



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 26 września 2017 r.

Poz. 5055

UCHWAŁA NR 273/XXXIX/2017 RADY GMINY KONOPISKA

z dnia 19 września 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Aleksandria Pierwsza – Tereny Przemysłowe III"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446, zm. poz. 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) i art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą nr 208/XXVIII/2017 Rady Gminy Konopiska z dnia 31 stycznia 2017 r.,

po stwierdzeniu braku sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska

oraz przyjmując do wiadomości:

- a) brak wymogu realizacji wynikających z planu inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy,
- b) brak uwag do planu

Rada Gminy Konopiska uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Aleksandria Pierwsza – Tereny Przemysłowe III", zwany dalej planem

§ 1. 1. Plan obejmuje tereny w miejscowości Aleksandria Pierwsza, w granicach określonych w załączniku graficznym 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 mapie zasadniczej w skali 1:1000.

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe określające przeznaczenie i numer terenu.

3. Treść podkładów mapowych, istniejące przebiegi infrastruktury technicznej oraz podziały ewidencyjne (stan w r. 2017) 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 2017, poz. 1332, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z roku 2016, poz. 2147, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz. U. z roku 2016 poz. 1440, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. z roku 2017, poz. 1121, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z roku 2017, poz. 519, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z roku 2016, poz. 2134, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z roku 2016, poz. 1537, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z roku 2016, poz. 1987, ze zmianami),
 - 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia jednoznacznie opisana w planie i/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) **dach symetryczny** – dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci zbiegających się w kalenicy usytuowanej nad środkiem zasadniczej bryły obiektu;
- 12) **zabudowa, budynek** – budynki w rozumieniu prawa budowlanego;
- 13) **inne obiekty** – inne niż budynki obiekty budowlane w rozumieniu prawa budowlanego;
- 14) **zabudowa towarzysząca** – zlokalizowane na działce budowlanej budynki powiązane funkcjonalnie z budynkiem o funkcji podstawowej (np. garaże, altany, budynki gospodarcze).

§ 4. 1. W uchwale nie rozstrzyga się w sprawie obszarów: górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, oraz w sprawach dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej – ze względu na niewystępowanie w granicach planu.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki w terenach zabudowy mieszkaniowej - 800 m²;
- 2) minimalna szerokość działki od strony ulicy obsługującej/dojazdu – 16 m;
- 3) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego nie powinien odchyłać się od kąta prostego o więcej niż o 10°.

4. Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego “Łasy nad Górną Liswartą”, dla której nie ustalono żadnych rygorów.

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

- 1) zakazuje się gromadzenia, magazynowania i składowania niezwiązanych z podstawową produkcją odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z ich skupem, segregacją i przeróbką;
- 2) zakazuje się wprowadzania ścieków do ziemi i wód;
- 3) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji od strony przylegającej zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

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

- 1) obsługa terenów z drogi wojewódzkiej nr 904 (ul. Przejazdowa) oraz drogami wewnętrznymi;
- 2) wyklucza się zjazdy na drogę wojewódzką bezpośrednio z działek zabudowy mieszkaniowej;
- 3) obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc garażowych i/lub parkingowych w granicach własności, tj. nie mniej niż:
 - a) jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
 - b) co najmniej 10 stanowisk dla klientów,
 - c) co najmniej 2 miejsca parkingowe i/lub garażowe na mieszkanie.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z sieci w ul. Przejazdowej;
- 2) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej w ul. Przejazdowej; do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki i wywóz ścieków na oczyszczalnię; zakazuje się stosowania systemów oczyszczania polegających na rozsączaniu ścieków w gruncie;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo w granicach własności, w sposób zabezpieczający przed sływem do rowu w ul. Przejazdowej; z dróg i placów do kanalizacji deszczowej i poprzez separatory do odbiornika;
- 4) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 5) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami gminnymi i przepisami prawa budowlanego.

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

3. Poza liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane 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:

- a) zieleń urządzona,

- b) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe, parkingi, ścieżki rowerowe i piesze),
- c) urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych,
- d) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane.

§ 9. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PSB** z podstawowym przeznaczeniem dla przemysłu, baz, składów.

2. W granicach terenu określonego w ust. 1 ustala się lokalizację składów materiałów i wyrobów gotowych oraz bazy transportowo-sprzętowej.

3. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 5-7.

4. Obowiązuje pozostawienie niezainwestowanego pasa szerokości 6 m wzdłuż ul. Przejazdowej na poszerzenie w perspektywie pasa drogowego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów znajdujących się pomiędzy pasem drogowym a wyznaczoną w pkt. 1 linią zabudowy, pod warunkiem niezmnieszenia odległości od drogi;
- 3) dopuszczalna wysokość budynków – 9,0 m;
- 4) dopuszczalna wysokość pozostałych obiektów, z zastrzeżeniem pkt.5 – 12 m;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów wysokościowych – 50,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie oraz dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 15-45°;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 10 %;
- 8) intensywność zabudowy w granicach od 0,05 do 0,2;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 10) Pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **2-3MN**, z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się wbudowane nieuciążliwe usługi podstawowe związane z obsługą mieszkańców sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

3. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 5-7 .

4. Minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej – 800 m².

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 16,0 m od granicy drogi wojewódzkiej;
- 2) obowiązuje wymóg lokalizacji budynku o funkcji podstawowej w odległości nie większej niż 10,0 m od granicy działki z ulicą obsługującą, przy czym przez budynek o funkcji podstawowej należy rozumieć budynek mieszkalny lub budynek mieszkalny z wbudowaną funkcją usługową;
- 3) w wypadku lokalizacji w pierwszej kolejności zabudowy towarzyszącej obowiązuje pozostawienie miejsca pozwalającego na zlokalizowanie zgodnie z prawem budowlanym i z ustaleniami pkt. 1 i 2 budynku o rozmiarach rzutu co najmniej 10x10 m;

- 4) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem pkt. 8 – 1 kondygnacja plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 4,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połaci dachu i 9,0 m całkowitej wysokości;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy towarzyszącej – 1 kondygnacja i 5,0 m, nie więcej jednak niż 3,5 m do okapu od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku;
- 6) wymóg stosowania w budynkach o funkcji podstawowej dachów symetrycznych, dwu- lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci w granicach 35-45°, usytuowanych kalenicą głównych połaci dachu równoległe do osi ulicy obsługującej;
- 7) dachy zabudowy towarzyszącej dwu- lub wielospadowe o spadkach analogicznych jak w budynku o funkcji podstawowej lub jednospadowe ze spadkiem w kierunku własnej działki albo płaskie;
- 8) ograniczenie zapisane w pkt. 4 nie dotyczy ewentualnych części budynku stanowiących jego akcenty wysokościowe, o rzucie nie przekraczającym 35 m² i wysokości do 12 m;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w granicach poszczególnych działek – 35%, intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 11) pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZL** z podstawowym przeznaczeniem na las.

2. W granicach terenu określonego w ust. 1 obowiązuje utrzymanie istniejącego zadrzewienia oraz uzupełnienie w lukach.

§ 12. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **5ZI** z podstawowym przeznaczeniem na zielen izolacyjną.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować zwartą zielenią niską i wysoką z gatunków rodzimych, z udziałem zimozielonych.

3. Zaleca się dodatkowo przed wprowadzeniem nasadzeń odpowiednie ukształtowanie powierzchni (wał, nasyp wysokości do 3-4 m).

§ 13. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **6KDG** z podstawowym przeznaczeniem dla komunikacji, o szerokości pasa drogowego w granicach planu 14,0-14,5 m.

2. Teren określony w ust. 1 (droga wojewódzka – ul. Przejazdowa) należy zagospodarować jako drogę kat. G - główną, z jezdnią szerokości nie mniej niż 6,0 m i chodnikami szerokości 1,5 m od strony zabudowy.

§ 14. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **7KDW** z podstawowym przeznaczeniem dla komunikacji.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako drogę wewnętrzną, o szerokości pasa drogowego 9,0 m, z jezdnią i obustronnymi chodnikami.

§ 15. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **8KDW** z podstawowym przeznaczeniem dla komunikacji, o szerokości pasa drogowego 5,5-6,2 m.

2. Teren określony w ust. 1 należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu, jako drogę wewnętrzną - gospodarczą, bez wydzielonej jezdni i chodników.

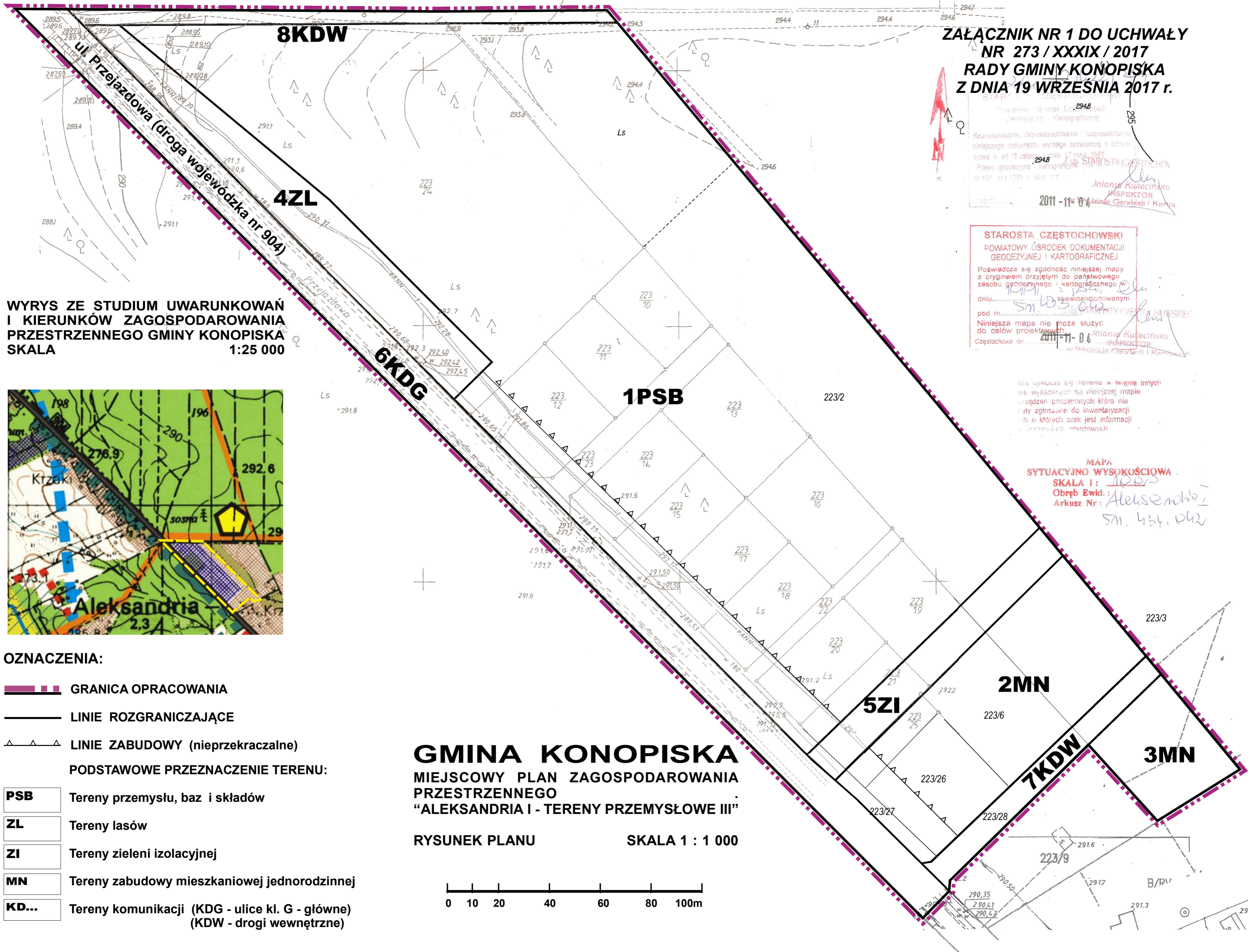
§ 16. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopiska.

§ 18. 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 Konopiska

Edward Baldyga



**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR 273 / XXXIX / 2017
RADY GMINY KONOPISKA
Z DNIA 19 WRZEŚNIA 2017 r.**

Pracownia Geodezyjno-Kartograficzna
2948
Reprodukcje, rozpowszechnianie i rozprowadzanie
niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia o którym
mowa w art 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r.
Prawo geodezyjne i kartograficzne
2948
Jolanta Kwietcńska
INSPEKTOR
Urząd Geodezji i Kartografii
2011-11-04

STAROSTA CZĘSTOCHOWSKI
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Poświadczam zgodność niniejszej mapy
z oryginałem przyjętym do państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego w
dniu.....
pod nr.....
Niniejsza mapa nie może służyć
do celów projektowych
Częstochowa dn.
2011-11-04
Jolanta Kwietcńska
INSPEKTOR
Urząd Geodezji i Kartografii

Nie występują sędzielnictwa w terenie innych
nie wykazanych na niniejszej mapie
urzędów państwowych, które nie
były zgłoszone do inwentaryzacji
lub o których brak jest informacji
z urzędów państwowych

**MAPA
SYTUACYJNO WYSOKOŚCIOWA**
SKALA 1 : 1000
Obręb Ewid. : Aleksandria
Arkusz Nr : 5m. 434.042

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KONOPISKA
SKALA 1:25 000**



OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- LINIE ZABUDOWY (nieprzekraczalne)

- PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:**
- PSB** Tereny przemysłu, baz i składów
 - ZL** Tereny lasów
 - ZI** Tereny zieleni izolacyjnej
 - MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - KD...** Tereny komunikacji (KDG - ulice kl. G - główne)
(KDW - drogi wewnętrzne)

GMINA KONOPISKA
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
"ALEKSANDRIA I - TERENY PRZEMYSŁOWE III"**

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000

