

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPNICA

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów wsi Szynkielów, Głuchów, Rychłocice i 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, 1079, 1561 i 1846) 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, 1846 i 2185), a także uchwały Nr XII/69/2019 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szynkielów, Głuchów, Rychłocice i Konopnica, Rada Gminy Konopnica uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szynkielów, Głuchów, Rychłocice i Konopnica, 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 składający się z 7 rysunków sporządzonych w skali 1:1000, stanowiący załączniki od nr 1.A do nr 1.G do uchwały:
 - a) zał. nr 1.A obejmujący część wsi Szynkielów,
 - b) zał. nr 1.B obejmujący część wsi Szynkielów,
 - c) zał. nr 1.C obejmujący część wsi Głuchów,
 - d) zał. nr 1.D obejmujący część wsi Rychłocice,
 - e) zał. nr 1.E obejmujący część wsi Konopnica,
 - f) zał. nr 1.F obejmujący część wsi Konopnica,
 - g) zał. nr 1.G obejmujący część wsi Konopnica;
- 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 8) granice i sposób zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) 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 krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony układu przestrzennego części wsi Konopnica;
- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) granica strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej powyżej 100 kW;
- 7) teren Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki;
- 8) studnia ujęcia wód podziemnych;
- 9) tereny zmeliorowane;
- 10) pas zieleni izolacyjnej;
- 11) stanowisko archeologiczne;
- 12) strefa ochrony archeologicznej;
- 13) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- 14) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 15) oznaczenia literowe przeznaczenia terenów;
- 16) linie wymiarowe.

§ 5. 1. Ilekroć 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) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt (lub grupę obiektów) wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub gabarytami i wysokością;
- 4) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której może być sytuowany budynek i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, pilaster, ryzalit, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz inny detal wystroju architektonicznego;
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 1 uchwały;
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 10) **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;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 13) **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;
- 14) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Konopnicy.

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 przeznaczenia:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN i 4MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) 1RM - zabudowa zagrodowa;
- 3) 1U - zabudowa usługowa;
- 4) 1UT – teren usług rekreacji;
- 5) 1P-U - zabudowa produkcyjno-usługowa;
- 6) 1KS - teren obsługi komunikacji (stacja paliw, myjnia samochodowa);
- 7) 1ZN - teren użytków zielonych, łąk i pastwisk;
- 8) 1KDZ - droga publiczna (zbiorcza);
- 9) 1KDD i 2KDD- droga publiczna (dojazdowa).

§ 7. Tereny, o których mowa w § 6 przedstawione są na poszczególnych rysunkach planu w następujący sposób:

- 1) zał. nr 1.A zawiera tereny: 1MN i 1U;
- 2) zał. nr 1.B zawiera tereny: 2MN i 1KDD;
- 3) zał. nr 1.C zawiera teren 3MN;
- 4) zał. nr 1.D zawiera tereny: 1RM i 1ZN;
- 5) zał. nr 1.E zawiera teren 1KS;
- 6) zał. nr 1.F zawiera tereny: 4MN, 1UT i 1KDZ;
- 7) zał. nr 1.G zawiera tereny: 1P-U i 2KDD.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) wymagając ukształtowania:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN i 3MN,
 - b) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDD i 2KDD;
- 2) wymagające kontynuacji i uporządkowania:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 2MN i 4MN,
 - b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM,
 - c) teren usług rekreacji 1UT,
 - d) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,
 - e) teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1P-U,
 - f) teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS,
 - g) teren użytków zielonych, łąk i pastwisk oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN.

§ 9. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 2) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji budynków sytuowanych w obrębie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 3) zakaz tworzenia dominant przestrzennych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT, 4MN i 1KS;
- 4) nakazuje się stosować kolorystykę:
 - a) w wykończeniu elewacji budynków należy stosować barwy w odcieniach bieli, jasnego beżu, jasnego brązu, jasnej szarości, z dopuszczeniem zastosowania jako element wykończenia elewacji drewna, kamienia, cegły elewacyjnej lub naturalnej,
 - b) krycie dachów spadowych z zastosowaniem: dachówki, dachówki bitumicznej, blachodachówki, blachy łączonej na rąbek, materiałów naturalnych (np.: gont, łupkę), utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu, czerni, szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN i 3MN – 800 m²;
- 2) dla terenu obsługi komunikacji oznaczonego symbolem 1KS – 800 m²;
- 3) dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonego symbolem 1P-U – 2000 m²;
- 4) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 1U – 800 m².

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych określona w ust. 1 nie dotyczy działek przeznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

3. Dopuszcza się w granicach poszczególnych terenów wydzielenie nowej działki o powierzchni mniejszej niż podane 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

§11. 1. Część obszaru objętego planem zgodnie z załącznikami nr: 1.A, 1.B, 1.D, 1.E, 1.F i 1.G znajduje się 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. 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.

§ 12. 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 oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie oznaczonym symbolem 1P-U;
- 4) dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1:
 - a) na terenie 1P-U o mocy zainstalowanej powyżej 100 kW,
 - b) na pozostałych terenach o maksymalnej mocy zainstalowanej 100 kW dla potrzeb właściciela nieruchomości;
- 5) granica terenu, o którym mowa w pkt 4 lit. a stanowi równocześnie granicę strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej powyżej 100 kW;
- 6) 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;
- 7) zakaz tworzenia żadnych składowisk i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 9) obowiązek ochrony istniejących studni ujęć wód podziemnych;
- 10) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 11) ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) pozostałe tereny określone w niniejszym planie miejscowym nie są klasyfikowane akustycznie;
- 12) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w Rozdziale 7 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. Na obszarze objętym planem, załącznik nr 1.F, ustala się strefę ochrony układu przestrzennego części wsi Konopnica, dla której ustala się:

- 1) zakaz podziału nieruchomości;
- 2) zakaz wyznaczania nowych ciągów komunikacyjnych;
- 3) zakaz realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 4) zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 5) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współlistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 6) zachowanie i utrzymanie historycznych linii zabudowy;
- 7) utrzymanie istniejących funkcji i zabudowy, a wszelkie jej uzupełnienia powinny zmierzać do wykształcenia się czytelnego układu przestrzennego.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem zgodnie z załącznikiem nr 1.D występuje stanowisko archeologiczne AZP 74-45/8, które wskazano na rysunku planu.

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 15. 1. Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego AZP 74-45/8, której granice wskazano na rysunku planu zgodnie z załącznikiem nr 1.D.

2. W strefie o której mowa w ust. 1 nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych, do których zaliczono drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDD i 2KDD:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17. 1. W przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza ustalone w planie parametry i wskaźniki, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów z zakazem ich powiększania.

2. W przypadku, gdy istniejąca zabudowa nie osiąga minimalnych ustalonych w planie parametrów i wskaźników dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów, a w sytuacji rozbudowy i nadbudowy nie ma obowiązku osiągnięcia minimalnych parametrów i wskaźników ustalonych w planie.

3. W przypadku, gdy roboty budowlane przy istniejącej zabudowie nie obejmują zmiany wysokości ani zmiany konstrukcji dachu, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu.

4. Lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej.

5. Dla istniejącej zabudowy, która jest zlokalizowana w części poza liniami zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę oraz nadbudowę zgodnie z parametrami określonymi w planie oraz rozbudowę z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, ustala się:

- 1) obowiązek uwzględnienia przepisów § 30 na terenach oznaczonych symbolami: 2MN i 3MN;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz wiat w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

- 3) obowiązek lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej, garaży i wiat na tyłach nieruchomości poza bryłą budynku mieszkalnego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimum 2 %, maksimum 35 %,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,02, maksimum 0,7,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat – maksymalnie 5,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 35°,
 - kierunek głównej kalenicy – nie ustala się,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat:
 - płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 30°,
 - kierunek głównej kalenicy – nie ustala się;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1MN, 2MN i 3MN z istniejących dróg publicznych położonych poza obszarem planu,
 - b) 4MN z istniejącej drogi oznaczanej na rysunku planu symbolem 1KDZ ul. Starowiejskiej oraz z istniejącej drogi publicznej ul. Rzecznej położonej poza obszarem planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM, ustala się:

- 1) 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 20 %;
- 2) 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;
- 3) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - a) spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i 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;
- 4) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku - obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków: gospodarczych, garażowych, związanych z agroturystyką i budynków związanych z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i ogrodniczego, w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków oraz wiat w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 2) obowiązek lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i wiat na tyłach nieruchomości poza bryłą budynku mieszkalnego;

- 3) 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 %;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego – maksymalnie 9,0 m;
 - b) budynków gospodarczych oraz wiat – maksymalnie 5,0 m;
- 5) geometria dachów:
 - c) budynku usługowego:
 - spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 35°,
 - kierunek głównej kalenicy – nie ustala się,
 - d) budynków gospodarczych oraz wiat:
 - płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 30°,
 - kierunek głównej kalenicy – nie ustala się;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT, ustala się:

- 1) obowiązek uwzględnienia przepisów § 28;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimum 2 %, maksimum 25 %,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,02, maksimum 0,25,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %;
- 3) wysokość zabudowy - maksymalnie 5,0 m,
- 4) geometria dachów:
 - a) dach: płaski lub spadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 35°,
 - b) kierunek głównej kalenicy: się ustala się;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej ul. Rzecznej, położonej poza obszarem planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U, ustala się:

- 1) obowiązek uwzględnienia przepisów § 28;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimum 2 %, maksimum 80 %,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,02, maksimum 1,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych i administracyjno-socjalnych – maksymalnie 15,0 m,
 - b) budynków produkcyjnych i magazynowych – maksymalnie 22,0 m,
 - c) urządzeń technologicznych takich jak kominy, silosy, maszty, wyciąg suszarni zboża, itp., – maksymalnie 30,0 m,
 - d) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – maksymalnie 5,0 m,
 - e) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat – maksymalnie 6,0 m;
- 4) geometria dachów:
 - a) płaskie lub spadowe o maksymalnym spadku 35°,
 - b) kierunek głównej kalenicy – nie ustala się;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi gminnej ul. Bohaterów Września na poszerzenie której przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 6) obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2,0 m w formie zieleni wielopiętrowej z udziałem roślinności zimozielonej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS, ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimum 2 %, maksimum 60 %,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,02, maksimum 1,2,

- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %;
- 2) wysokość zabudowy – maksymalnie 6,0 m,
- 3) geometria dachów:
 - a) płaskie lub spadowe o maksymalnym spadku 35°,
 - b) kierunek głównej kalenicy – nie ustala się;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej ul. Spółdzielczej położonej poza obszarem planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN, ustala się;

- 1) obowiązek uwzględnienia przepisów § 29;
- 2) zachowanie zieleni z utrzymaniem naturalnych siedlisk i zbiorowisk roślinnych;
- 3) zakaz realizacji obiektów kubaturowych poza urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 90%.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

§ 26. Scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1U i 1KS:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 20°;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 20°.

Rozdział 9

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

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

§ 28. 1. Na obszarze objętym planem zgodnie z załącznikami nr: 1.F i 1.G ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 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 elektroenergetycznej 15 kV.

§ 29. 1. Na obszarze objętym planem zgodnie z załącznikiem nr 1.D wyznacza się, na podstawie map zagrożenia powodziowego, obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących prawa wodnego.

§ 30. Część obszaru objętego planem zgodnie z załącznikami nr: 1.B i 1.C znajduje się na terenach zmeliorowanych, 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 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem z istniejących dróg publicznych, położonych poza granicami planu, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy;
- 2) istniejące drogi zapewniają pełną dostępność komunikacyjną kołową i pieszą do terenów objętych planem;
- 3) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się klasę drogi Z – zbiorcza, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu od 2,0 m do 3,0 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się klasę drogi D – dojazdowa;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się klasę drogi D – dojazdowa, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu od szerokości 4,0 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN i RM – minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem RM w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej – 1 miejsce na każde 2 miejsca noclegowe,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U i KS – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem P-U – minimum 5 miejsc dla samochodów osobowych i 2 miejsca dla samochodów ciężarowych,
 - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach terenów dróg publicznych minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 8) realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja; miejsca parkingowe mogą być realizowane w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat oraz garaży.

§ 32. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy.

2. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust. 1, w tym również w przypadku modernizacji i przebudowy infrastruktury istniejącej, wymagającej zmiany trasy – dopuszcza się budowę sieci na wszystkich terenach objętych niniejszym planem, z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów według zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,

- c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie ścieków:
- a) bytowych 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,
 - d) przemysłowych do sieci kanalizacyjnej;
- 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) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną,
 - b) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,
 - c) w przypadku przebudowy lub modernizacji istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych nakazuje się ich realizację w gruncie, przy czym nakaz nie obowiązuje w sytuacjach, gdy ze względu na istniejące uwarunkowania nie ma technicznych możliwości skablowania tych sieci,
 - d) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie i realizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z dostępem do drogi publicznej,
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 12 pkt 4;
- 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) w przypadku realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 10) 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.

Rozdział 11

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 34. 1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, płatną w przypadku zbycia tych nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący, przy czym wysokość stawki procentowej, stanowiącej podstawę ustalenia tej jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości określa się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1RM, 1U, 1UT, 1KS i 1P-U – 30%.

2. Na pozostałych terenach położonych w obszarze objętym planem nie ustala się opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopnica.

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

Przewodniczący Rady

Kałuda Andrzej