

Projekt

z dnia 14 lutego 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPISKA**

z dnia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Konopiska-Górka”

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z roku 2012 poz.647) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z roku 2001 nr 142, poz.1591 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Konopiska nr 107/XVI/2011,

po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska

oraz przyjmując do wiadomości:

- a) brak uwag do planu,
- b) brak wynikających z planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

**Rada Gminy Konopiska uchwalamiejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Konopiska-Górka”,
zwany dalej planem**

§ 1. 1. Plan obejmuje tereny w sołectwie Konopiska, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

2. Plan reguluje - w zakresie określonym w art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zasady zagospodarowania przestrzennego, nieuregulowane jednoznacznie w ogólnie obowiązujących przepisach odrębnych i szczególnych.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 oraz przeskalowanej do tej samej skali mapie ewidencyjnej.

2. W zależności od potrzeb rysunek planu może być wydrukowany w innej skali niż określona w ust. 1, pod warunkiem zamieszczenia odpowiedniej adnotacji na wydruku.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) skala rysunku planu w formie liczbowej i liniowej,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 4) linie zabudowy
- 5) oznaczenia cyfrowo-literowe określające przeznaczenie i numer terenu,

4. Treść podkładów mapowych, istniejące przebiegi infrastruktury technicznej, podziały ewidencyjne (stan w r. 2012) nie są ustaleniem planu, stanowią jedynie informację pomocniczą.

§ 3. Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, użyte w dalszych przepisach określenia oznaczają:

- 1) ustawa, bez bliższego sprecyzowania – ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) przepisy, przepisy odrębne – akty prawne inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także wydane na ich podstawie przepisy wykonawcze, w szczególności:
 - - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z roku 2010, Nr 243 poz.1623, ze zmianami),

- - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z roku 2010, Nr 102 poz.651, ze zmianami),
- - ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz.U. z roku 2007 Nr 19 poz.115, ze zmianami),
- - ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz.U. z roku 2005 Nr 239 poz. 2019, ze zmianami),
- - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z roku 2008 Nr 25 poz.150, ze zmianami),
- - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 o odpadach (Dz.U. z roku 2010 nr 185 poz.1243, ze zmianami),
- - ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. Nr 106 poz.675, ze zmianami),
- - akty prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego,

- 3) plan – ustalenia niniejszej uchwały wraz z załącznikiem graficznym - rysunkiem planu,
- 4) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Konopiska,
- 5) rysunek planu – rysunek na mapie w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 6) teren – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które powinno przeważać lub występować jako jedyne na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie inne niż podstawowe, które może, na warunkach określonych w planie, występować w granicach terenu,
- 9) naturalny poziom terenu – poziom terenu wynikający z naturalnego ukształtowania powierzchni przed przystąpieniem do realizacji inwestycji,
- 10) linia zabudowy – linia jednoznacznie opisana w planie lub oznaczona graficznie na rysunku planu, do której musi przylegać najbardziej wysunięta część elewacji budynku (linia obowiązująca) lub poza którą nie może znajdować się żadna część żadnego z budynków zlokalizowanych na działce (linia nieprzekraczalna),
- 11) działalność nieuciążliwa - działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice działki (zespołu działek) na której (których) jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami odrębnymi,
- 12) działalność uciążliwa – działalność nie spełniająca warunków określonych w pkt. 9, a w każdym wypadku: warsztaty blacharskie, ślusarskie, lakiernicze, stolarskie, rymarskie, przerobu tworzyw sztucznych, naprawy samochodów, wulkanizacyjne, warsztaty posługujące się piłami mechanicznymi lub innymi narzędziami o nominalnym poziomie hałasu przekraczającym 75 dB w odległości 5,0 m od źródła, punkty skupu, segregacji i przerobu surowców wtórnych oraz inne zakłady o zbliżonym charakterze, a także działalność zawsze negatywnie oddziałująca na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 13) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci zbiegających się w kalenicy usytuowanej nad środkiem zasadniczej bryły obiektu,

§ 4. 1. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary górnicze, obszary zagrożone powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, jak również obiekty lub obszary wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne ani strefy postulowanej obserwacji archeologicznej.

2. Obszar planu znajduje się w całości w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”.

3. W wypadku przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości niewyznaczonych planem należy spełnić następujące warunki:

- 1) parametry działek budowlanych muszą odpowiadać wymogom określonym w § 9 ust. 4 pkt. 1 i 2
- 2) działki dla obiektów infrastruktury wydzielać bez zbędnych rezerw powierzchni,
- 3) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego nie powinien odchyłać się od kąta prostego o więcej niż o 10°, z zastrzeżeniem pkt. 4,

- 4) wymóg określony w pkt.3 nie dotyczy działek istniejących, niepodlegających dalszym podziałom, oraz działek skrajnych,
- 5) dostęp do drogi – publicznej lub wewnętrznej – nie może być zapewniony poprzez ustalenie służebności przejazdu,
- 6) wydzielane drogi wewnętrzne nieokreślone w załączniku nr 1 muszą spełniać następujące warunki:
 - a) szerokość co najmniej 5,5 m w wypadku obsługiwanego do 5 działek włącznie,
 - b) szerokość co najmniej 7,0 m w wypadku obsługiwanego więcej niż 5 działek,
 - c) zakończenie placem do zawracania, nie mniejszym niż 12,5x12,5 m w wypadku jednostronnego połączenia z układem komunikacyjnym,

§ 5. W granicach terenów objętych planem, w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody ustala się, co następuje:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów oraz prowadzenia działalności uciążliwej, z wyłączeniem obiektów i urządzeń telekomunikacji,
- 2) zakazuje się wprowadzania znaczących zmian ukształtowania terenu; zakaz nie dotyczy równomiernego podniesienia poziomu terenu w granicach działki budowlanej,
- 3) ustala się wymóg utrzymania drożności rowu w północnej części obszaru,
- 4) zakazuje się usuwania
 - a) istniejących zadrzewień wzdłuż rowu,
 - b) innych zadrzewień, jeżeli nie wynika to z konieczności realizacji ciągów komunikacyjnych albo posadowienia budynku bądź realizacji dojazdów w granicach działki budowlanej,
- 5) zakazuje się magazynowania i składowania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z ich skupem, segregacją i przeróbką,
- 6) zakazuje się wprowadzania ścieków do ziemi i wód,
- 7) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

§ 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu ustala się, co następuje:

- 1) obsługa terenów budowlanych z ul. Spacerowej - drogi gminnej - po południowej stronie planu oraz poprzez wydzielone drogi wewnętrzne,
- 2) obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc garażowych i/lub parkingowych w granicach własności:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca dla budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej
 - b) dla usług – o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej – co najmniej 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne przy lokalach gastronomicznych i 1 stanowisko na 30 m² powierzchni użytkowej przy innych obiektach usługowych plus 1 stanowisko na 10 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 3 miejsca parkingowe na obiekt.

§ 7. W zakresie obsługi inżynierskiej terenu ustala się, co następuje:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z istniejących sieci w drodze gminnej,
- 2) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej w drodze jw; nie dopuszcza się systemów oczyszczania polegających na rozsączaniu ścieków w gruncie,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo w granicach własności; z ulic i placów do kanalizacji deszczowej,
- 4) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem źródeł ekologicznych,
- 5) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami gminnymi i przepisami prawa budowlanego.

§ 8. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.

2. Przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, o ile zapis planu nie stanowi inaczej może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zieleni urządzona,
- 2) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe, parkingi, ścieżki rowerowe i piesze),
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych,
- 4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny, oznaczony na rysunku planu symbolami **1-2MN** z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej.

2. W granicach terenów MN dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, wbudowanych lub w odrębnych obiektach.

3. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 5-7

4. Zasady wydzielania działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - c) dla usług wolnostojących na wyodrębnionej działce wg faktycznego zapotrzebowania, nie mniej jednak niż 300 m²,
- 2) minimalna szerokość działki dla zabudowy mieszkaniowej, od strony ulicy obsługującej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 20,0 m
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 15,0 m

5. W granicach terenu określonego w ust.1 obowiązują następujące ogólne zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od granicy działki od strony ulicy 4KDD i dróg wewnętrznych; dopuszcza się cofnięcie zabudowy od tak wyznaczonych linii nie więcej niż o 6,0 m,
- 2) obowiązuje wymóg lokalizacji w pierwszej linii zabudowy budynków o funkcji podstawowej, przy czym przez budynek o funkcji podstawowej należy rozumieć budynek mieszkalny, budynek mieszkalny z wbudowaną funkcją usługową, lub samodzielny budynek usługowy,
- 3) w wypadku lokalizacji w pierwszej kolejności budynków pomocniczych obowiązuje pozostawienie miejsca pozwalającego na zlokalizowanie od strony ulicy, zgodnie z prawem budowlanym i z ustaleniami pkt.1 budynku o rozmiarach rzutu co najmniej 10x10 m,
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej w bocznej i tylnej granicy działki,
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 9,0 m ale nie więcej niż 4,0 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połaci dachu,
- 6) dopuszczalna całkowita wysokość zabudowy towarzyszącej – 5,0 m, nie więcej jednak niż 3,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu,
- 7) wysokość pozostałych obiektów, z wyłączeniem niezbędnych obiektów infrastruktury - nieprzekraczająca wysokości zabudowy o funkcji podstawowej,
- 8) dachy w budynkach o funkcji podstawowej dwu- lub czterospadałowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°,

- 9) dachy zabudowy towarzyszącej dwu- lub wielospadowe o spadkach analogicznych jak w budynku o funkcji podstawowej na tej samej działce; dla obiektów zlokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe ze spadkiem w kierunku własnej działki,
- 10) graniczenie zapisane w pkt. 6 nie dotyczy części budynku o rzucie nie przekraczającym 35 m², i nie wyższych niż 1,5 wysokości zasadniczej części budynku, stanowiących jego akcenty wysokościowe,
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w granicach poszczególnych działek – 30%,
- 12) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8,
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach poszczególnych działek – 50%,
- 14) pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren **3KDD**, z podstawowym przeznaczeniem na komunikację – drogę publiczną.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako ulicę kl. D – dojazdową, o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią szerokości 5,5-6,0 m i chodnikami od strony zabudowy szerokości nie mniej niż 1,5 m.

§ 11. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren **4KDW**, z podstawowym przeznaczeniem na komunikację.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako drogi wewnętrzne, o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wydzieloną jezdnią nie węższą niż 5,0 m, i chodnikami od strony zabudowy szerokości nie mniej niż 1,5 m.

§ 12. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren **5KdD**, z podstawowym przeznaczeniem na komunikację.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako dojazd pieszo-jezdny, o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 4,5-5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren 6R/ZL, z podstawowym przeznaczeniem na użytki rolne, z możliwością zalesienia.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się zagospodarowanie jako parku leśnego, bez zabudowy.

3. W wypadu planowego zalesiania obowiązuje pozostawienie istniejących zadrzewień.

4. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 6-8.

§ 14. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie odmienne od aktualnego użytkowania mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób, do czasu faktycznego zajęcia przez funkcje przewidziane planem.

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopiska.

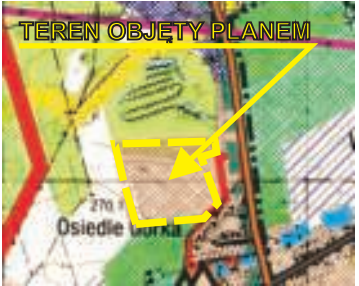
2. Wójt Gminy Konopiska zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie w obowiązującym trybie treści niniejszej uchwały do publicznej wiadomości.

§ 17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 14 dni od jego opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Uzasadnienie

Plan opracowany na wniosek właściciela gruntów, z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową z usługami. Zamierzenie zgodne jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Opracowanie planu nie nakłada na gminę nowych zobowiązań z tytułu realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury będących zadaniem własnym gminy. W wypadku sprzedaży przed upływem 5 lat działek powstałych w wyniku realizacji planu do budżetu gminy wpłynie opłata z tytułu tzw. renty urbanistycznej.



ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY
RADY GMINY KONOPISKA
NR/2013
Z DNIA 2013 r.

GMINA KONOPISKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KONOPISKA - GÓRKA"

RYSUNEK PLANU - PROJEKT
SKALA 1 : 1 000



OZNACZENIA:

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	SUGEROWANE LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH
PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:	
MN	zabudowa mieszkaniowa z usługami
KD...	komunikacja (KDD - ulice kl.D - dojazdowe KdD - dojazdy pieszo-jezdne KDW - drogi wewnętrzne)
R/ZL	rola z możliwością zalesienia

