



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 23 sierpnia 2013 r.

Poz. 5329

### UCHWAŁA NR 270/XXXIII/2013 RADY GMINY KONOPISKA

z dnia 12 sierpnia 2013 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Aleksandria II - Ul. Piękna"**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z roku 2012, poz. 647 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z roku 2013, poz.594), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Konopiska nr 225/XXVIII/2013, po stwierdzeniu braku sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska oraz przyjmując do wiadomości:

- a) brak uwag do planu
- b) brak zobowiązań w przedmiocie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy wynikających z uchwalenia planu

#### **Rada Gminy Konopiska uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Aleksandria II – Ul. Piękna", zwany dalej planem**

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

2. Plan reguluje - w zakresie określonym w art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zasady zagospodarowania przestrzennego, nieuregulowane jednoznacznie w ogólnie obowiązujących przepisach odrębnych i szczególnych.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych w skali 1:1000 oraz przeskalowanych do tej samej skali mapach ewidencyjnych.

2. W zależności od potrzeb rysunek planu może być wydrukowany w innej skali niż określona w ust. 1, pod warunkiem zamieszczenia odpowiedniej adnotacji na wydruku.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu;
- 2) skala rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe określające przeznaczenie i numer terenu.

4. Treść podkładów mapowych, istniejące przebiegi infrastruktury technicznej, podziały ewidencyjne (stan w roku 2013) nie są ustaleniem planu, stanowią jedynie informację pomocniczą.

§ 3. Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, użyte w dalszych przepisach określenia oznaczają:

- 1) **ustawa**, bez bliższego sprecyzowania – ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **przepisy, przepisy odrębne** – akty prawne inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także wydane na ich podstawie przepisy wykonawcze, w szczególności:
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z roku 2010, Nr 243 poz.1623, ze zmianami),
  - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z roku 2010, Nr 102 poz.651, ze zmianami),
  - ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz.U. z roku 2013 poz.260),
  - ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz.U. z roku 2012, poz. 145, ze zmianami),
  - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z roku 2008 Nr 25 poz.150, ze zmianami),
  - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (Dz.U. z roku 2009 nr 151 poz.1220, ze zmianami),
  - ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. Nr 106 poz.675, ze zmianami),
  - ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z roku 2013, poz. 21),
  - akty prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego, w szczególności rozporządzenie nr 55/08 Wojewody Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2008 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Łasy nad Górną Liswartą" (Dz. Urz. woj. śląskiego nr 163, poz.3071;
- 3) **plan** – ustalenia niniejszej uchwały wraz z załącznikiem graficznym - rysunkiem planu;
- 4) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Gminy Konopiska;
- 5) **rysunek planu** – rysunek na mapie w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **teren** – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które powinno przeważać lub występować jako jedyne na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczenie dopuszczalne** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które może, na warunkach określonych w uchwale, występować w granicach planu;
- 9) **naturalny poziom terenu** – poziom terenu wynikający z naturalnego ukształtowania powierzchni przed przystąpieniem do realizacji inwestycji;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia jednoznacznie opisana w planie lub oznaczona graficznie na rysunku planu, pomiędzy którą a drogą lub innym elementem zagospodarowania, w stosunku do którego została określona, nie może znajdować się żadna część kubatury żadnego z budynków zlokalizowanych na działce;
- 11) **działalność nieuciążliwa** - działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice działki (zespołu działek) na której (których) jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami odrębnymi;
- 12) **działalność uciążliwa** – działalność nie spełniająca warunków określonych w p.11, a w każdym wypadku: warsztaty blacharskie, ślusarskie, lakiernicze, stolarskie, rymarskie, przerobu tworzyw sztucznych, naprawy samochodów, wulkanizacyjne, warsztaty posługujące się piłami mechanicznymi lub innymi narzędziami o nominalnym poziomie hałasu przekraczającym 75 dB w odległości 5,0 m od źródła, punkty skupu, segregacji i przerobu surowców wtórnych oraz inne zakłady o zbliżonym charakterze, a także działalność mogąca zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 13) **dach symetryczny** – dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci zbiegających się w kalenicy usytuowanej nad środkiem zasadniczej bryły obiektu;
- 14) **działka** – działka budowlana;
- 15) **zabudowa, budynek** – budynki w rozumieniu prawa budowlanego;
- 16) **inne obiekty** – inne niż budynki obiekty budowlane w rozumieniu prawa budowlanego;

17) **zabudowa towarzysząca** – zlokalizowane na działce budowlanej budynki powiązane funkcjonalnie z budynkiem o funkcji podstawowej (np. garaże, altany, budynki gospodarcze);

**§ 4. 1.** W granicach terenu objętego planem nie występują obszary górnicze, obszary zagrożone powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, jak również obiekty lub obszary wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków, ani potwierdzone stanowiska archeologiczne.

2. Obszar planu znajduje się w całości w granicach Parku Krajobrazowego “Lasy nad Górną Liswartą”.

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

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

- 1) Powierzchnia i kształt wydzielanych działek gruntu powinna umożliwić uzyskanie minimalnych powierzchni działek budowlanych określonym w § 11 ust. 4;
- 2) działki budowlane dla infrastruktury należy wydzielać bez zbędnych rezerw powierzchni;
- 3) minimalna szerokość działki budowlanej (mniejszy wymiar) nie może być niższa niż 20,0 m;
- 4) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego nie powinien odchyłać się od kąta prostego o więcej niż 10°;
- 5) wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki określone w § 6 pkt. 1 i 2.:

**§ 5.** W granicach terenów objętych planem, w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody ustala się, co następuje:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów uciążliwych oraz prowadzenia działalności uciążliwej w rozumieniu określonym w § 3 pkt. 12, w szczególności zakazuje się składowania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z ich skupem, segregacją i przeróbką;
- 2) ustala się wymóg stosowania technologii zapewniających ograniczenie uciążliwości do poziomów dopuszczalnych przepisami ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zakazuje się usuwania istniejących zadrzewień, z wyłączeniem samosiewów na odłogach, jeżeli nie wynika to z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa;
- 4) zakazuje się wprowadzania znaczących zmian ukształtowania terenu;
- 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód;
- 6) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązujących przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

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

- 1) obsługa działek budowlanych z dróg wewnętrznych, spełniających następujące warunki:
  - a) nie mniej niż 5,5 m szerokości w wypadku obsługiwanego do 5 działek łącznie,
  - b) nie mniej niż 7,0 m szerokości w wypadku obsługiwanego do 10 działek łącznie,
  - c) parametry ulicy KDD (dojazdowej) w wypadku obsługiwanego powyżej 10 działek
  - d) zakończenie placykiem do zawracania, nie mniejszym niż 12,5x12,5 m w wypadku jednostronnego połączenia z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dopuszcza się wydzielenie odrębnych ciągów pieszo-rowerowych o szerokości nie mniej niż 1,5 m oraz ogólnodostępnych placów;
- 3) dostęp do drogi nie może być zapewniony poprzez ustalenie służebności przejazdu;
- 4) obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc garażowych i/lub parkingowych w granicach własności:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca na mieszkanie,

- b) o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej – co najmniej 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne przy lokalach gastronomicznych, 1 stanowisko na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży przy obiektach handlowych lub 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych obiektów usługowych oraz 1 stanowisko na każdym 4 zatrudnionych, niezależnie od miejsc określonych w lit. a.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Pięknej;
- 2) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej w ul. Pięknej; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się wymóg gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz do oczyszczalni;
- 3) ustala się zakaz oczyszczania ścieków opartego na systemie rozsączania ich w gruncie;
- 4) odprowadzenie wód deszczowych;
  - a) z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej – powierzchniowo w granicach własności,
  - b) z terenów dróg i placów – do kanalizacji deszczowej lub rowów odwadniających;
- 5) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci SN i NN;
- 6) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem wysoko efektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 7) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami gminnymi i przepisami prawa budowlanego.

2. Obowiązuje wymóg lokalizacji wszystkich niezbędnych sieci uzbrojenia, z zastrzeżeniem ust.3, w pasach dróg wewnętrznych.

3. Poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg wewnętrznych mogą być lokalizowane:

- 1) kanalizacja sanitarna, jeżeli warunki terenowe uniemożliwią uzyskanie wymaganych spadków w granicach pasa drogowego;
- 2) kolejne sieci, których równoległe ułożenie w szerokości ulicy jest niemożliwe przy zachowaniu przepisów dotyczących ich wzajemnej odległości.

§ 8. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.

2. Przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, o ile zapis planu nie stanowi inaczej, może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające :

- 1) zieleń urządzona;
- 2) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe i parkingi, ścieżki rowerowe i piesze);
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolno stojących, wbudowanych albo podziemnych;
- 4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane.

§ 9. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren, oznaczony symbolem **1KDD**, z przeznaczeniem dla dróg publicznych.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako ulicę kl. D (dojazdowa) o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m , z jezdnią szerokości co najmniej 5,0 m.

§ 10. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny, oznaczone symbolami 2-3KDW, z przeznaczeniem dla dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z jezdnią szerokości co najmniej 5,0 m i co najmniej jednostronnym chodnikiem szerokości nie mniej niż 1,5 m.

§ 11. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny oznaczone symbolami **4-5MN** z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej zgodnie z § 5-7.

4. Minimalną wielkość działki budowlanej określa się na:

- 1) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) 300 m<sup>2</sup> dla wydzielonych działek usług;
- 3) dla obiektów infrastruktury – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Nieprzekraczalną linię zabudowy określa się na 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną,

6. Dopuszcza się cofnięcie budynków w pierwszej linii zabudowy od linii zabudowy określonych w ust.4 pkt. 1 nie więcej niż o 5,0 m.

7. W granicach terenu określonego w ust.1 obowiązują następujące ogólne zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje wymóg lokalizacji w pierwszej linii zabudowy budynków o funkcji podstawowej na danej działce, przy czym przez budynek o funkcji podstawowej należy rozumieć budynek mieszkalny, budynek mieszkalny z wbudowaną funkcją usługową, lub samodzielny budynek usługowy;
- 2) w wypadku lokalizacji w pierwszej kolejności zabudowy towarzyszącej obowiązuje pozostawienie miejsca pozwalającego na zlokalizowanie od strony ulicy, zgodnie z prawem budowlanym i z ustaleniami pkt.1 budynku o rozmiarach rzutu co najmniej 10x10 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej w bocznej i tylnej granicy działki, z wyłączeniem granicy działki zlokalizowanej w granicy terenu objętego planem;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość budynków – 9,0 m ale nie więcej niż 4,0 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połaci dachu;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość zabudowy towarzyszącej – 6,0 m, nie więcej jednak niż 3,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu;
- 6) wysokość niezbędnych obiektów infrastruktury – do 12 m;
- 7) wysokość pozostałych obiektów - nieprzekraczająca wysokości zabudowy o funkcji podstawowej w granicach tej samej działki budowlanej;
- 8) dachy w budynkach o funkcji podstawowej dwu- lub czterospadałowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°, z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 9) w budynkach jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci poniżej 20°, w tym jednospadałowe, w wypadku pokrycia ich zielenią;
- 10) dopuszczalna łączna szerokość facjat i lukarn w granicach jednej połaci dachowej nie większa niż 60% szerokości elewacji odpowiadającej tej połaci;
- 11) dachy zabudowy towarzyszącej dwu- lub wielospadałowe o spadkach analogicznych jak w budynku o funkcji podstawowej na tej samej działce; dla obiektów zlokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadałowe ze spadkiem w kierunku własnej działki;
- 12) ograniczenie zapisane w pkt. 4 nie dotyczy części budynku o rzucie nie przekraczającym 35 m<sup>2</sup>, i nie wyższych niż 12,0 m, stanowiących jego akcenty wysokościowe;
- 13) obowiązuje stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych w wyrazie o stonowanej kolorystyce; pokrycie dachów materiałami w odcieniach szarości, brązu i czerwieni, z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 14) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w granicach poszczególnych działek:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej – 30%,
  - b) w zabudowie usługowej – 50 %;
- 15) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 16) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach poszczególnych działek:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej – 50%,

b) w zabudowie usługowej – 20 %;

17) zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

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

§ 12. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie odmienne od aktualnego mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób, do czasu faktycznego zajęcia przez funkcje przewidziane planem.

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

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

2. Wójt Gminy Konopiska zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji;
- 2) podanie w obowiązującym trybie treści niniejszej uchwały do publicznej wiadomości.

§ 15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 14 dni od jego opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**mgr inż. Marcin Poleszczuk**

