- 1) obsługa z istniejącej sieci kanalizacyjnej;
- 2) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, docelowo obsługa wszystkich obszarów wyznaczonych pod realizację inwestycji i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Ciasnej;
- 3) do czasu realizacji rozbudowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków i wywóz ich do oczyszczalni ścieków;
- 4) zakaz stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych w tym przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) po realizacji kolektorów i rozbudowie sieci kanalizacyjnej obowiązuje nakaz włączenia instalacji sanitarnych poszczególnych obiektów budowlanych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;

4. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące

#### **odprowadzania wód opadowych :**

- 1) realizacja obsługi z istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) docelowo rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej w celu obsługi całego obszaru objętego planem;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne i przepisami z nią związanymi.

5. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia

#### **w energię elektryczną :**

- 1) zachowanie 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 i skablowania istniejących linii średniego i niskiego napięcia.

6. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w **energię ciepłą** :

1) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych również w oparciu o sieć gazową;

2) zaleca się wykorzystanie dla celów grzewczych nośników energii o niskiej emisji pyłów, tlenku węgla, sadzy oraz tlenków siarki i azotu.

7. W granicach obszaru 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;

3) możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na budynkach, w sposób wykluczający oddziaływanie na ludzi, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz przepisami z nią związanymi.

8. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **sieci gazowej** :

1) zachowanie i modernizacja istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;

2) możliwość rozbudowy istniejących sieci gazowych w celu przyłączenia nowych abonentów, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu.

**§ 18. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenów** W granicach obszaru objętego planem nie określa się sposobu tymczasowego użytkowania terenu. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

#### **Rozdział 4.**

#### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§ 19. MW zabudowa wielorodzinna** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 5MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – istniejąca zabudowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;

4) zasady zagospodarowania:

a) remonty, modernizacja istniejącej zabudowy,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży tylko w drugiej linii zabudowy,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki, dla terenu oznaczonego symbolem 1MW – 40% powierzchni działki,

d) zapewnienie miejsc parkingowych na własnej działce – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – zachowanie stanu istniejącego – dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe;

b) geometria dachu - dwuspadowe, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45°.

- 6) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3 – 5MW w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B3, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1 pkt 3.

**§ 20. MNR zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 – 2MNR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieprodukcyjne,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady podziału działek:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy zagrodowej minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej – 1200 m<sup>2</sup>,
- 4) zasady zagospodarowania działki:
  - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
  - b) możliwość zachowania istniejących usług,
  - c) dopuszcza się lokalizację usług nieprodukcyjnych w drugiej linii zabudowy lub w parterze budynku mieszkalnego,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu,
  - e) powierzchnia zabudowy: minimalnie 10% powierzchni działki, maksymalnie 30% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej, maksymalnie 40% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej, 40% dla zabudowy zagrodowej,
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDZ i 4KDZ, 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
  - h) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - i) garaż na działce może być wzniesiony jako budynek wolnostojący, dobudowany lub wbudowany; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku zabudowy mieszkaniowej muszą być zaprojektowane w sposób jednolity;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynku – 10,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy, budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja lecz nie wyższe niż 5,0 m,
  - b) geometria dachu: dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45°, dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących dwuspadowe, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 15-30°.
- 6) Zakaz lokalizacji ferm hodowlanych.
- 7) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNR i 2MNR, w granicach parku krajobrazowego, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zapis § 11 ust. 1.

**§ 21. MN zabudowa mieszkaniowa** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 – 51MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe,
  - b) dla działek w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 37MN i działek obsługiwanych z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL – usługi nieprodukcyjne;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
- 4) zasady zagospodarowania działki:
  - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalnie 10% powierzchni działki, maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy: dla terenu 9MN – 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi głównej przyspieszonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDGP, dla terenu 8MN – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi głównej przyspieszonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDGP, 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ i 2KDZ 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 3KDZ 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL i 2KDL, 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, dla terenu 8MN od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD – zgodnie z rysunkiem planu, 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem DW,
  - f) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - g) garaż na działce może być wzniesiony jako budynek wolnostojący, wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku mieszkalnego muszą być zaprojektowane w sposób jednolity,
  - h) na działkach określonych w pkt 2, ppkt b, usługi nieprodukcyjne mogą być lokalizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynku – 9,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy, budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja,
  - b) geometria dachu: dachy budynków mieszkalnych spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45°, dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących 15-30°,
- 6) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 34 – 36MN, w granicach parku krajobrazowego, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zapis § 11 ust. 1.
- 7) Dla terenów 13 – 16MN, 40MN i 46MN w granicach strefy sanitarnej od cmentarza, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 10, ust. 4.
- 8) Dla terenów 2MN i 24MN, w granicach terenów stanowisk archeologicznych, określonych na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 7.
- 9) Ustalenia szczegółowe terenu 51MN:
  - a) w związku z lokalizacją zabudowy w granicach obowiązywania strefy konserwatorskiej B2 dla terenu obowiązują ustalenia §12 ust.1 pkt 3,

- b) na terenie oznaczonym 51MN obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację budynku jednorodzinnego wolnostojącego, lokalizacja budynku w linii obowiązującej zabudowy, określonej na rysunku planu – zgodną z linią zabudowy istniejącej w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej na terenie oznaczonym 4 i 5MW, lokalizacja budynku gospodarczego i garażu możliwa w drugiej linii zabudowy,
- c) na terenie oznaczonym 51MN obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy – parametry nowej zabudowy muszą być zgodne z parametrami zabudowy sąsiedniej na terenie 4 i 5MW: wysokość kalenicy budynku i okapu kształt dachu budynku i nachyleniu połaci dachowych wielkość i rozstaw otworów okiennych, kolorystyka elewacji i dachu,
- d) nową zabudowę należy zaprojektować i zrealizować w taki sposób aby w harmonijny sposób współistniała z istniejącym zespołem zabudowy wielorodzinnej i nie wyróżniała się formą ani detałem architektonicznym.

**§ 22. MNU zabudowa mieszkaniowa z usługami** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 20MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieprodukcyjne,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
- 4) zasady zagospodarowania działki:
  - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług nieprodukcyjnych jako wbudowanych w parter zabudowy mieszkaniowej, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako obiekt wolnostojący w drugiej linii zabudowy,
  - c) możliwość zachowania istniejących usług i zabudowy zagrodowej,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
  - e) powierzchnia zabudowy minimalnie 10% powierzchni działki, maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: dla terenu 2 – 4MNU – 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ, dla terenu 1MNU – 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ, 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDZ lub w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w najbliższym sąsiedztwie, 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem DW,
  - h) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce: dla obsługi funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe, dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową lub rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe w zależności od charakteru prowadzonej działalności;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynku – 10,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy, budynki gospodarcze i usługowe – nieuciążliwe rzemiosło i garaże – jedna kondygnacja nadziemna,

- b) geometria dachu: dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45°, dachy budynków usługowych, gospodarczych i garaży wolnostojących 15-30°, na eksponowanych działkach narożnych dopuszcza się budynki mieszkalne z dachami czterospadowymi w przypadkach uzasadnionych proporcjami bryły budynku, w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.
- 6) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 19MNU i 20MNU, w granicach parku krajobrazowego, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zapis § 11 ust. 1.
- 7) Dla terenu 4MN U, w granicach terenów stanowisk archeologicznych, określonych na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 7
- 8) Dla działek budowlanych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami, obsługiwanych z drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu 2KDZ, obowiązują ustalenia §12 ust. 1 pkt 6.

**§ 23. UMN zabudowa usługowo - mieszkaniowa** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 10UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi nieprodukcyjne i usługi produkcyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady zagospodarowania działki:
  - a) lokalizacja zabudowy usługowej,
  - b) możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
  - c) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) możliwość przekształceń istniejącej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usług nieprodukcyjnych,
  - e) możliwość lokalizacji usług nieprodukcyjnych również jako wbudowanych w parter zabudowy mieszkaniowej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - f) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
  - g) powierzchnia zabudowy: minimalnie 10% powierzchni działki, maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20%,
  - i) nieprzekraczalna linia zabudowy: dla terenu 10UMN – 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDZ, 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDZ lub w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w najbliższym sąsiedztwie, 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem DW,
  - j) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce: dla obsługi funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe, dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż cztery miejsca postojowe, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe zgodnie z jej specyfiką, nie mniej niż jedno miejsce;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: budynki usługowe – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemna plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynku – 12,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy, budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynku – 10,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy, budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja, maksymalna wysokość budynku – 4,0 m,

- b) geometria dachu: dachy budynków usługowych i mieszkalnych dwuspadowe, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45°, dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących 15-30°.
- 6) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 9UMN i 10UMN, w granicach parku krajobrazowego, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zapis § 11 ust. 1.
- 7) Dla działek budowlanych w granicach terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, obsługiwanych z drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu 2KDZ, obowiązują ustalenia § 12 ust. 1 pkt 6.

**§ 24. U usługi podstawowe** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 – 13U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieprodukcyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i parkingi,
  - c) obiekty małej architektury;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki wyznaczonej dla lokalizacji usług – 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki wolnostojące,
  - b) powierzchnia zabudowy: minimalnie 15% powierzchni działki, maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: dla terenu 1U i 4U – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi głównej przyspieszonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDGP, dla terenu 3U – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi głównej przyspieszonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDGP, 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, lub w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL, 2KDL i 3KDL, dla terenu 10U – 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, dla terenu 11U i 12U – 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem DW,
  - e) dopuszcza się lokalizację na działce parkingów ogólnodostępnych na maks. 20 miejsc postojowych o nawierzchni ulepszonej, przepuszczalnej lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
  - f) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych z wyjątkiem terenów 11U i 12U, dla których dopuszcza się reklamy o maksymalnej powierzchni 6,0 m<sup>2</sup>, lokalizowane zgodnie z wyznaczoną dla tych terenów nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość poziomu parteru – 80 cm, licząc od poziomu terenu, maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy.
  - b) geometria dachu: dachy budynków dwuspadowe, o układzie kalenicowym, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45°, dopuszcza się budynki z dachami czterospadowymi w przypadkach uzasadnionych proporcjami bryły budynku,
- 6) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8U, obowiązuje zapis § 12 ust. 1 pkt 1 dla obiektu wskazanego do wpisania do gminnej ewidencji zabytków.
- 7) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9U, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B3, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1 pkt 3.
- 8) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10U, w granicach parku krajobrazowego, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zapis § 11 ust. 1.



9) Dla działek budowlanych w granicach terenów zabudowy usługowej, obsługiwanych z drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu 2KDZ, obowiązują ustalenia §12 ust. 1 pkt 6.

**§ 25. UP usługi publiczne** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **usługi związane z realizacją celów publicznych** :

- a) 1UPA – usługi administracji – urząd gminy,
- b) 1 – 3UPO – usługi oświaty – szkoła podstawowa, gimnazjum, przedszkole,
- c) 1 – 5UPP – usługi specjalistyczne z zakresu ochrony zdrowia, pomocy społecznej (w tym domy opieki społecznej i placówki opiekuńczo-wychowawcze), edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej,
- d) 1 – 2UPS – usługi sportu i rekreacji – boiska i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty zaplecza sportowego,
- e) 1UPK – usługi komunikacji kolejowej – stacja kolejowa,
- f) 1UPI – usługi inne – ochotnicza straż pożarna,
- g) 2UPI – usługi inne – usługi pocztowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów oraz zieleni urządzonej,
- b) dla terenów UPO, UPS i UPP możliwość lokalizacji terenów rekreacji i sportu (boisk, urządzeń sportu, placów zabaw itp.),
- c) obiekty małej architektury;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy, możliwość remontów i rozbudowy,
- b) powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi minimalnie 2%
- c) powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi maksymalnie: 60% dla terenu 1UPA, 60% dla terenów 1 – 3UPO, 5% dla terenu 1UPP, 30% dla terenów 2 – 5UPP, 4% dla terenu 1UPS, 0% dla terenu 2UPS, 70% dla terenu 1UPK, 30% dla terenu 1UPI, 70% dla terenu 2UPI,
- d) program parkingowy – zgodnie ze specyfiką usług lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe na działce,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy: 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi głównej przyspieszonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDGP lub w nawiązaniu do istniejącej na danym terenie zabudowy, 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 4KDL, 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD lub w nawiązaniu do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie, 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem DW,
- f) obsługa komunikacyjna terenów 3UPP z ulicy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 4KDL oraz ulicy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- g) obsługa komunikacyjna terenów 5UPP z ulicy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 4KDL

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje oraz poddasze użytkowe, dla terenu 2UPO dopuszcza się trzy kondygnacje oraz poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy, dla terenu 2UPO dopuszcza się maksymalnie wysokość 20 m,
- b) geometria dachu: dachy budynków dwuspadowe, o układzie kalenicowym, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45°, dla terenu 2UPO dopuszcza się dachy płaskie, stropodachy oraz tarasy na stropodachach w przypadkach uzasadnionych bryłą budynku lub względami funkcjonalnymi, dopuszcza się budynki z dachami wielospadowymi w przypadkach uzasadnionych proporcjami bryły budynku.

5) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UPO, obowiązuje zapis § 12 ust. 1 pkt 6.

- 6) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UPO, obowiązuje zapis § 12 ust. 1 pkt 1 dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków.
- 7) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UPP, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1 pkt 2 oraz zapis § 12 ust. 1 pkt 1 dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków.
- 8) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UPP, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej K, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1 pkt 5 oraz zapis § 12 ust. 1 pkt 1 dla obiektu wskazanego do wpisania do gminnej ewidencji zabytków.

**§ 26. UK obiekty kultu religijnego** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren obiektów kultu religijnego** ;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w dróg wewnętrznych i miejsc postojowych,
  - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów, ewentualnie wymiana istniejącej kubatury,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalna 9,5%, maksymalna 10%,
  - d) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
  - e) zakaz lokalizowania nowych obiektów kubaturowych,
  - f) zagospodarowanie terenu wokół obiektu sakralnego komponowaną zielenią,
  - g) zapewnienie miejsc postojowych – minimum 10 miejsc.

**§ 27. UT usługi turystyki** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **kompleks obsługi turystów** – hotel, motel, zajazd, usługi handlu, gastronomii;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów oraz zieleni urządzonej,
  - b) urządzenia sportu i rekreacji typu boiska, korty itp.
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji paliw na wydzielonej działce,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki wyznaczonej dla lokalizacji usług – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia zabudowy: minimalnie 5% powierzchni działki, maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 3KDL, 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem DW,
  - e) program parkingowy – zgodnie ze specyfiką usług jednak nie mniej niż 6 miejsc postojowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy.
  - b) geometria dachu: dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45°.

**§ 28. P przemysł** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 7P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **przemysł niepowodujący pogorszenia stanu środowiska, usługi produkcyjne** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty administracyjno-socjalne dla obsługi przemysłu,
  - b) usług nieprodukcyjne,
  - c) magazyny i składy,
  - d) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – nie dotyczy terenów 1P, 2P, 3P,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) budynki wolnostojące,
  - c) powierzchnia zabudowy: minimalnie 15% powierzchni działki maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy: 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 3KDZ, 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, dla terenu 7P – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
  - f) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki z rodzimych gatunków drzew liściastych lub iglastych,
  - g) zapewnienie miejsc postojowych i placów manewrowych na własnej działce również dla samochodów ciężarowych – nie mniej niż 6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy.
  - b) geometria dachu: dla budynków przemysłowych – w zależności od specyfiki działalności i względów funkcjonalno-konstrukcyjnych, dla budynków przeznaczenia dopuszczalnego – dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15 – 45°.

**§ 29. Pp tereny poprzemysłowe przeznaczone do przekształceń** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Pp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi produkcyjne** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjno-socjalne dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - b) usług nieprodukcyjne,
  - c) magazyny i składy,
  - d) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) porządkowanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy poprzemysłowej,
  - c) likwidacja lub wymiana kubatury zabudowy w złym stanie technicznym i szpecącej otoczenie,
  - d) dopuszcza się modernizację – remonty i rozbudowę istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym,
  - e) nowa zabudowa – budynki wolnostojące,
  - f) powierzchnia zabudowy: minimalnie 15% powierzchni działki, maksymalnie 40% powierzchni działki,
  - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,

- h) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL, 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD
  - i) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki z rodzimych gatunków drzew liściastych lub iglastych,
  - j) zapewnienie miejsc postojowych i placów manewrowych na własnej działce, również dla samochodów ciężarowych – nie mniej niż 6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynku – 10,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - b) geometria dachu: dla budynków przeznaczenia podstawowego – w zależności od specyfiki działalności i względów funkcjonalno-konstrukcyjnych, dla budynków przeznaczenia dopuszczalnego – dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15 – 45°.

**§ 30. PR zbiornik wodny teren produkcji rolnej specjalistycznej** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2PR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zbiornik wodny o funkcji produkcyjnej dla gospodarstwa rybackiego** – tzw. zimochowy oraz istniejąca zabudowa gospodarcza związana z produkcją
- 2) Zasady zagospodarowania i użytkowania dla zbiorników zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Zasady zagospodarowania i użytkowania dla zabudowy gospodarczej istniejącej – remonty, rozbudowa i ewentualna wymiana kubatury zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 31. ZU zieleń urządzona** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 7ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zieleń urządzona** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających teren,
  - b) dla terenu 1ZU i 3ZU możliwość lokalizacji miejsc postojowych nie przekraczających 30% powierzchni terenu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) teren należy zagospodarować jako ogólnodostępny dla spotkań, wypoczynku i rekreacji – zakaz grodzienia terenu,
  - b) lokalizacja ciągów pieszych i obiektów małej architektury,
  - c) nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej, po opracowaniu projektu zagospodarowania dla całego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZU, wraz z projektem zieleni,
  - d) nowe nasadzenia z rodzimych gatunków drzew liściastych, gatunki preferowane – dąb, lipa, klon, jesion, wiąz.

**§ 32. ZI zieleń izolacyjna** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 7ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zieleń izolacyjna** ;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych;
- 3) nowe nasadzenia zieleni z rodzimych gatunków drzew i krzewów liściastych, preferowane gatunki drzew: dąb, lipa, klon, jesion, wiąz;
- 4) teren należy zagospodarować jako ogólnodostępny – zakaz grodzienia terenu;
- 5) możliwość lokalizacji ciągów pieszych i obiektów małej architektury.

**§ 33. ZŁ zieleń łąkowa** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 10ZŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren użytków zielonych** ;

- 2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzenia działek;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz pozostawienia terenu w obecnym sposobie użytkowania – zieleń łąkowa i zadrzewienia.
- 5) zakaz wycinki starodrzewu bez zgody wojewódzkiego konserwatora przyrody.

**§ 34. ZL lasy** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren lasów** .
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzenia działek.

**§ 35. ZC tereny cmentarzy** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZC, 1ZCp**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **cmentarz parafialny** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 1ZC – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi cmentarza;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 1ZCp:
  - a) lokalizacja kaplicy pogrzebowej,
  - b) alejki i ciągi piesze,
  - c) tereny zieleni wysokiej i ozdobnej,
  - d) elementy małej architektury,
  - e) dopuszcza się lokalizację parterowego obiektu usługowego ściśle związanych funkcją podstawową o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi cmentarza;
- 4) zasady zagospodarowania dla terenu 1ZC:
  - a) adaptacja stanu istniejącego,
  - b) dla terenu obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 1 i 4;
- 5) zasady zagospodarowania dla terenu 1ZCp:
  - a) kwatery grzebalne – groby szeregowe i rodzinne,
  - b) ogrodzenie cmentarza – trwałe o wysokości min. 1,6 m,
  - c) zakaz wznoszenia ogrodzenia z typowych elementów betonowych,
  - d) alejki i ciągi piesze – utwardzone,
  - e) nakaz obsadzenia granicy cmentarza zielenią wysoką (preferowane gatunki: lipa, klon, dąb, wiąz, jesion).
  - f) architektura kaplicy i ewentualnego budynku usługowego powinna nawiązywać do architektury istniejącego kościoła,
  - g) usytuowanie budynku kaplicy i urządzeń infrastruktury technicznej na działce musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
  - h) warunkiem realizacji inwestycji jest projekt zagospodarowania całego terenu wraz z projektem ogrodzenia i zieleni.
- 6) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1 pkt 4 oraz zapis § 12 ust. 1 pkt 1 dla obiektu wskazanego do wpisania do gminnej ewidencji zabytków.
- 7) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZCp może być zagospodarowany jako cmentarz pod warunkiem wykazania w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, że teren ten odpowiada wymogom obowiązujących przepisów.

**§ 36. R tereny upraw rolnych** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 9R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren upraw rolnych** ;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
  - b) adaptacja istniejących i możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 37. W teren wód powierzchniowych** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 3W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren wód powierzchniowych – Potok Jeżowski** ;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 38. Wpp zbiornik wodny** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Wpp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zbiornik retencyjny o funkcji przeciwpowodziowej** ;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 39. TIw teren infrastruktury komunalnej** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2TIw** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury komunalnej dla obsługi zaopatrzenia w wodę** (ujęcia wód podziemnych, hydroforownia, stacja uzdatniania wody, wieża ciśnień);
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne oraz przepisami z nią związanymi;
- 3) adaptacja istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość remontów rozbudowy i modernizacji, zmiany lokalizacji sieci;
- 4) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń potrzebnych do obsługi sieci wodociągowej.

**§ 40. TIs teren infrastruktury komunalnej** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1TIs** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury komunalnej gospodarki ściekowej**
- 2) (przepompownia);
- 3) zasady zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne oraz przepisami z nią związanymi;
- 4) adaptacja istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość remontów rozbudowy i modernizacji, zmiany lokalizacji sieci;
- 5) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń potrzebnych do obsługi sieci wodociągowej.

**§ 41. KDGP droga publiczna** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren drogi krajowej nr 11, klasy „GP”- głównej przyspieszonej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych oraz przepisami z nią związanymi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 – 25,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2,
  - c) w centrum miejscowości, wzdłuż zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obowiązek realizacji chodnika (ciągu pieszego),
  - d) lokalizacja ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

**§ 42. KDZ droga publiczna** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 4 KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „z”- zbiorczej** w ciągu drogi powiatowej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2,
  - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ obowiązek realizacji chodnika (ciągu pieszego) wzdłuż zabudowy mieszkaniowej,
  - d) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego),
  - e) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ obowiązek realizacji chodnika (ciągu pieszego) wzdłuż zabudowy mieszkaniowej.

**§ 43. KDL droga publiczna** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 4KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „I”- lokalnej** w ciągu drogi gminnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2,
  - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i 2KDL obowiązek realizacji chodnika (ciągu pieszego) wzdłuż zabudowy mieszkaniowej i w rejonie cmentarza.

**§ 44. KDD droga publiczna** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „d”- dojazdowej w ciągu drogi gminnej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) w kompleksach zabudowy mieszkaniowej i usług nieprodukcyjnych, obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego).

**§ 45. DW droga wewnętrzna** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **DW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren drogi wewnętrznej**.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi.
- 3) zasady zagospodarowania – szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m.

**§ 46. TDp teren ciągu pieszego** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2TDp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ciągu pieszego**.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu.
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m.
  - b) zakaz pokrycia nawierzchnią bitumiczną.

**§ 47. KS droga wewnętrzna** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 7KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren parkingów** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
  - b) zakaz pokrycia nawierzchnią bitumiczną.

**§ 48. TTK teren linii kolejowej** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1TKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren linii kolejowej** – teren pierwszorzędnej, dwutorowej linii kolejowej nr 143, relacji Kalety - Wrocław Mikołajów;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym oraz przepisami z nią związanymi.

**§ 49. TKKI teren infrastruktury technicznej** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2TKKI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury technicznej dla obsługi linii kolejowej** .
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) adaptacja istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość remontów rozbudowy i modernizacji,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń potrzebnych do obsługi linii kolejowej.

## **Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 50.** Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 3. Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w sposób następujący :

dla terenu MW	- 10 %
dla terenu MNR	- 10 %
dla terenu MN	- 10 %
dla terenu MNU	- 10 %
dla terenu UMN	- 10 %
dla terenu U	- 15 %
dla terenu UPA	- 0 %
dla terenu UPO	- 0 %
dla terenu UP	- 0 %
dla terenu UPS	- 0 %
dla terenu UPK	- 0 %
dla terenu UPI	- 0 %
dla terenu P	- 20 %
dla terenu Pp	- 15 %
dla terenu PR	- 15 %
dla terenu ZU	- 0 %
dla terenu ZI	- 0 %
dla terenu ZŁ	- 0 %
dla terenu ZL	- 0 %
dla terenu ZC	- 0 %
dla terenu ZCp	- 0 %
dla terenu R	- 0 %



dla terenu W	- 0 %
dla terenu Wpp	- 0 %
dla terenu TIw	- 0 %
dla terenu Tis	- 0 %
dla terenu KDGP	- 0 %
dla terenu KDZ	- 0 %
dla terenu KDL	- 0 %
dla terenu KDD	- 0 %
dla terenu DW	- 0 %
dla terenu TDp	- 0 %
dla terenu KS	- 0 %
dla terenu TKK	- 0 %
dla terenu TKKI	- 0 %

**§ 51.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciasna.

**§ 52.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Ciasna

**Zuzanna Geilke**

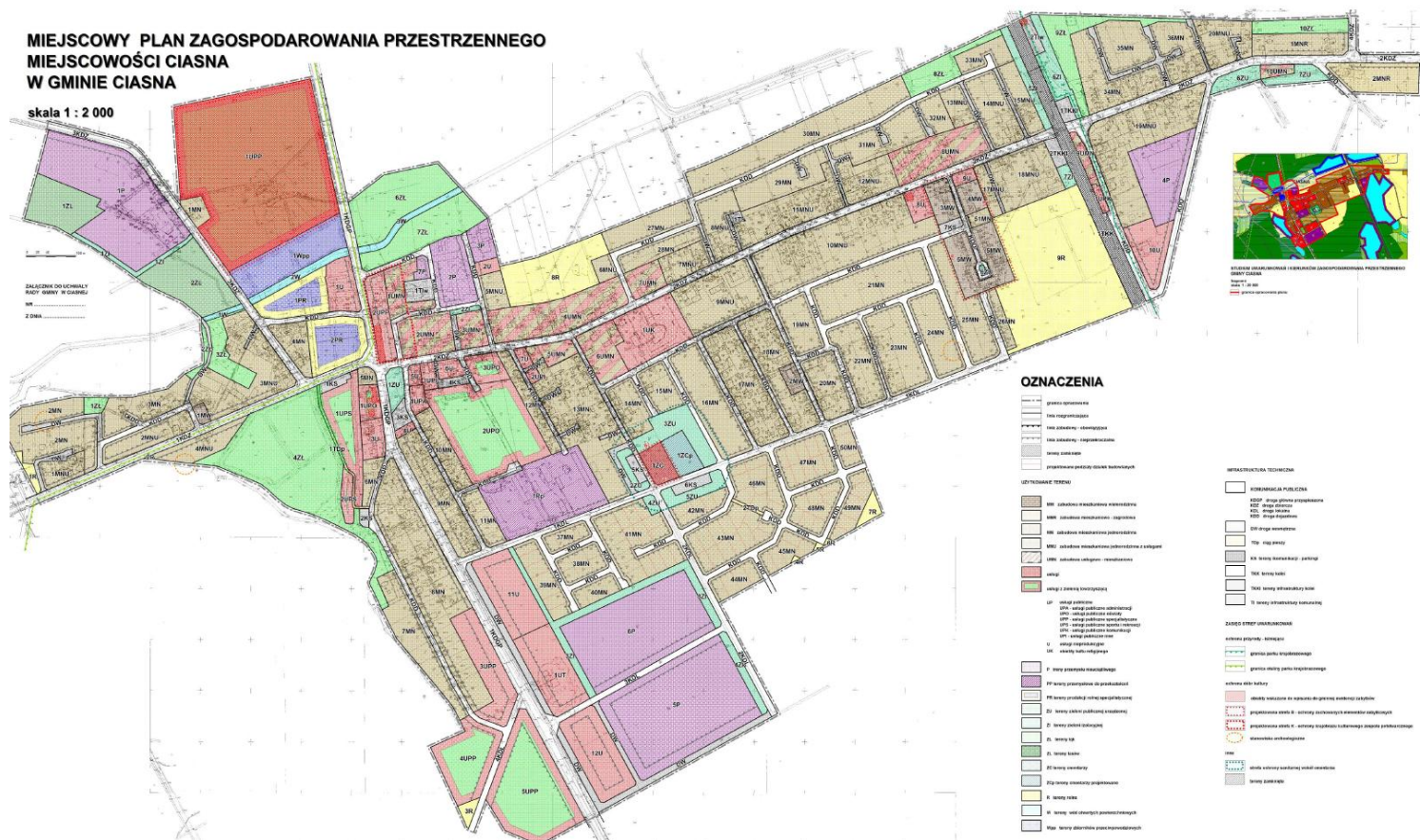
## Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/167/2012

Rady Gminy Ciasna

z dnia 29 czerwca 2012 r.



**skala 1 : 2 000**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/167/2012

Rady Gminy Ciasna

z dnia 29 czerwca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ciasna w gminie Ciasna.**

#### Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ciasna w gminie Ciasna.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), po zapoznaniu się z informacją Wójta Gminy Ciasna w sprawie uwag wniesionych w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ciasna w gminie Ciasna rozstrzyga następująco:

1. W odniesieniu do uwag złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 21.05.2012r. do 12.06.2012 r.:

- a) Uwzględnia się uwagę wniesioną w dniu 12.06.2012r., przez Pana Piotra Gaja, dotyczącą dopuszczenia pow. zabudowy dla terenu 2UMN (dz. nr 805/2, 804/2, 902/2, 903/2, 904/2) - 70%. Uwagę uwzględniono częściowo, dopuszczając dla terenu 2UMN powierzchnię zabudowy – 60%.
- b) Odrzuca się uwagę wniesioną w dniu 05.06.2012r., przez Alfreda, Annę, Brygidę Marczyk, Józefa, Henryka Kupka, Sylwię Smolin-Wieczorek, Andrzeja Wieczorek dotyczącą sprzeciwu wobec wyznaczenia drogi dojazdowej na działkach nr 592/90, 593/90, 628/100.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/167/2012  
Rady Gminy Ciasna  
z dnia 29 czerwca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ciasna w gminie Ciasna.**

Dot.: rozstrzygnięcia sposobu realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Zgodnie z

„Prognozą skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wędzina w gminie Ciasna”,

sporządzoną przez:

Gabriela Brzezina