

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPNICA
z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Konopnica**

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 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także uchwały Nr XII/68/2019 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica, Rada Gminy Konopnica uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica w gminie Konopnica.

2. Plan miejscowy 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 niniejszej uchwały 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, 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/285/16 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) 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 dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) tereny zmeliorowane;
- 6) literowe i barwne oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 7) linie wymiarowe.

§ 5. 1. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 2) **dachu spadowym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 1 uchwały;
- 5) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 6) **wskaźnik 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;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;

- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie, dominujące w obrębie danego terenu;
- 10) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbolami literowymi, z których litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 12) **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. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM i 2RM, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R i 2R, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 20 pkt 1 lit. b;
- 3) zakaz zabudowy budynkami.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe : droga publiczna (dojazdowa);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagające wymagające kontynuacji kształtowania, uporządkowania i uzupełnienia funkcji:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM i 2RM;
 - b) droga publiczna (dojazdowa) oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) wymagające procesu ochrony i utrwalenia – tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R i 2R.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nakazuje się dla budynków sytuowanych w obrębie działki budowlanej stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w Rozdziale 6 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji z zakresu: dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych oraz melioracji;
- 2) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie działek z wyłączeniem czasowego gromadzenia odpadów w pojemnikach na śmieci wraz z ich segregacją i wywozem w ramach zorganizowanego systemu utrzymania porządku w gminie;
- 4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. 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.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych, do których zaliczono drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM i 2RM ustala się:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej, zastrzeżeniem § 17 ust. 1;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimum 2 %, maksimum 40 %,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,02, maksimum 0,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych oraz garaży – maksymalnie 7,0 m,
 - c) budynków związanych z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i ogrodniczego (typu: budynki inwentarskie, składowe, magazyny i garaże na maszyny rolnicze, itp.) – maksymalnie 7,0 m,
 - d) wiat i altan – maksymalnie 7,0 m,
 - e) urządzeń rolniczych – maksymalnie 12,0 m,
 - f) budynków związanych z funkcją agroturystyczną - maksymalnie 8,0 m;

4) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- a) spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci o maksymalnym spadku do 45°,
- b) kierunek głównej kalenicy – nie ustala się,

b) dla pozostałych budynków i obiektów:

- a) płaskie lub spadowe o maksymalnym spadku do 35°,
- b) kierunek głównej kalenicy – nie ustala się,

c) kąty nachylenia nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras;

5) obsługa komunikacyjna terenów poprzez dostęp do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

Rozdział 8

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

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

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii energetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m z obu stron od osi linii i całkowitej szerokości 15,0 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Strefa ochronna, o której mowa powyżej, przestaje obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznej linii energetycznej 15 kV.

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

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru planu stanowi droga publiczna (dojazdowa) oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD, zapewniająca obsługę terenów objętych planem z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym gminy;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, ustala się – droga gminna sklasyfikowana jako droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - 10,0 m.

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

1) w zakresie uzbrojenia terenów:

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany,

- b) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów, z zastrzeżeniem, że lokalizacja ich na terenie rolnym oznaczonym symbolem 1R nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 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 wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych.

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

- 1) dla terenów zabudowy zagrodowej – minimum jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach terenu drogi publicznej minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

2. Ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

3. Miejsca parkingowe mogą być realizowane w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat oraz garaży.

Rozdział 10

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 22. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM i 2RM – 5%;
- 2) dla pozostałych terenów nie ustala się stawki procentowej.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopnica.

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

Przewodniczący Rady
Kałuda Andrzej