

Projekt

z dnia 13 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPISKA
z dnia 2023 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Aleksandria Pierwsza - Ulica Leśna"

Na podstawie art.20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 , poz. 503, ze zm) i art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2023 r., poz. 40) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Konopiska nr 359/XLIV/2014 z dnia 04 czerwca 2014 r.,

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 ustaleń planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- na wniosek Wójta Gminy Konopiska

**Rada Gminy Konopiska uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
" Aleksandria Pierwsza-Ulica Leśna", zwany dalej planem**

§ 1. 1.Plan obejmuje teren w sołectwie Aleksandria Pierwsza, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

2. Plan reguluje - w zakresie określonym w art. 15 Ustawy - zasady zagospodarowania przestrzennego, nieuregulowane jednoznacznie w ogólnie obowiązujących przepisach odrębnych.

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

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) oznaczenia cyfrowo-literowe określające przeznaczenie i numer terenu.

2. Treść podkładów mapowych, istniejące przebiegi infrastruktury technicznej, granice stref ochronnych wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, podziały ewidencyjne (stan w roku 2023) nie są ustaleniem planu, stanowią jedynie informację pomocniczą.

§ 3. Dane przestrzenne planu (plik GML) stanowią załącznik nr 2 do Uchwały.

§ 4. 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;
- 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 lub oznaczona graficznie na rysunku planu, między którą a drogą nie może znajdować się żadna część żadnego z obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce;
- 11) **usługi nieuciążliwe** – wszelkiego rodzaju działalność nieprodukcyjna oraz działalność niezaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, której uciążliwość – w szczególności w zakresie hałasu, zapachu i zapylenia – zamyka się w granicach nieruchomości do której inwestor ma tytuł prawny, niezależnie od utrzymania norm określonych w przepisach odrębnych;
- 12) **działalność uciążliwa** - działalność niespełniająca wymogów określonych w pkt. 11
- 13) **wysokość do okapu** – wysokość do przecięcia zewnętrznego lica ściany z dolną powierzchnią połączy dachu;
- 14) **dach symetryczny** – dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połączeń zbiegających się w kalenicę usytuowanej nad środkiem zasadniczej bryły obiektu;
- 15) **działka** – działka budowlana;
- 16) **zabudowa, budynek** – budynki w rozumieniu prawa budowlanego;
- 17 **inne obiekty** – inne niż budynki obiekty budowlane w rozumieniu prawa budowlanego;
- 18) **zabudowa towarzysząca** – zlokalizowane na działce budowlanej budynki powiązane funkcjonalnie z budynkiem o funkcji podstawowej (np. garaże, altany, budynki gospodarcze).

§ 5. 1. W uchwale nie rozstrzyga się w sprawie obszarów: górniczych, 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. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

- 1) powierzchnia i kształt wydzielanych działek gruntu powinna umożliwić uzyskanie minimalnych powierzchni działek budowlanych określonych w § 10 ust. 3;
- 2) minimalna szerokość działki budowlanej od strony ulicy obsługującej – 22 m;
- 3) działki budowlane dla infrastruktury należy wydzielać bez zbędnych rezerw powierzchni,
- 4) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego (poza działkami obsługiwanymi bezpośrednio z ul. Leśnej) nie powinien odchyłać się od kąta prostego o więcej niż o 10°.

§ 6. W granicach terenów objętych 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) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązujących przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

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

- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z ulicy Leśnej (poza granicami opracowania) oraz z drogi wewnętrznej o szerokości pasa drogowego 9,0 m zakończonej placykiem do zawracania, nie mniejszym niż 12,5x12,5 m;
- 2) dopuszcza się wydzielanie odrębnych ciągów pieszo-rowerowych o szerokości nie mniej niż 1,5 m oraz ogólnodostępnych placów;
- 3) 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 każdym 4 zatrudnionych, niezależnie od miejsc określonych w lit. a.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Leśnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się wymóg gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz do oczyszczalni;
 - 3) dopuszcza się stosowanie oczyszczalni przydomowych w technologiach niewymagających rozsączania ścieków w gruncie;
 - 4) odprowadzenie wód deszczowych:
 - a) z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej – powierzchniowo w granicach własności,
 - b) z terenów dróg i placów – do kanalizacji deszczowej lub rowów odwadniających;
 - 5) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci NN;
 - 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 gminnymi i przepisami odrębnymi w zakresie usuwania odpadów.
2. Obowiązuje wymóg lokalizacji wszystkich niezbędnych sieci uzbrojenia, z zastrzeżeniem ust.3, w pasie drogi publicznej i wewnętrznej.

3. Poza liniami rozgraniczającymi dróg mogą być lokalizowane kolejne sieci, których równoległe ułożenie w szerokości ulicy jest niemożliwe przy zachowaniu przepisów dotyczących ich wzajemnej odległości.

§ 9. 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:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe i parkingi, ścieżki rowerowe i pieszne);
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych;

4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane.

§ 10. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny oznaczone numerami i symbolem **1-2MN**, z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, wbudowanych w budynku mieszkalnym oraz w odrębnych jednokondygnacyjnych obiektach o powierzchni użytkowej do 80 m², zlokalizowanych na działce z budynkiem mieszkalnym albo odrębnej.

3. Minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej określa się na:

- 1) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) 300 m² dla wydzielonych działek usług;
- 3) dla obiektów infrastruktury – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nieprzekraczalną linię zabudowy określa się, zgodnie z rysunkiem planu, na:

- 1) 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną – ul. Leśną;
- 2) 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną.

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

- 1) obowiązuje wymóg lokalizacji w części działki przylegającej do drogi obsługującej 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;
- 2) w wypadku lokalizacji w pierwszej kolejności zabudowy towarzyszącej obowiązuje pozostawienie miejsca pozwalającego na zlokalizowanie od strony ulicy, zgodnie z prawem budowlanym i z ustaleniami ust. 4 pkt. 1 i 2 budynku o rozmiarach rzutu co najmniej 10x10 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej w bocznej i tylnej granicy działki, z wyłączeniem granicy działki zlokalizowanej w granicy terenu objętego planem;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt. 10 – 9,0 m ale nie więcej niż 4,0 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połąci dachu;
- 5) 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;
- 6) dopuszczalna wysokość pozostałych obiektów – 12 m;
- 7) dachy w budynkach o funkcji podstawowej dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połąci w granicach 20-45°;
- 8) dopuszczalna łączna szerokość facjat i lukarn w granicach jednej połąci dachowej nie większa niż 60% szerokości elewacji odpowiadającej tej połąci;
- 9) dachy zabudowy towarzyszącej dwu- lub wielospadowe o spadkach analogicznych jak w budynku o funkcji podstawowej na tej samej działce; dopuszcza się dachy płaskie a dla budynków zlokalizowanych w granicy działki - dachy jednospadowe ze spadkiem w kierunku własnej działki;
- 10) ograniczenie zapisane w pkt. 4 nie dotyczy części budynku o rzucie nieprzekraczającym 35 m², i nie wyższych niż 12,0 m, stanowiących jego akcenty wysokościowe;
- 11) obowiązuje stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych w wyrazie o stonowanej kolorystyce; pokrycie dachów materiałami w odcieniach szarości, brązu i czerwieni;
- 12) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w granicach działki budowlanej:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej – 30%,
 - b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej – 40 %,
 - c) w zabudowie usługowej – 50 %;
- 13) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;

14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) w zabudowie mieszkaniowej – 50%,
- b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej – 40 %,
- c) w zabudowie usługowej – 20 %;

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

§ 11. . Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren oznaczony symbolem **3KDW**, z podstawowym przeznaczeniem na drogę wewnętrzną, o szerokości pasa drogowego 9,0 m.

2. W granicach terenu określonego w ust.1 należy zlokalizować jezdnię szerokości co najmniej 5,0 m i chodnik/chodniki dla pieszych.

§ 12. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren oznaczony symbolem **4ZL** – lasy, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Zagospodarowanie terenu określonego w pkt. 1 zgodnie z uproszczonym planem zagospodarowania lasów prywatnych.

3. W granicach terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizację niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym i niewymagających wyłączenia terenu z użytkowania leśnego urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji oraz ciągów pieszych.

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

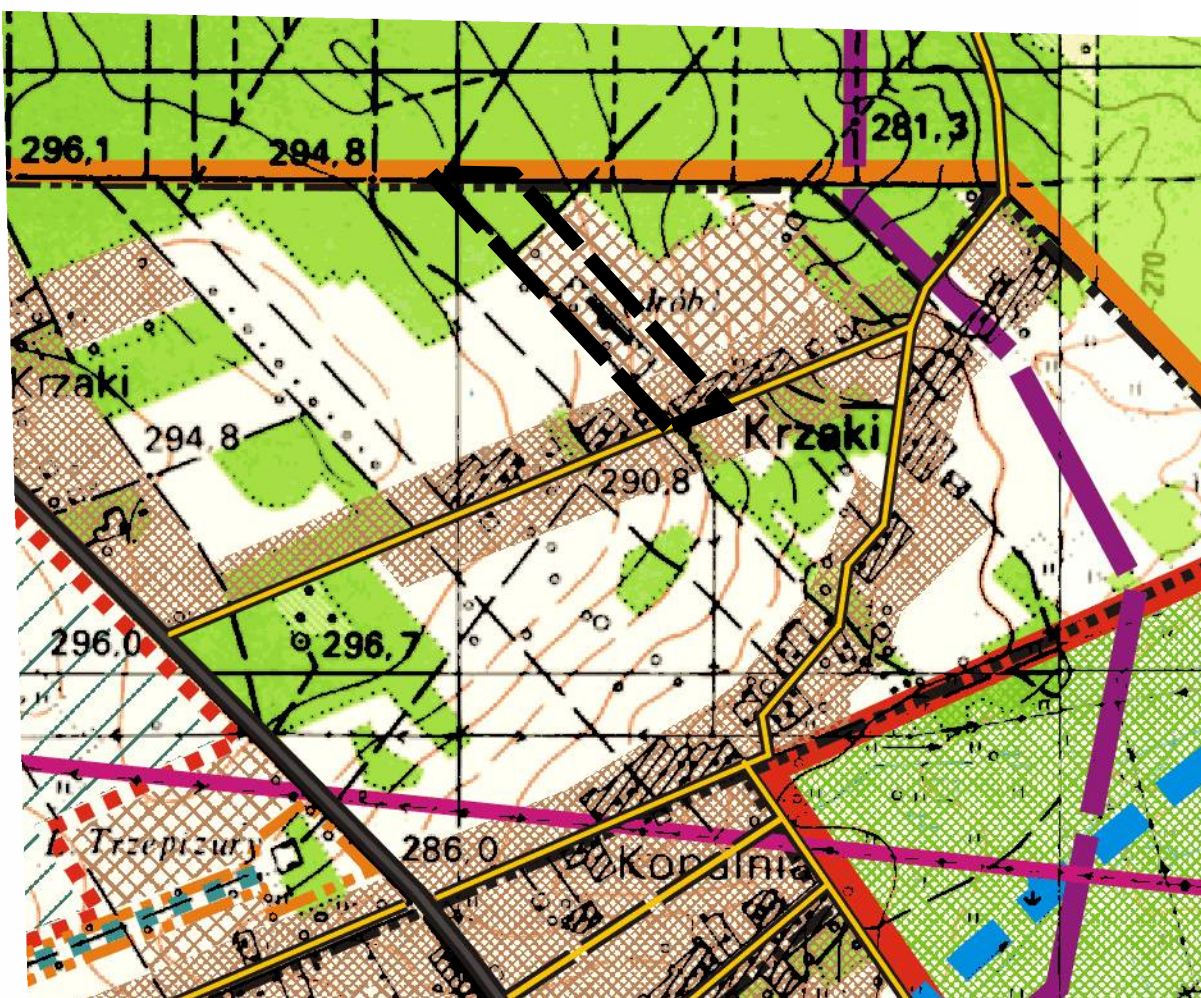
§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopiska.

§ 15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony Uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jego opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Konopiska



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GM. KONOPISKA**



GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL Tereny lasów
- KDW Tereny dróg wewnętrznych

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

**GMINA KONOPISKA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
"ALEKSANDRIA PIERWSZA - UL. LEŚNA"**

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000



UZASADNIENIE

1. Plan opracowany na wniosek właścicieli gruntów, z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową z usługami.

2. Zamierzenie zgodne jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Teren objęty planem w całości znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego "Lasy nad Górną Liswartą". uchwała ws. Parku Krajobrazowego nie zawiera ograniczeń dotyczących obszaru otuliny.

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

5. 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.

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

7. 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 – konfliktów na styku *interes prywatny - interes publiczny* nie należy się przy przedstawionej konstrukcji planu spodziewać;

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 poprzez kontynuację istniejących funkcji na nowych terenach;

4) wykonana strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała dopuszczalny poziom oddziaływania na środowisko i została pozytywnie zaopiniowana przez właściwe organy (RDOŚ, PPIS, PWIS).

8. Opracowanie planu nie nakłada na gminę zobowiązań z tytułu realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury będących zadaniem własnym gminy. Realizacja planu może mieć skutki dla gminy z tytułu zobowiązań a dla budżetu gminy po stronie wydatków dopiero po przejęciu przez gminę drogi wewnętrznej, co zgodnie z odpowiednią uchwałą Rady Gminy Konopiska może nastąpić dopiero po zabudowie 50% działek przy tej drodze. Wysokość ewentualnych zobowiązań w tak dalekim horyzoncie czasowym nie jest możliwa na etapie opracowania planu.

9. Po stronie dochodów budżet może zanotować następujące wpływy:

1) z tytułu "renty urbanistycznej" - wysokość realnych wpływów trudna do ustalenia ze względu na konsekwentne wstrzymywanie się właścicieli gruntów z ich sprzedażą przed upływem 5-letniego okresu obowiązywania dokonywania wpłat z tego tytułu; teoretycznie maksymalny (jednorazowy) dochód z tego tytułu to ok. 400 000 zł

2) z tytułu podatku od nieruchomości, w skali rocznej, w zależności od powierzchni terenu rzeczywiście wykorzystanego pod zabudowę i faktycznej intensywności zabudowy, po całkowitej zabudowie terenu:

- do ok. 10 000 zł/rok z podatku od gruntów

- do ok. 33 000 zł/rok z podatku od budynków.

(Szacunek wg stawek podatków w roku 2023. Szczegóły zawarte są w "Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp "ALEKSANDRIA PIERWSZA - UL. LEŚNA").