Projekt

z dnia 19 lutego 2021 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY KONOPISKA
z dnia ..... 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Konopiska - Ulica Jowisza"

Na podstawie art. 14 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293, ze zm[1)]) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2020, poz. 713, ze zm.[2)]), w związku z uchwałą Nr 153/XVII/2020 Rady Gminy Konopiska z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 78/X/03 Rady Gminy Konopiska z dnia 11 września 2003 r.,

stwierdzając że ustalenia uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska

oraz przyjmując do wiadomości:

a) brak konieczności wynikających ze zmiany planu realizacji inwestycji w zakresie komunikacji i infrastruktury będących zadaniem własnym gminy,

b) brak uwag do planu,

po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Konopiska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Konopiska uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Konopiska - Ulica Jowisza", zwany dalej planem

§ 1.

1. Plan obejmuje teren 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.

3. Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

4. 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) oznaczenia cyfrowo-literowe określające przeznaczenie i numer terenu,

5) nieprzekraczalne linie zabudowy,

6) oznaczenie wykluczające lokalizację budynku w granicy działki.

[1)] zmiany Dz.U.2020 poz.471, 782, 1086, 1378, Dz.U.2021 poz.11
[2)] zmiana Dz.U.2020 poz. 1378

5. Treść podkładów mapowych, istniejące przebiegi infrastruktury technicznej, podziały ewidencyjne (stan w roku 2020) nie są ustaleniem planu, stanowią jedynie informację pomocniczą.

6. Załącznikiem do uchwały jest załącznik nr 2 - dane przestrzenne planu.

§ 2.

1. Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, użyte w dalszych przepisach określenia mają następujące znaczenie:

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, w tym akty prawne szczebla wojewódzkiego a także wydane na ich podstawie przepisy wykonawcze,

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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia jednoznacznie opisana w planie i oznaczona graficznie na rysunku planu; między tą linią a drogą nie może znajdować się żadna część żadnego z budynków zlokalizowanych na działce;

10) **wysokość do okapu -** wysokość od średniego poziomu terenu na obrysie budynku do linii oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych;

11) **działka** – działka budowlana w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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);

§ 3.

1. Uchwała nie rozstrzyga w sprawach obszarów górniczych, obszarów zagrożonych powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, jak również obiektów lub obszarów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych ani stref postulowanej obserwacji archeologicznej, które w granicach terenu objętego planem nie występują.

2. W uchwale nie formułuje się ustaleń związanych z położeniem terenu w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”, ze względu na brak w odpowiednich przepisach zakazów lub rygorów z tym związanych.

3. W uchwale nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.

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

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 900 m² ,

b) dla obiektów infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, bez zbędnych rezerw powierzchni;

2) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, od strony ulicy obsługującej – 20,0 m;

3) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego drogi obsługującej nie powinien odchylać się od kąta prostego o więcej niż 10°;

4) wydzielane dojazdy muszą mieć szerokość nie mniejszą niż wymagana dla drogi pożarowej;

5) dostęp do działki budowlanej wydzielanej w procedurze scalenia i podziału nie może być zapewniany w drodze ustalenia służebności przejazdu.

3. W wypadku dokonywania podziału poza procedurą scalenia i podziału:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 900 m²,

2) obowiązuje zapewnienie parametrów dojazdów jak w ust. 2 pkt 4, przy czym jako dojazd należy również traktować część działki budowlanej łączącą jej zasadniczą część położoną w drugiej lub dalszej linii zabudowy z drogą obsługującą;

3) w wypadku ustanowienia dostępu do działki budowlanej poprzez ustalenie służebności przejazdu – na działce obciążonej służebnością przejazdu usytuowanie budynków powinno umożliwić w przyszłości wydzielenie odrębnego dojazdu o szerokości co najmniej drogi pożarowej.

§ 5.

W granicach terenów objętych planem, w zakresie ochrony środowiska ustala się, co następuje:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów oraz wyznaczania terenów dla prowadzenia działalności:

a) o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu, do którego prowadzący tę działalność ma tytuł prawny,

b) powodującej powstawanie ścieków które nie mogłyby być odprowadzone do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi;

3) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może w granicach terenu objętego planem przekraczać dopuszczalnych wartości ustalonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w aktualnie obowiązujących aktach prawnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

§ 6.

W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu ustala się, co następuje:

1) obsługa komunikacyjna zabudowy mieszkaniowej w granicach planu:

a) z drogi publicznej - wojewódzkiej nr 904 (ul. Sportowa - poza granicą planu),

b) z drogi publicznej - gminnej (KDD2 i KDD3 - ul. Jowisza),

c) z ogólnodostępnych dróg wewnętrznych;

2) obowiązuje zapewnienie nie mniej niż 2 miejsca garażowe i/lub parkingowe na mieszkanie w granicach działki budowlanej,

3) w granicach terenu, do którego prowadzący działalność gospodarczą ma tytuł prawny obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc postojowych, ale nie mniej niż jedno na:

a) 4 miejsca konsumpcyjne przy lokalach gastronomicznych,

b) 30 m² powierzchni sprzedaży lub innej powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów,

c) każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie, niezależnie od miejsc wymienionych w lit. a i b,

w tym, z zastrzeżeniem pkt. 4, co najmniej jedno miejsce na obiekt przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w rozumieniu przepisów o drogach publicznych;

4) nie wymaga się wyznaczania miejsc postojowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli miejsca takie zostaną zorganizowane przez administratora drogi przylegającej do obiektu, w odległości dojścia nieprzekraczającej 15 m od wejścia do obiektu.

§ 7.

W zakresie obsługi inżynieryjnej terenu ustala się, co następuje:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) z terenów zabudowy mieszkaniowej – w granicach własności, powierzchniowo lub do indywidualnych zbiorników retencyjnych,

b) z terenów dróg, parkingów i placów – kanalizacją deszczową i/lub rowami odwadniającymi do odbiornika (poza terenem objętym planem);

4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci kablowej w ulicach Sportowej (poza granicą planu) i Jowisza;

5) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem źródeł bezemisyjnych lub nisko emisyjnych;

6) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami gminnymi i przepisami prawa budowlanego;

7) zaopatrzenie w gaz sieciowy – z sieci w ul. Sportowej i Jowisza.

§ 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 i 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. Ustala się teren określony numerem i symbolem **1MN,** w granicach określonych na rysunku planu**,** z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się w budynku mieszkalnym, w części nieprzekraczającej 30% jego kubatury, lokalizowanie, z zastrzeżeniem ust. 3, usług oraz produkcji spełniających wymogi określone w § 5.

3. W granicach terenu określonego w ust. 1 zakazuje się prowadzenia usług stolarskich, ślusarskich, lakierniczych oraz naprawy pojazdów i sprzętu budowlanego.

4. Wymogi zakresie ochrony środowiska, komunikacji i uzbrojenia zgodnie z ustaleniami § 5-7.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogami publicznymi i 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w pasie 15 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej - ul. Sportowej (poza granicą opracowania) oraz od linii rozgraniczającej z terenem dróg wewnętrznych dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków o funkcji podstawowej, przy czym przez budynek o funkcji podstawowej należy rozumieć budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-usługowy lub mieszkalno-produkcyjny;

3) z zastrzeżeniem pkt. 2 dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej w bocznej i tylnej granicy działki, z wyłączeniem odcinków granic działek oznaczonych na rysunku planu;

4) dopuszczalna wysokość całkowita budynków o funkcji podstawowej – 9,0 m, nie więcej jednak niż 4,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do przecięcia zewnętrznej płaszczyzny ściany z dolną płaszczyzną okapu głównych połaci dachu;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy towarzyszącej – 5,5 m, nie więcej jednak niż 3,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do przecięcia zewnętrznej płaszczyzny ściany z dolną płaszczyzną okapu głównych połaci dachu;

6) dopuszczalna wysokość innych obiektów – 9,0 m;

7) wymóg stosowania w budynkach o funkcji podstawowej dachów dwu- lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°, lub dachów płaskich;

8) nie określa się geometrii dachów zabudowy towarzyszącej;

9) ograniczenie zapisane w pkt. 4 nie dotyczy części budynku o rzucie nie przekraczającym 35 m², i nie wyższych niż 12,0 m, ale równocześnie nie więcej niż 150% wysokości zasadniczej części budynku, stanowiących jego akcenty wysokościowe;

10) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w granicach działki budowlanej – 35%;

11) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;

12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 50%;

13) pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 10.

1. Ustala się teren oznaczony numerem i symbolem **2KDD,** w granicach określonych na rysunku planu**,** z podstawowym przeznaczeniem dla komunikacji - drogi publicznej

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako drogę kl. D - dojazdowej, o szerokości pasa drogowego 14,0 m, z jezdnią szerokości nie mniej niż 5,0 m, ścieżką rowerową i chodnikiem.

3. Dopuszcza się zblokowanie chodnika i ścieżki rowerowej.

4. Dopuszcza się wydzielenie odrębnego pasa dla miejsc parkingowych.

§ 11.

1. Ustala się teren oznaczony numerem i symbolem **3KDD,** w granicach określonych na rysunku planu**,** z podstawowym przeznaczeniem dla komunikacji - drogi publicznej.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako drogę kl. D - dojazdowej, o szerokości pasa drogowego 7,5 m, z jezdnią szerokości nie mniej niż 5,0 m i chodnikiem.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie drogi określonej w ust. 1 jako ciągu pieszo-jezdnego.

§ 12.

1. Ustala się tereny w granicach określonych na rysunku planu numerami i symbolami **4KDW** i **5KDW,** z podstawowym przeznaczeniem dla komunikacji - ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, z jezdnią o szerokości co najmniej 4,0 m.

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się wydzielenie chodników i miejsc postojowych na parkowanie pojazdów, w tym dla zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów określonych w ust. 1 jako ciągów pieszo-jezdnych, z wydzielonymi miejscami postojowymi.

§ 13.

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

§ 14.

Zachowują ważność obowiązujące w dniu wejścia uchwały w życie decyzje o pozwoleniu na budowę:

a) zezwalające na prowadzenie działalności niespełniającej wymogów określonych w § 9 ust. 2 i 3,

b) zezwalające na lokalizację budynków niespełniających wymogów określonych w § 9 ust. 5 pkt. 2, pkt. 4-7 i pkt. 10-12.

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopiska.

§ 16.

W granicach terenu objętego planem tracą ważność ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 78/X/03 Rady Gminy Konopiska z dnia 11 września 2003 r.[3)]

§ 17.

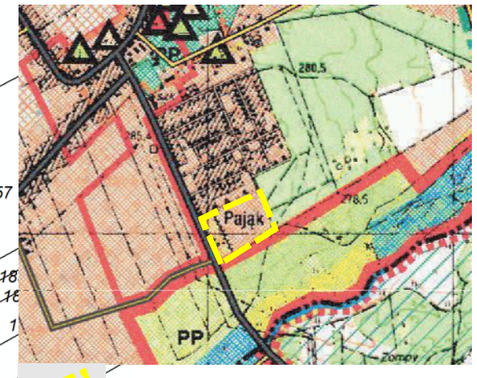
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jego opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Konopiska

Edward Bałdyga

[3)] Pozostała część cytowanego planu utraciła ważność z dniem wejścia w życie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Konopiska-Nowe Centrum - Pająk" (Uchwała Nr 265/XXXII/2013 Rady Gminy Konopiska z dnia 17.06.2013 r. - Dz.Urz. Woj. Śląskiego poz. 4672), to jest w dniu 3 sierpnia 2013 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KONOPISKA



GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY KONOPISKA
Z DNIA .....

GMINA KONOPISKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KONOPISKA - UL. JOWISZA”

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 1 000**

0 25 50 100m

OZNACZENIA:

GRANICA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

GRANICE DZIAŁEK BEZ MOŻLIWOŚCI LOKALIZACJI ZABUDOWY

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

KDD Komunikacja - ulice kl. D - dojazdowej

UZASADNIENIE

1. Zmiana dotyczy fragmentu planu, obowiązującej po uchyleniu jego pozostałej części w wyniku wejścia w życie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Konopiska-Nowe Centrum - Pająk" (Uchwała Nr 265/XXXII/2013 Rady Gminy Konopiska z dnia 17.06.2013 r. - Dz.Urz. Woj. Śląskiego poz. 4672), tj. w dniu 3 sierpnia 2013 r. Zmiana podjęta z urzędu, wywołana koniecznością ujednolicenia nieuzasadnionego zróżnicowania usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy. Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów pozostawiono bez zmian. W związku z koniecznością dostosowania zapisu planu do wymogów określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz mając na uwadze zapewnienie czytelności dokumentu -- zmianę uchwala się formalnie jako nowy plan miejscowy, w granicach określonych dla zmiany w uchwale intencyjnej.

2. W związku z utrzymaniem dotychczasowych granic terenów o różnych funkcjach i pozostawieniem ich dotychczasowego przeznaczenia oraz dopuszczalnej intensywności zabudowy -- zmiana jest neutralna w aspekcie oddziaływania na środowisko.

3. Zmiany nie będą miały wpływu na transportochłonność układu przestrzennego w skali gminy.

4. 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.

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

6. 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 – dla realizacji planu nie będzie konieczności przejmowania własności prywatnej na cele publiczne;

2) nowe zainwestowanie nie będzie stwarzało uciążliwości dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej przy spełnieniu wymogów zapisanych w planie;

3) zachowano wymogi w zakresie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, walorów architektonicznych i krajobrazowych – w planie utrzymano dotychczasowe rozwiązania przestrzenne;

4) ze względu na brak zmian merytorycznych w stosunku do planu dotychczas obowiązującego odstąpiono, za zgodą właściwych organów (RDOŚ, PPIS), od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

7. Opracowanie planu nie nakłada na gminę nowych zobowiązań z tytułu realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury będących zadaniem własnym gminy.