

**UCHWAŁA NR 172/XXIV/2016
RADY GMINY KONOPISKA**

z dnia 16 sierpnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Konopiska-Piła"

Na podstawie art.20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778, zmiany poz. 904, 961 i 1250) i art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446), w związku z uchwałą nr 110/XVI/2011 Rady Gminy Konopiska z dnia 30 grudnia 2011 r.,

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

oraz przyjmując do wiadomości:

- a) brak nieuwzględnionych uwag do planu
- b) brak wymogu realizacji wynikających z planu inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

**Rada Gminy Konopiska uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Konopiska-Piła", zwany dalej planem**

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

2. Plan reguluje 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: 1 000 i przeskalowanej do tej skali mapie ewidencyjnej.

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica obszaru dla adaptacji i realizacji zbiorników wodnych;
- 5) oznaczenia cyfrowo-literowe określające przeznaczenie i numer terenu.

3. Treść podkładów mapowych, istniejące przebiegi infrastruktury technicznej oraz podziały ewidencyjne (stan w r. 2016) 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 2016 poz.290),
 - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z roku 2015 poz.782, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz.U. z roku 2014 poz.460, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz.U. z roku 2015 poz. 469, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z roku 2016 poz.672),

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (Dz.U. z roku 2015 poz.1651, ze zmianami),
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z roku 2013 poz.21, ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z roku 2015 poz. 909, ze zmianami),
- akty prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego, w szczególności rozporządzenie nr 55/08 Wojewody Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2008 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Łasy nad Górną Liswartą" (Dz. Urz. woj. śląskiego nr 163, poz.3071);

- 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 1:1000 – 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 i oznaczona graficznie na rysunku planu, między którą to linią a drogą lub innym elementem zagospodarowania albo ukształtowania terenu, od którego została wyznaczona, nie może znajdować się żadna część żadnego z obiektów kubaturowych 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 p.11, a w każdym wypadku działalność mogąca zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 13) **zabudowa** – budynki w rozumieniu prawa budowlanego;
- 14) **inne obiekty** – inne niż budynki obiekty budowlane w rozumieniu prawa budowlanego;
- 15) **zabudowa towarzysząca** – zlokalizowane na działce budowlanej budynki powiązane funkcjonalnie z budynkiem o funkcji podstawowej (np. garaże, altany, budynki gospodarcze).

§ 4. 1. W uchwale nie rozstrzyga się w sprawie obszarów: górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, oraz w sprawach dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na niewystępowanie w granicach planu.

2. Obszar objęty planem znajduje się częściowo (na zachód od drogi 4KDL) w granicach otuliny Parku Krajobrazowego "Łasy nad Górną Liswartą", dla której nie sformułowano w przepisach odrębnych żadnych rygorów.

3. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach GZWP nr 325 "Częstochowa W". Rygory związane z położeniem w granicach GZWP sformułowano w przepisach szczegółowych.

4. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału.

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

- 1) podział musi umożliwiać osiągnięcie parametrów działek budowlanych określonych w § 9 ust. 3 pkt. 1, w § 10 ust.3 pkt. 2, w §11 ust. 4 i w §12 ust.4, przy szerokości nie mniejszej niż 20 m.;

- 2) działki dla obiektów infrastruktury należy wydzielać zgodnie z przepisami odrębnymi, 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°;
- 4) wydzielane drogi wewnętrzne będące dojazdami do działek budowlanych muszą spełniać warunki określone w § 6 pkt.1 lit. a i b.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów uciążliwych oraz prowadzenia działalności uciążliwej w rozumieniu określonym w § 3 pkt. 12, w szczególności zakazuje się składowania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z ich skupem, segregacją i przeróbką;
- 2) ustala się wymóg stosowania technologii zapewniających ograniczenie uciążliwości do poziomów dopuszczalnych przepisami ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków do ziemi i wód;
- 4) zakazuje się wprowadzania znaczących zmian ukształtowania terenu; zakaz nie dotyczy równomiernego podniesienia poziomu terenu w granicach działki budowlanej;
- 5) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) obsługa terenów z drogi gminnej - ul. Źródlanej - oraz ogólnodostępnych dróg wewnętrznych po północnej stronie obszaru oraz poprzez wydzielone dojazdy - drogi wewnętrzne, spełniające następujące warunki:
 - a) nie mniej niż 6,0 m szerokości,
 - b) zakończenie placykiem do zawracania, nie mniejszym niż 12,5x12,5 m w wypadku jednostronnego połączenia z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc garażowych i/lub parkingowych:
 - a) co najmniej 2 stanowiska na budynek/mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej,
 - b) w granicach terenów rekreacyjnych co najmniej 1 miejsce na 4 użytkowników wg docelowego programu zagospodarowania, ale nie mniej niż 15 miejsc,
 - c) co najmniej 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne przy lokalach gastronomicznych niezależnie od miejsc określonych w lit. b,
 - d) co najmniej 1 stanowisko na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie, niezależnie od miejsc określonych w lit. b i c.
- 3) W każdym zespole miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 ze zm.) w liczbie nie mniejszej niż jedno na każde rozpoczęte 15 miejsc parkingowych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci w drodze gminnej oraz z ujęć własnych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci SN;
- 3) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej; przejściowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki i wywóz na oczyszczalnię lub do lokalnej oczyszczalni ścieków; nie dopuszcza się systemów oczyszczania polegających na rozsączaniu ścieków w gruncie;

- 4) gromadzenie odchodów z części inwentarskiej – w szczelnym zbiorniku lub na płycie gnojowej, do wykorzystania rolniczego;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo w granicach własności;
- 6) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem wysoko efektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 7) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie usuwania odpadów i przepisami gminnymi.

2. Obowiązuje wymóg lokalizacji wszystkich niezbędnych sieci uzbrojenia, z zastrzeżeniem ust.3, w pasach dróg publicznych i wewnętrznych.

3. Poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych mogą być lokalizowane:

- 1) kanalizacja sanitarna, jeżeli warunki terenowe uniemożliwią uzyskanie wymaganych spadków w granicach pasa drogowego;
- 2) kolejne sieci, których równoległe ułożenie w szerokości ulicy jest niemożliwe przy zachowaniu przepisów dotyczących ich wzajemnej odległości;
- 3) uzbrojenie w granicach terenów rekreacyjnych.

§ 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 mogą zawsze towarzyszyć:

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

§ 9. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UT z podstawowym przeznaczeniem dla szeroko rozumianych usług turystyki i rekreacji.

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

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

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej niezwiązanej z urządzeniami infrastruktury technicznej – 3000 m²;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z drogami 5KDL i 6KDW – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dopuszczalna całkowita wysokość budynków – 10,0 m;
- 4) dopuszczalna wysokość pozostałych obiektów – 12,0 m;
- 5) dachy budynków dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°;
- 6) ograniczenie zapisane w pkt. 3 nie dotyczy części budynku o rzucie nie przekraczającym 10% jego całkowitej powierzchni, i nie wyższych niż 13,0 m, stanowiących jego akcenty wysokościowe;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 10%;
- 8) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,25;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 10) pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.

4. Ogranicza się obszar, w granicach którego, z zastrzeżeniem ust. 5, mogą być adaptowane i realizowane zbiorniki wodne związane z zagospodarowaniem rekreacyjnym do terenu oznaczonego na rysunku planu granicą i symbolem: (WS).

5. Ograniczenie określone w ust. 5 nie dotyczy oczek wodnych o powierzchni do 100 m² o charakterze ozdobnym i basenów pływackich.

§ 10. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 2UT z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy rekreacyjnej.

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z drogami 5KDL i 7KDW – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalna powierzchnia działki niezwiązanej z urządzeniami infrastruktury technicznej – 600 m²;
- 3) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych – 7,0 m;
- 4) dachy budynków dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowanej - 10 %;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,15;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 8) pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej.

2. W granicach terenu określonego w ust.1 dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług – wyłącznie wbudowanych w budynkach mieszkalnych.

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

4. Minimalna powierzchnia działki budowlanej niezwiązanej z urządzeniami infrastruktury technicznej - 2500 m².

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z drogą 7KDW – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) obowiązuje wymóg lokalizacji budynku mieszkalnego w części działki przylegającej do drogi obsługującej;
- 3) w wypadku lokalizacji w pierwszej kolejności zabudowy towarzyszącej obowiązuje pozostawienie miejsca pozwalającego na zlokalizowanie od strony ulicy 7KDW, 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 granicy działki, ale w odległości nie mniejszej niż 25 m od drogi obsługującej;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość budynków mieszkalnych – 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 – 6,0 m, nie więcej jednak niż 3,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu;
- 7) wysokość pozostałych obiektów – do 9,0 m;

- 8) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub czterospadałowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°;
- 9) dachy zabudowy towarzyszącej dwu- lub wielospadłowe o spadkach analogicznych jak w budynku o funkcji podstawowej na tej samej działce lub płaskie;
- 10) dla obiektów zlokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadłowe ze spadkiem w kierunku własnej działki;
- 11) ograniczenie zapisane w pkt. 5 nie dotyczy części budynku o rzucie nieprzekraczającym 35 m², i nie wyższych niż 12,0 m, stanowiących jego akcenty wysokościowe;
- 12) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 30%;
- 13) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 15) pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.

§ 12. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej.

2. W granicach terenu określonego w ust.1 dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług – wyłącznie wbudowanych w budynkach mieszkalnych.

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

4. Minimalna powierzchnia działki budowlanej niezwiązanej z urządzeniami infrastruktury technicznej - 800 m².

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z drogami 5KDL i 6KDW – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) obowiązuje wymóg lokalizacji budynku mieszkalnego w części działki przylegającej do drogi obsługującej;
- 3) w wypadku lokalizacji w pierwszej kolejności zabudowy towarzyszącej obowiązuje pozostawienie miejsca pozwalającego na zlokalizowanie od strony ulicy 6KDW, 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 granicy działki, ale w odległości nie mniejszej niż 25 m od drogi obsługującej;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość budynków mieszkalnych – 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 – 6,0 m, nie więcej jednak niż 3,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu;
- 7) wysokość pozostałych obiektów – do 9,0 m;
- 8) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub czterospadałowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°;
- 9) dachy zabudowy towarzyszącej dwu- lub wielospadłowe o spadkach analogicznych jak w budynku o funkcji podstawowej na tej samej działce lub płaskie;
- 10) dla obiektów zlokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadłowe ze spadkiem w kierunku własnej działki;
- 11) ograniczenie zapisane w pkt. 5 nie dotyczy części budynku o rzucie nieprzekraczającym 35 m², i nie wyższych niż 12,0 m, stanowiących jego akcenty wysokościowe;
- 12) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 30%;

- 13) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 15) pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.

§ 13. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren 5KDL, z podstawowym przeznaczeniem na komunikację – drogę publiczną.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako ulicę kl. L – lokalną, o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią szerokości 5,0 m, ścieżką rowerową i co najmniej jednostronnym chodnikiem szerokości nie mniej niż 2,0 m.

3. Dopuszcza się stosowanie w granicach pasa drogowego elementów zagospodarowania spowalniających ruch.

§ 14. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny 6-7KDW, z podstawowym przeznaczeniem na komunikację – ogólnodostępne drogi wewnętrzne.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako ciągi pieszo-jezdne, o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 5,5-6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren 8KDP, z podstawowym przeznaczeniem na komunikację – ogólnodostępną drogę pieszą.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako ciąg ruchu pieszo-rowerowego, o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 3,0-3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny 9-10WS, z podstawowym przeznaczeniem na wody otwarte – stawy, w tym 9WS – stawy istniejące i 10WS – stawy do odtworzenia i realizacji.

2. Tereny określone w ust. 1 należy zagospodarować jako stawy rybne, z możliwością wykorzystania rekreacyjnego.

§ 17. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren 11-12, z podstawowym przeznaczeniem na wody otwarte – płynące.

2. Teren określony w ust. 1 należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 18. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny lasów 13-16ZL.

2. Tereny określone w ust. 1 należy zagospodarować zgodnie z zasadami określonymi w uproszczonym planie zagospodarowania lasów prywatnych.

3. W granicach terenów określonych w ust.1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących rekreacji, dla realizacji których nie będzie wymagane uzyskiwanie zgody na nieleśne użytkowanie gruntów.

§ 19. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie ustala się.

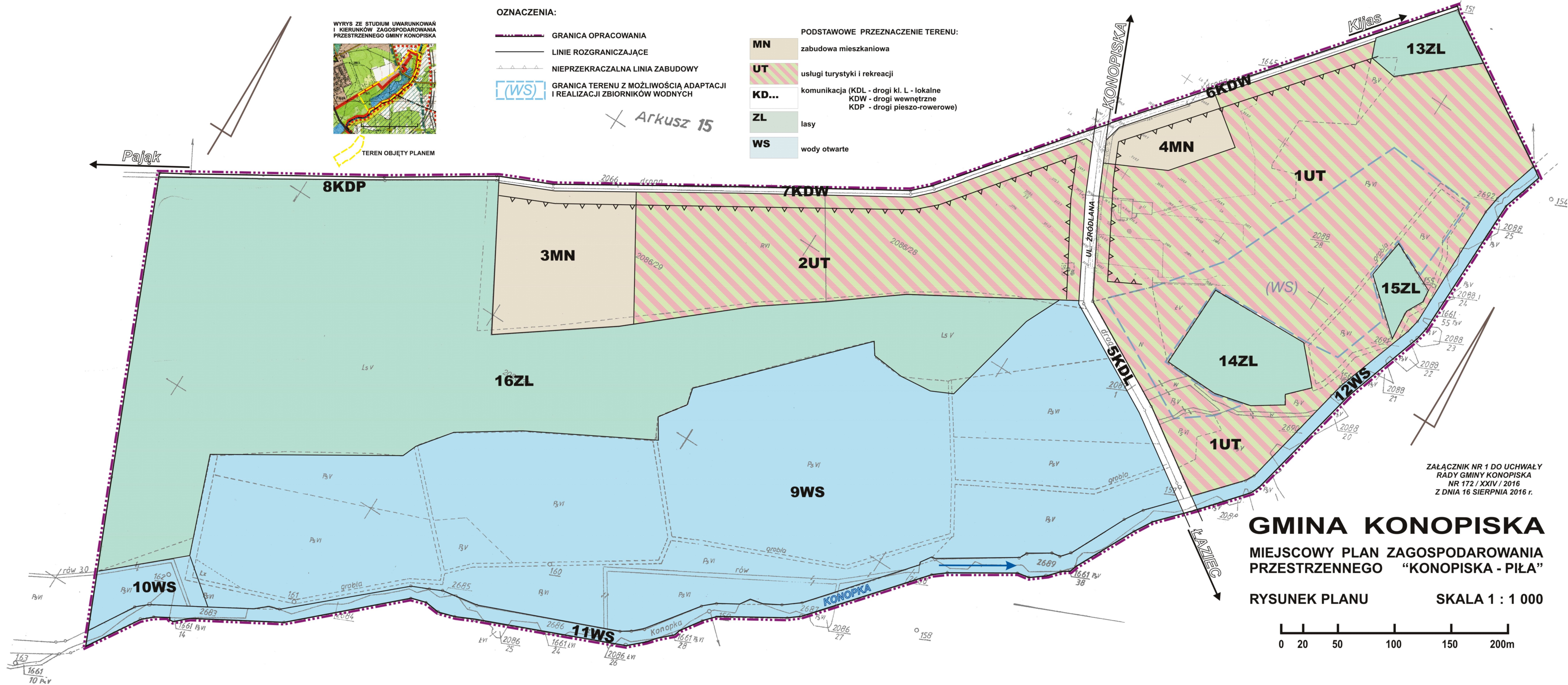
§ 20. Stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określoną w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30%.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopiska.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Konopiska

Edward Baldyga



Uzasadnienie

1. Plan obejmujący teren jednego właściciela opracowano na jego wniosek. Zamierzeniem jest stworzenie, w oparciu o istniejące obiekty stajni z towarzyszącym zagospodarowaniem i budynku mieszkalnego z pokojami do wynajęcia, znaczącego ośrodka rekreacji – w tym przyrodnej, z wykorzystaniem istniejących stawów oraz niewielkiego zespołu zabudowy mieszkaniowej.

Zamierzenie nie jest sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, gdyż uwzględnia przeznaczenie terenów określone w tymże studium, z niewielkimi przesunięciami granic między poszczególnymi terenami. Studium pozwala na tego rodzaju korekty, o czym świadczy sformułowanie zawarte w "Zasadach delimitacji w planach miejscowych terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania" (rozdz.4 ust.1), stanowiące że: "(...)granice pomiędzy obszarami o różnym przeznaczeniu, o ile nie są prowadzone po charakterystycznych elementach ukształtowania lub pokrycia terenu (granica lasu, krawędź skarpy, brzeg akwenu lub ciek, itp) albo po charakterystycznych elementach zagospodarowania (droga, napowietrzna linia średniego lub wysokiego napięcia) lub granicy rodzaju własności (indywidualna, komunalna, skarb państwa) należy traktować jako przybliżone – do uściślenia w planie."

W tym wypadku mamy natomiast nie tylko sytuację braku granicy rodzaju własności (cały teren poza drogami jest własnością prywatną) lecz wręcz przynależności całego terenu do jednego właściciela. Ponadto zakładane w planie zagospodarowanie nie uniemożliwia doprowadzenia w przyszłości do pełnej zgodności ze studium.

2. Wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymogi zostały spełnione następująco:

- 1) zachowano równowagę między interesem prywatnym i publicznym oraz zasady ochrony własności – ul. Źródłana – zostanie poszerzona do wymaganych parametrów ulicy kl. L – lokalnej za zgodą właścicieli gruntów. Innych ewentualnych konfliktów na styku *interes prywatny - interes publiczny* nie należy się spodziewać;
- 2) nowe zainwestowanie nie będzie stwarzało uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej ze względu na znaczne oddalenie (do terenów projektowanej zabudowy w Konopiskach ok. 400 m, dodatkowo oddzielone lasem, do terenów istniejącej zabudowy w łaźcu – ok. 900 m);
- 3) zachowano wymogi w zakresie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez założenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w rejonie już przewidzianym przez obowiązujący plan miejscowy a terenów rekreacyjnych przy działającym ośrodku sportów hippicznych;
- 4) wykonana strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała spodziewane oddziaływanie w stopniu nieuzasadniającym odstępiania od zakładanych zmian w użytkowaniu terenu i została pozytywnie zaopiniowana przez właściwe organy (RDOŚ, PPIS, PWIS).

3. Przewidziane nowe zagospodarowanie będzie miało pewien wpływ na transportochłonność układu przestrzennego – jednak nie w stopniu wymuszającym zmianę kategorii drogi obsługującej – ul. Źródlanej.

4. W granicach terenu objętego planem nie występują obiekty zabytkowe ani tereny objęte z tego tytułu ochroną.

5. Gmina nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1; zgodność z wynikami tej analizy nie może być w tej sytuacji oceniona.

6. Realizacja planu nie będzie miała skutków po stronie wydatków dla budżetu gminy.

Po stronie dochodów budżet może natomiast zanotować dodatkowe wpływy:

- z tytułu opłaty przewidzianej w art. 36 ustawy, w zależności od terminu i ostatecznej powierzchni terenu sprzedanego - do ok. 90 000 zł,

- z tytułu podatku od nieruchomości, w skali rocznej, w zależności od powierzchni terenu wykorzystanego pod zabudowę i faktycznej intensywności zabudowy - do ok. 22 000 zł z podatku od gruntów i do ok. 32 000 zł z podatku od budynków. (Wszystkie szacunki wg cen gruntów i stawek podatków w roku 2016)

Rzeczywista wysokość wpływów, zwłaszcza z tytułu opłaty przewidzianej w art. 36 ustawy, może być znacząco niższa. Szczegóły zawarte są w “Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego “Konopiska - Piła”.

Inne przychody, (udział w podatku PIT, CIT i innych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) nie są możliwe do określenia na etapie opracowania planu.