

Projekt

z dnia 14 lutego 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPISKA**

z dnia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Aleksandria I – Tereny przemysłowe”

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 112/XVI/2011,

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

oraz przyjmując do wiadomości:

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

**Rada Gminy Konopiska uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Aleksandria I – Tereny przemysłowe”, zwany dalej
planem**

§ 1. 1. Plan obejmuje dwa tereny w sołectwie Aleksandria I, określone dalej jako „teren A” i „teren B”, 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.

§ 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 : 2000, 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia jednoznacznie opisana w planie lub oznaczona graficznie na rysunku planu, poza którą nie może znajdować się żadna część żadnego z budynków zlokalizowanych na działce,
- 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,

§ 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 granicach Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” (teren A) oraz w granicach otuliny Parku Krajobrazowego (teren B)

3. W granicach planu nie występują tereny mogące wymagać scalenia i podziału.

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

- 1) działki dla urządzeń infrastruktury należy wydzielać bez zbędnych rezerw powierzchni,
- 2) wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość nie mniejszą niż 6,0 m.

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

- 1) zakazuje się, z zastrzeżeniem § 12 ust.3, wprowadzania znaczących zmian ukształtowania terenu
- 2) zakazuje się magazynowania i składowania niezwiązanych z podstawową produkcją odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z ich skupem, segregacją i przeróbką,
- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków do ziemi i wód,
- 4) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji od strony przylegającej zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

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

- 1) obsługa terenów z drogi wojewódzkiej nr 904 (ul. Przejazdowa) oraz drogi powiatowej (ul. Gościnna) zjazdami zlokalizowanymi zgodnie z załącznikiem nr 1, oraz drogami wewnętrznymi,
- 2) obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc garażowych i/lub parkingowych w granicach własności, tj. nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych oraz co najmniej 10 stanowisk dla klientów w granicach terenu A.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z istniejących przyłączy,
- 2) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej w ul. Gościnnej i Przejazdowej; do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki i wywóz ścieków na oczyszczalnię; zakazuje się stosowania systemów oczyszczania polegających na rozsączaniu ścieków w gruncie,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo w granicach własności, w sposób zabezpieczający przed spływem do rowu w ul. Przejazdowej i Gościnnej; z dróg i placów do kanalizacji deszczowej i poprzez separatory do odbiornika,
- 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) zieleń 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, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2P** z podstawowym przeznaczeniem dla przemysłu.

2. W granicach terenu 1P ustala się lokalizację obiektów produkcyjnych, składów materiałów i wyrobów gotowych, obiektów administracyjno-socjalnych oraz przestrzeni ekspozycyjnej.

3. W granicach terenu 2P ustala się lokalizację składów materiałów i wyrobów gotowych oraz bazy transportowo-sprzętowej.

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

5. W granicach terenu A obowiązuje utworzenie, wzdłuż jego południowej granicy, pasa zieleni izolacyjnej, z wykorzystaniem istniejącego starodrzewu.

6. W granicach obu terenów obowiązuje pozostawienie niezainwestowanego pasa szerokości 6 m wzdłuż ul. Przejazdowej na poszerzenie w perspektywie pasa drogowego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (ul. Przejazdowej) – 20,0 m,
 - b) od krawędzi jezdni drogi powiatowej (ul. Gościnną) – 8 m,
 - c) od lasu – 12 m.
- 2) dopuszczalna wysokość budynków w granicach terenu 1P – 9,0 m,
- 3) dopuszczalna wysokość budynków w granicach terenu 2P – 6 m, ale nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu do okapu,
- 4) dopuszczalna wysokość pozostałych obiektów, z zastrzeżeniem pkt.5 – 12 m,
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów wysokościowych (kominy, maszty itp.) – zgodnie z ustaleniami planu ochrony parku krajobrazowego, ale nie więcej niż 50,0 m.
- 6) geometria dachów: dachy płaskie oraz dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 15-45%,
- 7) ograniczenie zapisane w pkt. 2 i 3 nie dotyczy części budynku o rzucie nie przekraczającym 10% jego całkowitej powierzchni i nie wyższych niż 1,5 wysokości jego zasadniczej części, niezbędnych ze względów konstrukcyjnych lub technologicznych,
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowanej:
 - a) w granicach terenu 1P – 40%,
 - b) w granicach terenu 2P – 10%,
- 9) intensywność zabudowy:
 - a) w granicach terenu 1P od 0,1 do 0,5,
 - b) w granicach terenu 2P – od 0,05 do 0,1,
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 11) pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 10. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZL** z podstawowym przeznaczeniem na las.

2. W granicach terenu określonego w ust. 1 obowiązuje utrzymanie istniejącego zadrzewienia oraz uzupełnienie w lukach.

§ 11. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZI** z podstawowym przeznaczeniem na zieleń izolacyjną.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować zwartą zielenią o charakterze leśnym.

3. Dla lepszej izolacji zaleca się dodatkowo przed wprowadzeniem nasadzeń odpowiednie ukształtowanie powierzchni (wał, nasyp wysokości do 3-4 m).

§ 12. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **5KDG** z podstawowym przeznaczeniem dla komunikacji, o szerokości pasa drogowego 14,0 -14,5 m.

2. Teren określony w ust. 1 (droga wojewódzka – ul. Dojazdowa) należy zagospodarować jako drogę kat. G - główną, z jezdnią szerokości nie mniej niż 6,0 m i chodnikami szerokości 1,5 m od strony zabudowy.

§ 13. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **6KDW** z podstawowym przeznaczeniem dla komunikacji, o szerokości pasa drogowego 5,5-6,2 m.

2. Teren określony w ust. 1 należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu, jako drogę gospodarczą, bez wydzielonej jezdni i chodników

§ 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 zakładu KOSTBET. Umożliwia przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych, co warunkuje rozwój zakładu, związany m.in. z wprowadzeniem nowych rozwiązań w zakresie ochrony środowiska. Plan nie powoduje zobowiązań w zakresie komunikacji i infrastruktury będących zadaniami własnymi gminy. Część B jest już w dużej części zagospodarowania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydanej w 2010 r., plan pozwoli na zagospodarowanie w pełnym zakresie przewidzianym w planie rozwoju zakładu.

