

**UCHWAŁA NR 337/XLVI/2018
RADY GMINY KONOPISKA**

z dnia 17 kwietnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Aleksandria Druga - Ulica Orlika"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017, poz. 1073, poz. 1566) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2017, poz. 1875, poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130), w związku z uchwałą nr 275/XXXIX/2017 Rady Gminy Konopiska z dnia 19 września 2017 r.,

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

oraz przyjmując do wiadomości brak uwag do planu

**Rada Gminy Konopiska uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Aleksandria Druga – Ulica Orlika",
zwany dalej planem**

§ 1. 1. Plan obejmuje tereny w miejscowości Aleksandria Druga, w granicach określonych w załączniku graficznym 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.

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

- a) granice planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) oznaczenia cyfrowo-literowe określające przeznaczenie i numer terenu.

3. Treść podkładów mapowych, istniejące przebiegi infrastruktury technicznej oraz podziały ewidencyjne (stan w r. 2018) nie są ustaleniem planu, stanowią jedynie informację pomocniczą.

4. Załącznikiem do uchwały, niebędącym integralną częścią planu jest załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania.

§ 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. 2017, poz.1332, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018, poz. 121, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz.U. 2016 poz.1440, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2017 poz. 519, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2018, poz. 142, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2018, poz. 21, oraz z 2017 r. poz. 1954),

- 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 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 : 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 uchwale, występować w granicach planu;
- 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/lub oznaczona graficznie na rysunku planu, pomiędzy którą a drogą nie może znajdować się żadna część kubatury żadnego z budynków zlokalizowanych na działce;
- 11) **dach symetryczny** – dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci zbiegających się w kalenicy usytuowanej nad środkiem zasadniczej bryły obiektu;
- 12) **zabudowa, budynek** – budynki w rozumieniu prawa budowlanego;
- 13) **inne obiekty** – inne niż budynki obiekty budowlane w rozumieniu prawa budowlanego;
- 14) **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. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.

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

- 1) minimalna powierzchnia/szerokość działki od strony ulicy obsługującej lub dojazdu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej - 900 m²/20 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 700 m²/15 m,
 - c) dla obiektów infrastruktury – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego nie powinien odchyłać się od kąta prostego o więcej niż o 10°.

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

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności której uciążliwość wykraczałaby poza granice działki budowlanej (działek budowlanych), na której (których) jest prowadzona; w szczególności zakazuje się składowania odpadów niezwiązanych z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej ze skupem, segregacją i przeróbką odpadów;
- 2) ustala się wymóg stosowania rozwiązań zapewniających ograniczenie uciążliwości do poziomów dopuszczalnych przepisami ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód;
- 4) zakazuje się wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu;

- 5) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska w granicach planu nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) obsługa działek budowlanych z dróg 2KDD (ul. Orlika) i 3 KDD (ul. Zielona), zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc garażowych i/lub parkingowych w granicach działki budowlanej:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca na mieszkanie,
 - b) o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej – co najmniej 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne przy lokalach gastronomicznych, 1 stanowisko na 30 m² powierzchni sprzedaży przy obiektach handlowych lub 30 m² powierzchni użytkowej innych obiektów usługowych oraz 1 stanowisko na każdych 4 zatrudnionych, niezależnie od miejsc określonych w lit. a,
 - c) przy każdym obiekcie usługowym należy wyznaczyć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, 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 wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się przejściowo odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników i wywóz na oczyszczalnię;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) w granicach terenów zabudowy – powierzchniowo w granicach własności,
 - b) z terenów dróg i placów – do kanalizacji deszczowej lub rowów odwadniających;
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci Nn;
- 5) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem wysoko efektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 6) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami gminnymi i przepisami odrębnymi w zakresie usuwania odpadów.

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

3. Poza liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane:

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

§ 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:

- a) zieleń urządzone,
- b) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe i parkingi, ścieżki rowerowe i piesze),
- c) infrastruktura techniczna, realizowana w formie sieci bądź obiektów wolno stojących, wbudowanych albo podziemnych,
- d) mała architektura w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane.

§ 9. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej, w postaci domów wolno stojących i/lub bliźniaczych.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi nieuciążliwe – wyłącznie wbudowane 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:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – budynków wolno stojących – 900 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej – budynków bliźniaczych – 700 m²;
- 3) dla obiektów infrastruktury – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg 1KDD i 2KDD – 5,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 4,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połaci dachu, i nie więcej niż 10,0 m od średniego naturalnego poziomu terenu do kalenicy głównych połaci dachu;
- 3) dopuszczalna wysokość zabudowy towarzyszącej – 1 kondygnacja, nie więcej jednak niż 3,5 m do okapu od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku i 5,5 m wysokości całkowitej;
- 4) dopuszczalna wysokość innych obiektów – 10,0 m;
- 5) wymóg stosowania w budynkach o funkcji podstawowej dachów dwu- lub czterospadowych, symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°;
- 6) dachy zabudowy towarzyszącej dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci w granicach 20-45° lub płaskie;
- 7) ograniczenie zapisane w pkt. 2 nie dotyczy ewentualnych części budynku o rzucie nie przekraczającym 35 m², i nie wyższych niż 13,0 m stanowiących jego akcenty wysokościowe;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w granicach poszczególnych działek budowlanych – 40%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach poszczególnych działek budowlanych – 50%;
- 11) intensywność zabudowy działek budowlanych w przedziale 0,1-0,8;
- 12) pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny **2-3 KDD** o szerokości pasa drogowego 10,0 m, z przeznaczeniem na komunikację – drogi publiczne.

2. Tereny określone w ust. 1 należy zagospodarować jako ulice kl. D - dojazdowe, z jezdnią szerokości nie mniej niż 5,0 m, ścieżką rowerową i chodnikami od strony zabudowy.

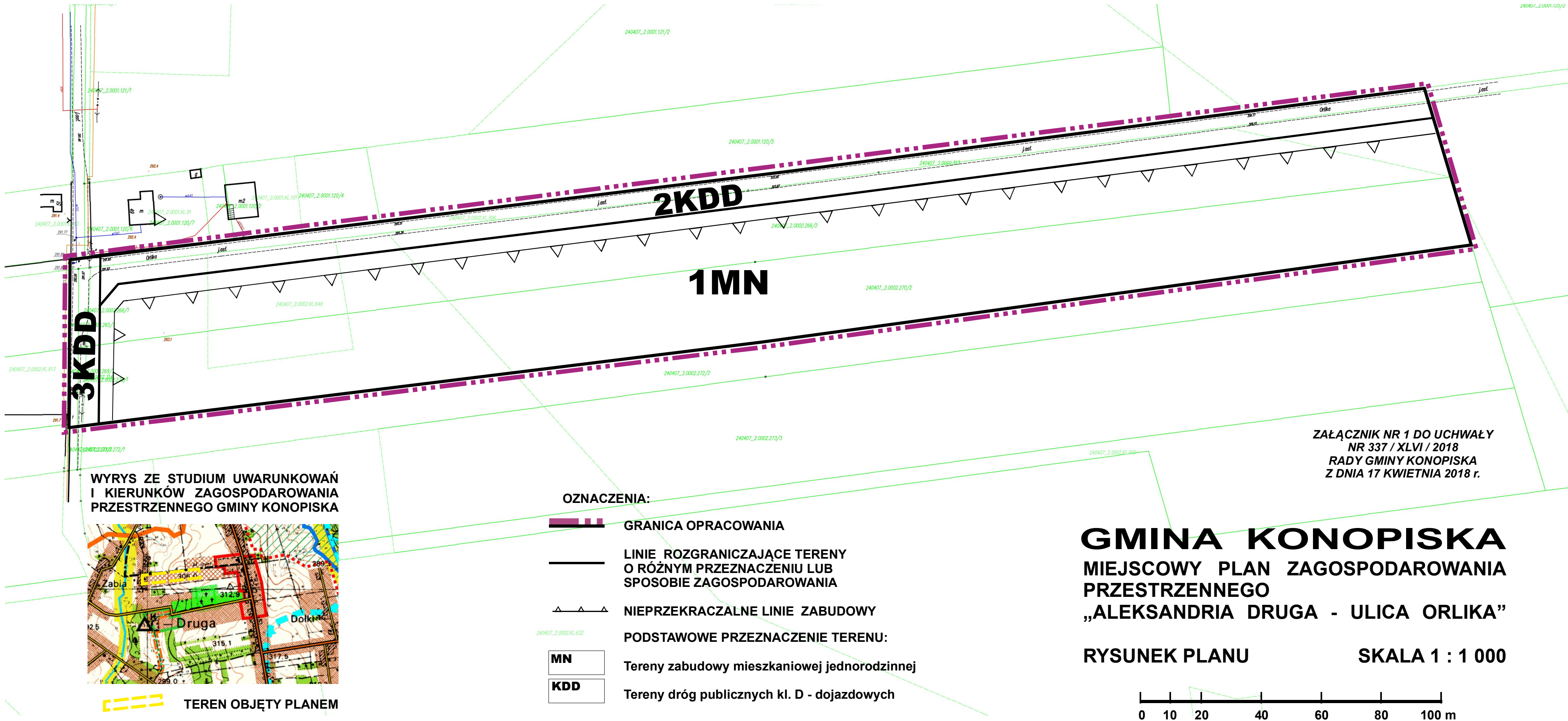
§ 11. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

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

§ 13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jego opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Konopiska

Edward Baldyga



Załącznik nr 2
do uchwały Nr 337/XLVI/2018
Rady Gminy Konopiska
z dnia 17 kwietnia 2018 r.

SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY, ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA

Do zadań własnych gminy, wynikających z uchwalenia planu, należą następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Ulica kl. D: ok. 450 m (poszerzenie pasa drogi o ok. 5,95 m oraz realizacja chodnika i odwodnienia)
2. Kanalizacja sanitarna: ok. 450 m kanału grawitacyjnego.

Pozostałe przedsięwzięcia z zakresu uzbrojenia nie wchodzą w zakres obligatoryjnych zadań gminy.

Źródła finansowania, w kolejności:

- budżet gminy, w tym:
 - opłaty adiacenckie
 - kredyt z funduszy celowych
- fundusze celowe i strukturalne - krajowe i Unii Europejskiej.

UZASADNIENIE

Opracowanie wszczęte na wniosek wspólny właściciela gruntów i Gminy Konopiska. Plan zapewnia harmonijne połączenie interesu prywatnego (możliwość utworzenia nowych działek budowlanych) i publicznego (realizacja istotnej dla gminy drogi o odpowiednich parametrach).

Plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska, które przewiduje na tym terenie zabudowę mieszkaniową. Lokalizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej, przy uwzględnieniu ograniczeń dotyczących jej kształtowania zapisanych w planie nie spowoduje dysonansu wizualnego, co istotne w granicach parku krajobrazowego. Zgodność planu z wymogami ochrony środowiska we wszystkich aspektach dokumentuje opracowana do niego prognoza skutków oddziaływania na środowisko.

Plan nakłada na gminę nowe zadania z zakresu komunikacji i uzbrojenia, od których uzależniona będzie realizacja zagospodarowania przewidzianego planem – poszerzenie istniejącej drogi gminnej i zagospodarowanie jej do parametrów ulicy kl. D – dojazdowej na odcinku ok. 450 m i uzbrojenie jej w kanalizację sanitarną. Inwestycje w zakresie pozostałych elementów uzbrojenia terenu nie należą do zadań własnych gminy.

Zmiany – wydzielenie ok. 20 nowych działek budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już dość intensywnie zagospodarowanych - nie będą miały znaczącego wpływu na transportochłonność układu przestrzennego, natomiast realizacja ulicy o dobrych parametrach ułatwi mieszkańcom zachodniej części miejscowości Aleksandria dojazd do szkoły, centrum miejscowości i do miejscowości gminnej.

Realizacja planu będzie miała pewne skutki dla budżetu gminy tak po stronie wydatków z tytułu realizacji infrastruktury jak i przychodów – potencjalnych z renty urbanistycznej i pewnych z tytułu podatku od nieruchomości; szczegółowe wyliczenie podaje sporządzona do projektu planu prognoza skutków finansowych. Ewentualny przyrost dochodów budżetu z tytułu innych podatków nie podlega wyliczeniu na etapie opracowania planu miejscowego.

W trakcie procedury opracowania planu zapewniono udział społeczeństwa podając w wymaganym trybie informację o opracowaniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz stwarzając możliwość zapoznania się z nimi i składania uwag. Projekt planu został też poddany wymaganej procedurze opiniowania i uzgadniania.

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