

Projekt

z dnia 10 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPNICA**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów wsi Konopnica i Strobin**

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 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), a także uchwały Nr XII/67/2019 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Konopnica i Strobin, Rada Gminy Konopnica uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Konopnica i Strobin, 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 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, składający się z 2 rysunków sporządzonych w skali 1:1000, oznaczonych na rysunkach planu jako załączniki nr: 1.A i 1.B:
 - a) załącznik nr 1.A obejmujący część wsi Konopnica,
 - b) załącznik nr 1.B obejmujący część wsi Strobin;
- 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 ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
- 5) teren Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki;
- 6) teren Osjakowskiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego;
- 7) stanowisko archeologiczne;
- 8) strefy ochrony archeologicznej;
- 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- 10) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 11) oznaczenia literowe przeznaczenia terenów;
- 12) linie wymiarowe.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które nie są wymienione w ust. 2, mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) **dachu spadowym** – należy przez to rozumieć dach o minimum dwóch połąciach dachowych;
- 3) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 1 uchwały;
- 8) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 9) **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;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 12) **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;
- 13) **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 przeznaczenia:

- 1) 1MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) 1MN/U - zabudowa mieszkaniowa i usługowa;
- 3) 1ML - zabudowa rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa);
- 4) 1R/RZ - teren upraw rolnych z dominacją trwałych użytków zielonych;
- 5) 1KDD – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) załącznik nr 1.A zawiera tereny: 1MN i 1MN/U;
- 2) załącznik nr 1.B zawiera tereny: 1ML, 1R/RZ i 1KDD.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) wymagając ukształtowania:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN,
 - b) teren zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ML,
 - c) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) wymagające kontynuacji i uporządkowania:
 - a) teren upraw rolnych z przewagą użytków zielonych oznaczony na rysunku planu symbolem 1R/RZ,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się realizację zabudowy gospodarczej i garaży z blachy trapezowej i falistej oraz z betonowych prefabrykatów wielkogabarytowych;
- 2) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 3) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji budynków sytuowanych w obrębie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 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 spadzistych z zastosowaniem: dachówki, dachówki bitumicznej, blachodachówki, blachy łączonej na rąbek, materiałów naturalnych (np.: gont, łupek), utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu, czerni, szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych.

2. 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.

§ 10. 10. Na obszarze objętym planem ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 1MN/U i 1ML – 800 m².

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. Obszar objęty planem zgodnie z załącznikiem nr 1.A 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. Obszar objęty planem zgodnie z załącznikiem nr 1.B znajduje się w całości w granicach Osjakowskiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego, który objęty jest ochroną prawną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody.

4. W obszarze, o którym mowa w ust. 3, obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych dotyczących Osjakowskiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego.

5. 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) 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) zakaz tworzenia żadnych składowisk i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów;
- 5) ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ML, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) pozostałe tereny określone w niniejszym planie miejscowym nie są klasyfikowane akustycznie.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne AZP 76-45/58, 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.

§ 14. 1. Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego AZP 74-45/58, której granice wskazano na rysunku planu.

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

§ 15. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych, do których zaliczono drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD:

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

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. 1. Lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

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

3. 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.

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

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) obowiązek uwzględnienia przepisów § 24;
- 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 terenu:
 - 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;
 - c) kąty nachylenia nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras;
- 7) obsługa komunikacyjna poprzez dostęp do dróg publicznych położonych poza obszarem planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się:

- 1) obowiązek uwzględnienia przepisów § 24;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz wiat w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimum 2 %, maksimum 40 %;
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,02, maksimum 0,8;
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 9,0 m;
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat – maksymalnie 5,0 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - kąt nachylenia połaci dachowych 25°- 40°;
- b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat:
- płaskie, jednospadowe i spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15°- 30°;
 - kierunek głównej kalenicy: się ustala się;
- c) kąty nachylenia nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras;
- 6) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;
- 7) obsługa komunikacyjna poprzez dostęp do dróg publicznych położonych poza obszarem planu.

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

- 1) obowiązek uwzględnienia przepisów § 25;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimum 1 %, maksimum 10 %;
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,02, maksimum 0,2;
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 %;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków rekreacyjnych – maksymalnie 7,0 m;
 - b) budynków gospodarczych, wiat i altan – maksymalnie 4,0 m;
- 4) geometria dachów:
 - a) budynków rekreacyjnych:
 - spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 60°;
 - kierunek głównej kalenicy – nie ustala się;
 - b) budynków gospodarczych, wiat i altan:
 - płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 25°;
 - kierunek głównej kalenicy – nie ustala się;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R/RZ ustala się zakaz realizacji budynków.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

§ 22. Scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 1MN/U i ML można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 20°;
- 4) parametry określone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, oraz drogi wewnętrzne.

Rozdział 9.

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

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

§ 24. 1. Na obszarze objętym planem zgodnie z załącznikiem nr 1.A 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.

§ 25. 1. Na obszarze objętym planem zgodnie z załącznikiem nr 1.B 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:

- 1) obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących prawa wodnego;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 26. 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) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się klasę drogi D – dojazdowa, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu od 0,0 m do 4,5 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN – minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U:
 - minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie;
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 60 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ML – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 budynek rekreacyjny;
 - d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach terenu drogi publicznej minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) 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.

§ 27. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów.

2. Dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością zmiany jej trasy.

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

- 2) 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 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;
- 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) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 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 miejskiego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział 11.

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 29. 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:

- 1) 1MN – 30%;
- 2) 1MN/U – 30%;

3) 1ML – 30%.

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

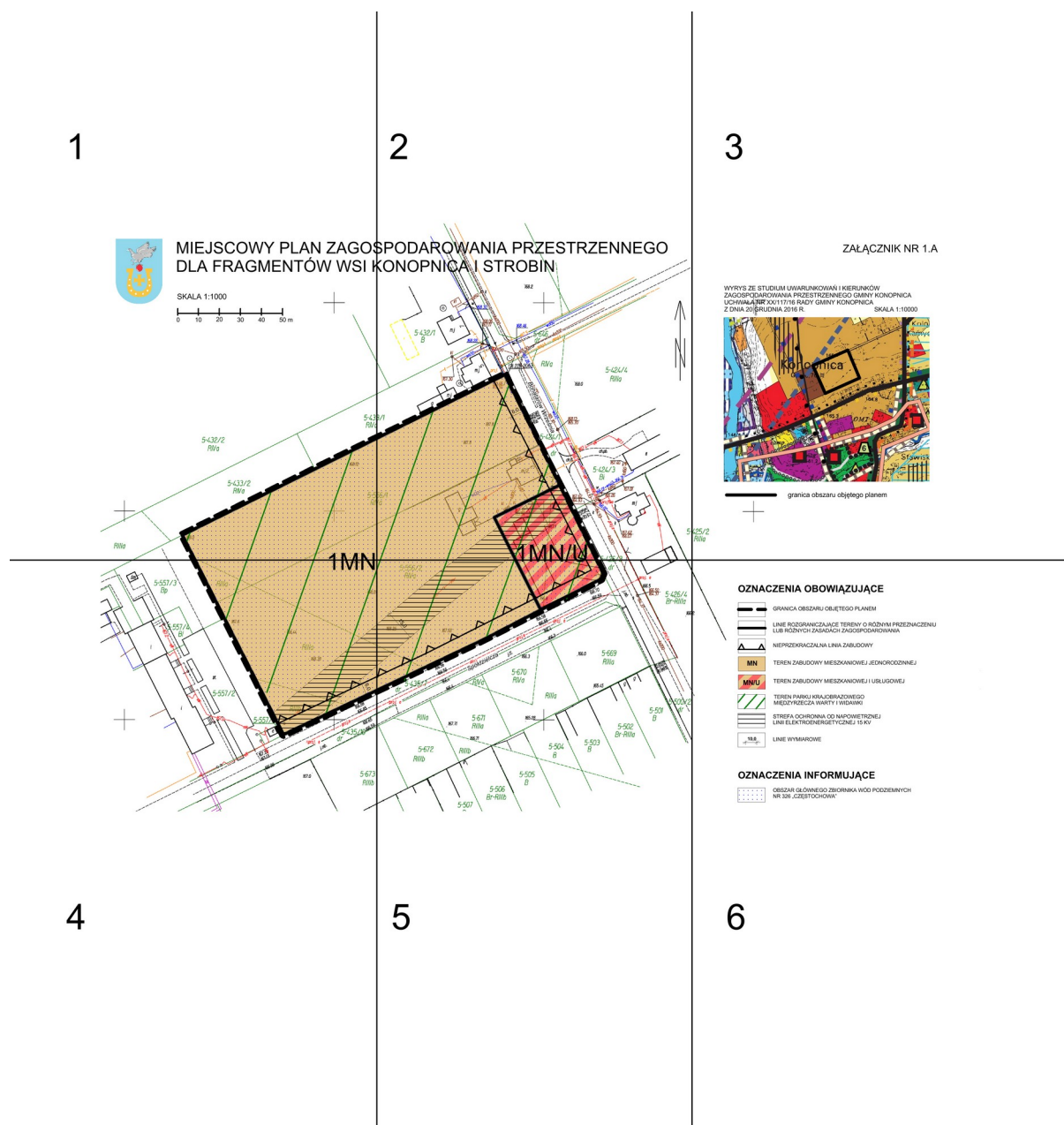
Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopnica.

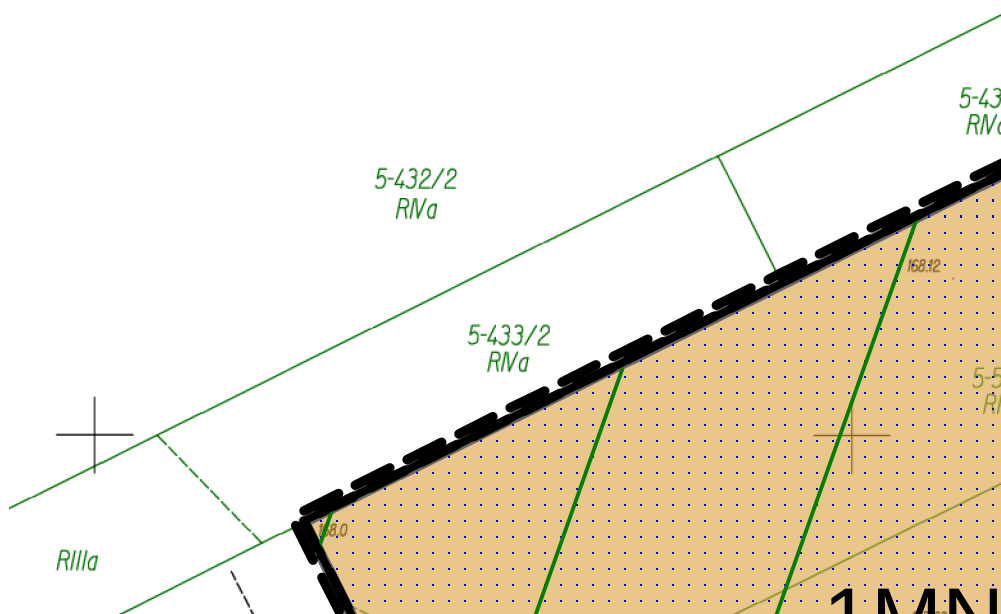
§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Gminy Konopnica
 z dnia 2023 r.





A horizontal number line with tick marks at 0, 10, 20, 30, 40, and 50 m.

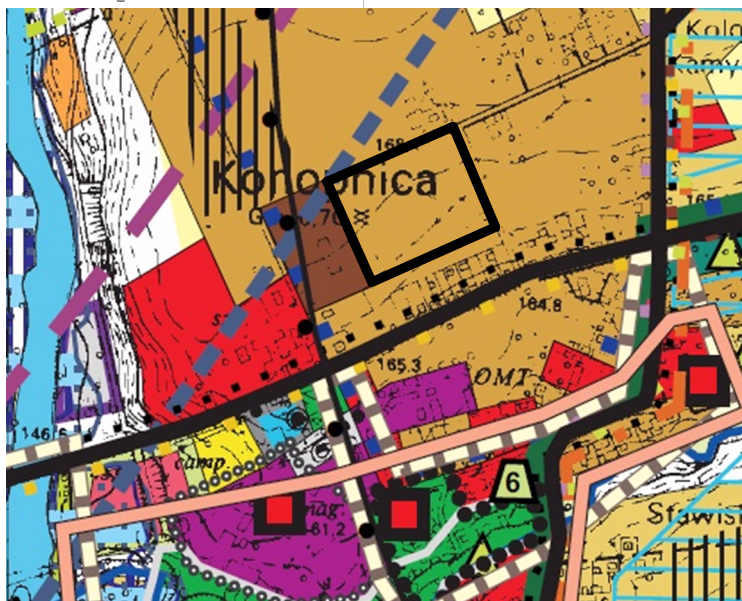


SPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KONOPNICA I STROBIN



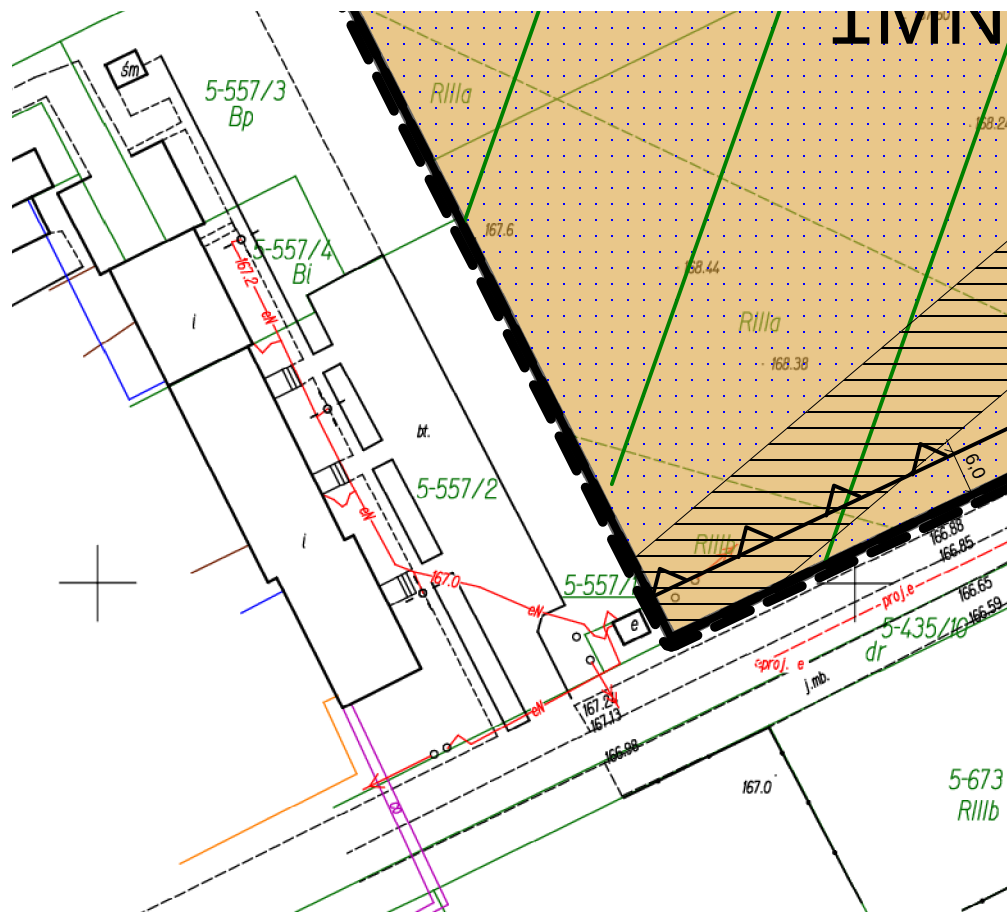
ZAŁĄCZNIK NR 1.A

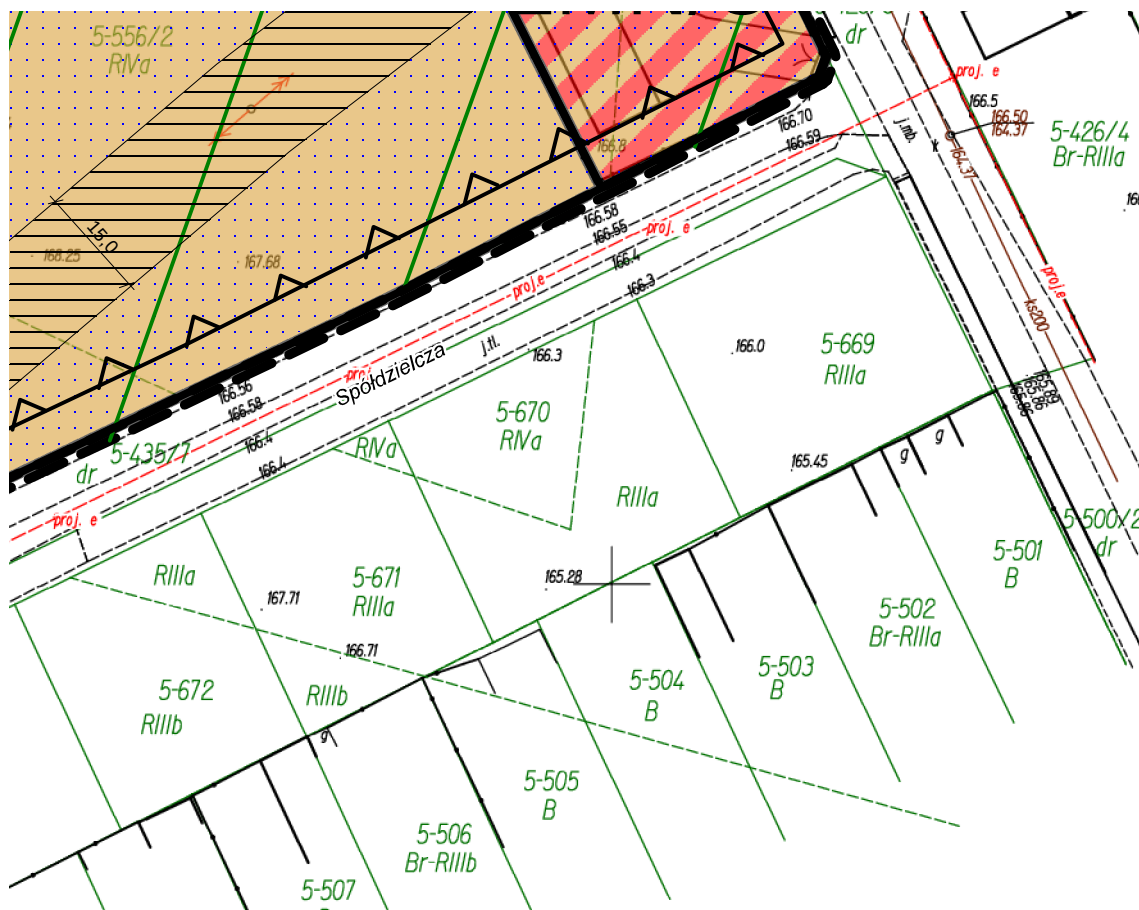
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KONOPNICA
UCHWAŁA NR XX/117/16 RADY GMINY KONOPNICA
Z DNIA 20 GRUDNIA 2016 R. SKALA 1:10000



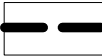
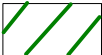
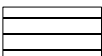
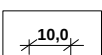
granica obszaru objętego planem

425/2
R111a



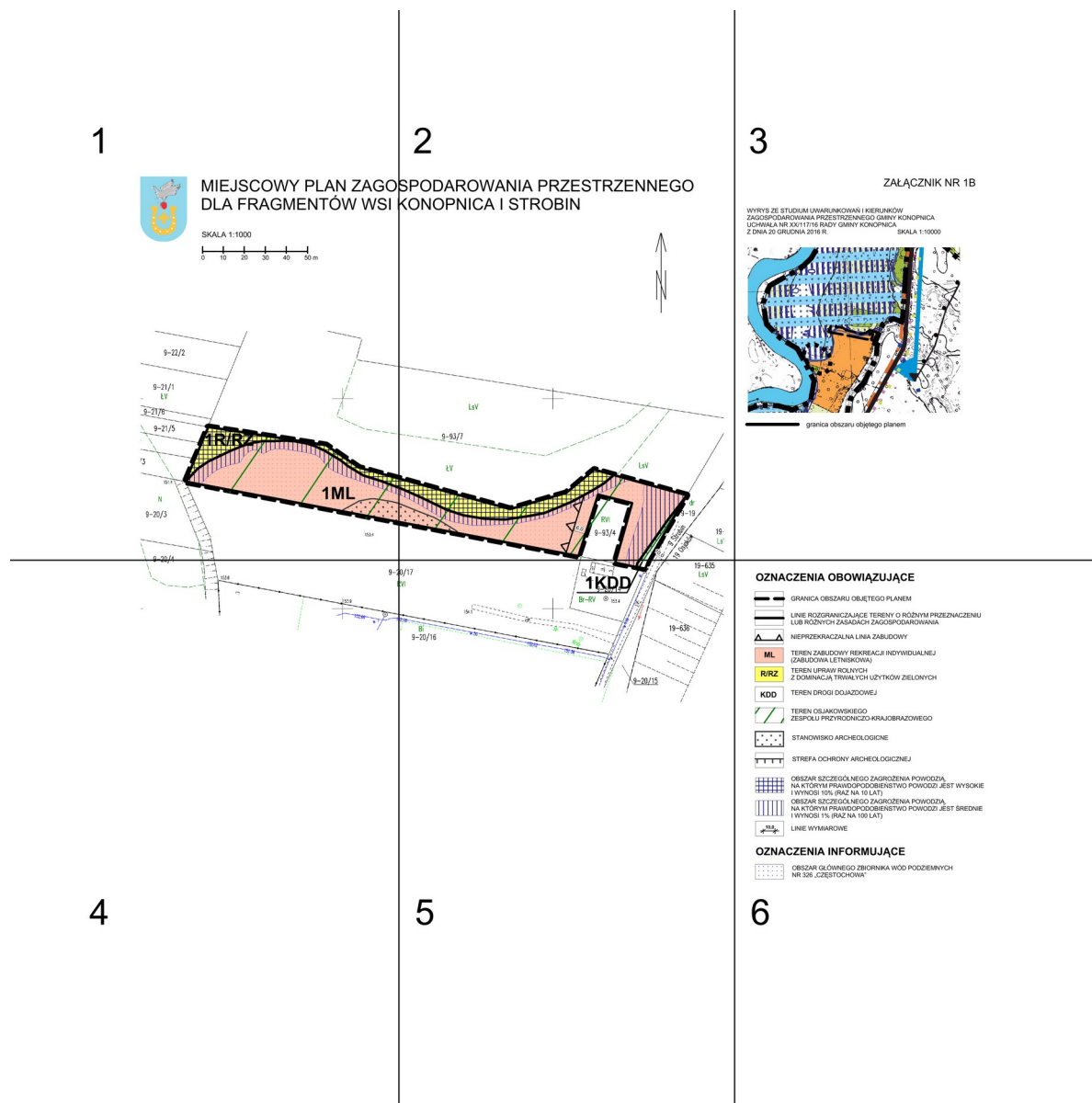


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
	TEREN PARKU KRAJOBRAZOWEGO MIĘDZYRZECZA WARTY I WIDAWKI
	STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 KV
	LINIE WYMIAROWE

OZNACZENIA INFORMUJĄCE

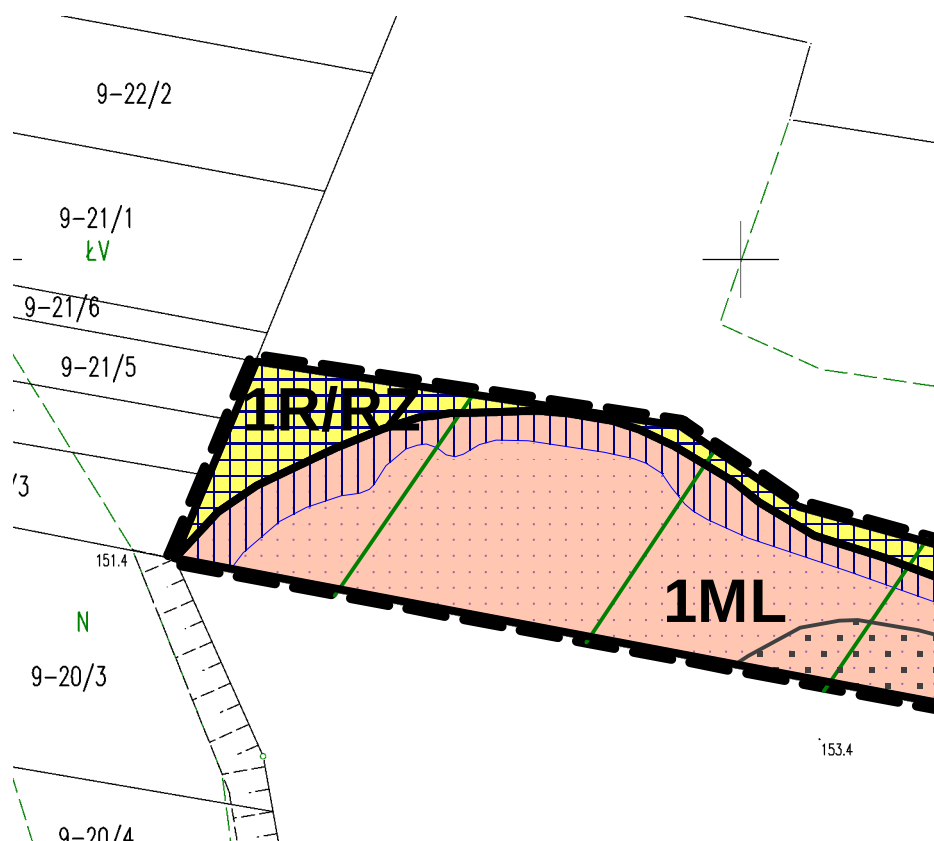
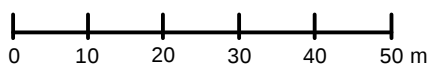
	OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 „CZĘSTOCHOWA”
---	---





MIEJSCOWY PLAN ZAGOS. DLA FRAGMENTÓW WSI

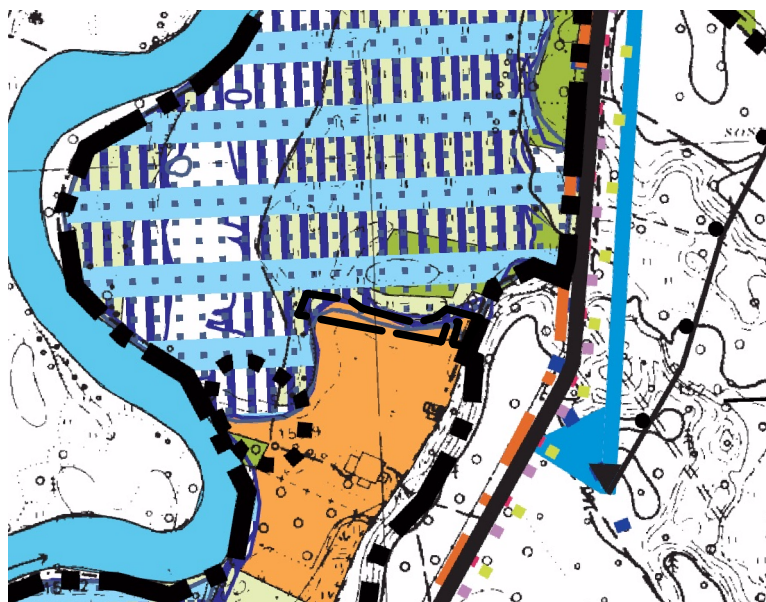
SKALA 1:1000



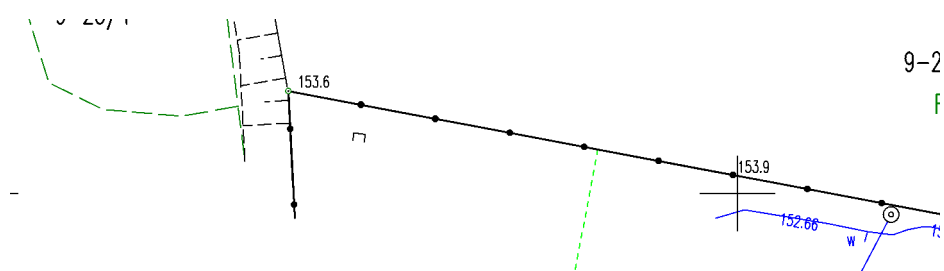
[illegible]

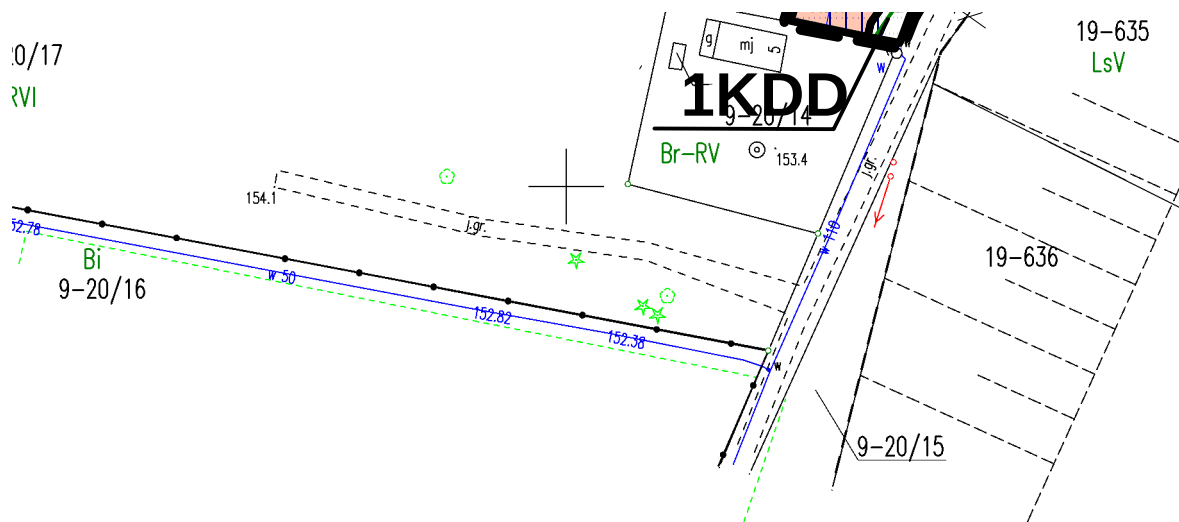
ZAŁĄCZNIK NR 1.B

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KONOPNICA
UCHWAŁA NR XX/117/16 RADY GMINY KONOPNICA
Z DNIA 20 GRUDNIA 2016 R. SKALA 1:10000

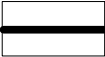
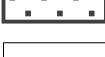
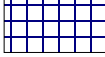


———— granica obszaru objętego planem





OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ (ZABUDOWA LETNISKOWA)
	TEREN UPRAW ROLNYCH Z DOMINACJĄ TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN OSJAKOWSKIEGO ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10% (RAZ NA 10 LAT)
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1% (RAZ NA 100 LAT)
	LINIE WYMIAROWE

OZNACZENIA INFORMUJĄCE

	OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 „CZĘSTOCHOWA”
---	--

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Konopnica

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Konopnica i Strobin został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 kwietnia 2023 r. do 23 maja 2023 r. Uwagi do projektu planu można było składać terminie do dnia 12 czerwca 2023 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, jak i w terminie wyznaczonym do składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu planu.

W związku z powyższym nie podejmuje się rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Konopnica

z dnia.....2023 r.

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

Po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Konopnica i Strobin, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb użytkowników terenu.

Inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej należącą do zadań własnych gminy to poszerzenie istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD. Inwestycja ta realizowana będzie ze środków własnych Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Konopnica

z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Na podstawie uchwały Nr XII/67/2019 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Konopnica i Strobin, Wójt Gminy Konopnica przystąpił do czynności określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Obszar objęty planem położony jest w środkowej części wsi Konopnica oraz w południowej części wsi Strobin. Łączna powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi ok. 2,41 ha (1,86 ha - załącznik 1.A; 0,55 ha załącznik 1.B).

Przedmiotem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz z polityką przestrzenną gminy określoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica uchwalonej Uchwałą Nr XX/117/16 Rady Gminy Konopnica z dnia 20 grudnia 2016r.

W powyższym dokumencie obszar objęty opracowaniem obejmuje:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną funkcją usług lokalnych – załącznik 1.A;
- b) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oraz tereny osadnictwa wiejskiego i tereny trwałych użytków zielonych – załącznik 1.B.

Wyznaczając w projekcie planu przeznaczenia terenu oraz sposób jego zagospodarowywania uwzględniono wnioski właścicieli działek oraz istniejące zagospodarowanie nieruchomości, korygując i uszczegóławiając tym samym ustalone przeznaczenia terenów w Studium.

W związku z powyższym zaproponowane zagospodarowanie terenu w projekcie planu jako:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MN-U) - załącznik 1.A;
- b) zabudowa rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa) (ML), teren upraw rolnych z dominacją trwałych użytków zielonych (R/RZ) oraz teren drogi dojazdowej (KDD) - poszerzenie istniejącej drogi gminnej - załącznik 1.B.

W projekcie planu wskaźniki urbanistyczne, minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenów przyjęto zgodnie z kierunkami i wytycznymi przyjętymi ze studium.

Projekt planu sporządzony zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Konopnica, został zaopiniowany i uzgodniony według wymogów procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Konopnica i Strobin został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 kwietnia 2023 r. do 23 maja 2023 r. Uwagi do projektu planu można było składać terminie do dnia 12 czerwca 2023r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, jak i w terminie wyznaczonym do składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu planu.

Z uwagi na to, że wszystkie elementy procedury wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wypełnione, Wójt Gminy wnioskuje, aby Rada Gminy uchwaliła plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Sporządził:

Akceptował:

Zatwierdził: