

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPNICA**

z dnia.....2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szynkielów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873), a także Uchwały Nr XXV/154/21 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szynkielów, Rada Gminy Konopnica uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szynkielów, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje część tekstową, stanowiącą treść niniejszej uchwały oraz część graficzną, stanowiącą rysunek planu. Granice obszaru, dla którego niniejszy plan stanowi akt prawa miejscowego, określone zostały na rysunku planu.

3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica uchwalonej uchwałą Nr XX/117/16 Rady Gminy Konopnica z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica.

§ 3.1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ze względu na stan faktyczny obszaru objętego ustaleniami planu, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.1. Rysunek planu, o którym mowa w § 1, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) grunt zmeliorowany;
- 5) oznaczenie literowe przeznaczenia terenu;
- 6) linie wymiarowe.

§ 5.1. Ilekroć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu spadowym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 4) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie, dominujące w obrębie danego terenu;
- 9) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Konopnica.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, które nie zostały zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć w sposób zgodny z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.1. Przeznaczenie terenu ustala się w odniesieniu do terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania – obszary rozwojowe, niezainwestowane obejmujące teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U.

§ 8.1. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m²,
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej z blachy trapezowej i falistej oraz betonowych prefabrykatów wielkogabarytowych;
- 4) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji budynków sytuowanych w obrębie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w Rozdziale 5 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 9.1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U – 1500 m².

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych określona w ust. 1 nie dotyczy:

- 1) działek, które będą pełniły funkcję dojeżdż i dojazdów, działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 2) działek powstałych w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. Dopuszcza się wydzielenie nowej działki o powierzchni mniejszej niż podana w ust. 1 wyłącznie w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej pod warunkiem, że pozostała działka zachowa powierzchnię nie mniejszą niż ustalono w planie.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10.1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, który objęty jest ochroną prawną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych dotyczących Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki.

3. Przepisy odrębne dotyczące Parku Krajobrazowego Międzyrzecza i Widawki, o których mowa w ust. 2, na dzień uchwalenia niniejszego planu stanowią: Rozporządzenie Nr 9/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 11 stycznia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Międzyrzecza i Widawki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 20, poz. 194 z dnia 23 stycznia 2006 r.) oraz Rozporządzenie Nr 1/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 11 stycznia 2008 r. zmieniające ww. rozporządzenie (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 17, poz. 204 z dnia 17 stycznia 2008r.).

4. Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa”, w granicach którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej, inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) w oparciu o przepisy odrębne dotyczące Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki zakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy także realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz parku krajobrazowego;
- 4) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia

i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie poza pojemnikami zgodnie z przepisami odrębnymi, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy oraz powodowania przekroczeń dopuszczalnego poziomu wibracji.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimum 5 %, maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych – maksymalnie 9,0m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 6,0m,
 - b) geometria dachów:
 - dla budynków usługowych – spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 25°-40°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 25°- 40°; dla budynków lokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 20°.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13.1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U, można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20,0m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90°z tolerancją maksymalnie 30°;
- 4) parametry określone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojeżdż i dojazdów oraz działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 7

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej.

§ 15. Na obszarze objętym planem wyznacza się grunty zmeliorowane, dla których ustala się obowiązek utrzymania urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy lub likwidacji, w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejącej drogi publicznej, położonej poza granicami planu, połączonej z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy;

2) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

§ 17.1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U – minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U – minimum 2 miejsca parkingowe.
 2. Miejsca parkingowe muszą mieć utwardzoną nawierzchnię.
 3. Ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
 4. Miejsca parkingowe mogą być realizowane w formie parkingów terenowych, wbudowanych w budynki oraz podziemnych.

§ 18. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany;
- 2) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarki wodami;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - dopuszcza się wykorzystanie wód na miejscu oraz odprowadzenie ich do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a) do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasilanie w energię elektryczną - z istniejącej sieci niskiego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej - z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, dopuszcza się zastosowanie paliw stałych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń w eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 7) zaopatrzenie w gaz - z gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego;
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 9) gromadzenie odpadów komunalnych na działkach w indywidualnych pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i opróżnianie ich w ramach gminnego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 10) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 8 ust 1 pkt 1.

Rozdział 9

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustala się stawkę dla naliczenia opłat związanych z uchwaleniem miejscowego planu w wysokości, płaconą w przypadku zbycia tej nieruchomości - 30% .

Rozdział 10
Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopnica.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Kałuda Andrzej