

**UCHWAŁA NR 341/XXXVII/10
RADY GMINY KONOPISKA**

z dnia 14 kwietnia 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Małe Konopiska II”

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz.717 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z roku 2001 nr 142, poz.1591 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Konopiska nr 228/XXIII/09,

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

oraz przyjmując do wiadomości brak uwag do planu

Rada Gminy Konopiska uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Małe Konopiska II” zwany dalej planem

§ 1. Plan obejmuje tereny w miejscowości Konopiska, w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu.

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) oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie terenu.

3. Oznaczenia niewymienione w ust. 2 oraz treść map, na których sporządzono rysunek planu mają znaczenie informacyjne.

§ 3. Ustalenia przyjęte w planie nie powodują zobowiązań Gminy Konopiska w zakresie realizacji infrastruktury technicznej i dróg.

§ 4. 1. 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** – ustawy i akty prawne równorzędne inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz akty prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego a także wydane na ich podstawie przepisy wykonawcze.
- 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 nin. uchwały
- 6) **teren** – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami
- 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 planie, na wniosek lub za zgodą właściciela terenu, występować w granicach własności zamiennie lub w dowolnych proporcjach z przeznaczeniem podstawowym.
- 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, poza którą nie może znajdować się żadna część żadnego z obiektów nadziemnych zlokalizowanych na działce,
- 11) **dach symetryczny** – dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci zbiegających się w kalenicy usytuowanej nad środkiem zasadniczej bryły obiektu

12) **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,

13) **działalność uciążliwa** – działalność nie spełniająca warunków określonych w p.12, 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 negatywnie oddziałująca lub mogąca oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

14) **działka budowlana** – działka spełniająca wymogi określone w § 10 ust.4 uchwały.

2. W wypadku odwołania się do przepisów ustawy i przepisów odrębnych, jeżeli zapis planu nie stanowi inaczej, chodzi każdorazowo o przepisy obowiązujące w chwili realizacji ustaleń planu.

§ 5. 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, stanowiska archeologiczne ani strefy postulowanej obserwacji archeologicznej.

2. Teren objęty planem w całości znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”.

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

1) obowiązują ograniczenia i nakazy wynikające z przepisów ustanawiających park krajobrazowy „Lasy nad Górną Liswartą” oraz z planu ochrony tego parku; w wypadku sprzeczności ustaleń, do czasu ich usunięcia, pierwszeństwo mają przepisy wynikające z planu ochrony parku.

2) zakazuje się lokalizacji obiektów oddziałujących i mogących oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz prowadzenia takiej działalności; zakaz nie dotyczy dróg oraz obiektów i sieci uzbrojenia terenu,

3) ewentualna ponadnormatywna uciążliwość nie może wykraczać poza granice własności.

4) zakazuje się składowania odpadów,

5) zakazuje się usuwania istniejących zadrzewień, jeżeli nie wynika to z konieczności realizacji ciągów komunikacyjnych albo posadowienia budynku bądź realizacji dojazdów w granicach działki budowlanej,

6) zakazuje się dokonywania znaczących przekształceń naturalnego ukształtowania terenu,

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

1) obsługa działek budowlanych z ulic lokalnych kl. D, zgodnie z rysunkiem planu,

2) zakaz tworzenia zjazdów na ul. Opolską (KDG)

3) obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc garażowych i parkingowych w granicach własności:

a) nie mniej niż 2 miejsca dla budynku mieszkalnego,

b) o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej – co najmniej 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne przy lokalach gastronomicznych i 1 stanowisko na 30 m² powierzchni użytkowej plus 1 stanowisko na 10 zatrudnionych przy innych obiektach usługowych,

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

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,

2) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych docelowo do kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się wymóg gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz do oczyszczalni. Ustala się równocześnie zakaz oczyszczania ścieków opartego na systemie rozsączania.

3) odprowadzenie wód deszczowych

a) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej – powierzchniowo w granicach własności;

b) z terenów usług, dróg i placów – za pośrednictwem kanalizacji deszczowej i rowów odwadniających, po uprzednim podczyszczeniu, do odbiornika – potoku na południe od obszaru opracowania,

4) zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zlokalizowanej przy ul. Klonowej lub ul. Rolniczej,

5) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem źródeł ekologicznych,

6) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami gminnymi i przepisami prawa budowlanego;

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

3. Poza liniami rozgraniczającymi ulic 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
4. Przy przejściu siecią uzbrojenia pod drogą należy zastosować się do wymogów administratora drogi.

§ 9. 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, ścieżki rowerowe i piesze)
- 3)urządzenia infrastruktury technicznej służące bezpośredniej obsłudze zainwestowania, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych
- 4)obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane

§ 10. 1. Wyznacza się teren, oznaczone na rysunku planu symbolem **IMN** z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się usługi nieuciążliwe.

3. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 6-8.

4. Zasady wydzielania działek budowlanych:

- 1)minimalna powierzchnia działki
 - a) 700 m² dla zabudowy bliźniaczej
 - b) 900 m² dla zabudowy wolnostojącej
 - c) dla usług wolnostojących wg faktycznego zapotrzebowania, nie mniej jednak niż 300 m²
- 2)minimalna szerokość działki dla zabudowy mieszkalnej, od strony ulicy obsługującej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 16,0 m
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 13,0 m

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

- 1)nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką (ulicą KDG) – 5,0 m, nie mniej jednak niż 10,0 m od krawędzi jezdni,
- 2)nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z drogą KDD – 6,0 m; dopuszcza się cofnięcie zabudowy od tak wyznaczonych linii nie więcej niż o 6,0 m,
- 3)obowiązuje wymóg lokalizacji w pierwszej linii zabudowy budynku o funkcji podstawowej, przy czym przez budynek o funkcji podstawowej należy rozumieć budynek mieszkalny, budynek mieszkalny z wbudowaną funkcją usługową, lub samodzielny budynek usługowy na wydzielonej działce,
- 4)dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej na działce budowlanej spełniającej wymogi ust. 4,
- 5)w wypadku lokalizacji w pierwszej kolejności budynków pomocniczych 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,
- 6)dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 2 kondygnacje plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 6,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połaci dachu, i nie więcej niż 10,0 m od średniego naturalnego poziomu terenu do kalenicy głównych połaci dachu,
- 7)dopuszczalna wysokość zabudowy towarzyszącej – 1 kondygnacja, nie więcej jednak niż 3,5 m do okapu od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku,

- 8)wymóg stosowania w budynkach o funkcji podstawowej dachów dwu- lub czterospadowych, symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°,
- 9)dachy zabudowy towarzyszącej dwu- lub wielospadowe o spadkach analogicznych jak w budynku o funkcji podstawowej, lub jednospadowe o spadku w kierunku własnej działki,
- 10)ograniczenie zapisane w pkt. 6 nie dotyczy ewentualnych części budynku o rzucie nie przekraczającym 35 m², stanowiących jego akcenty wysokościowe,
- 11)maksymalny udział powierzchni zabudowanej w granicach poszczególnych działek – 40%;
- 12)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach poszczególnych działek – 30%
- 13)na działkach szerszych niż 16,0 m dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą,
- 14)na działkach o szerokości do 16,0 m dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki; na działce budowlanej powstałej z połączenia dwu lub więcej takich działek obowiązuje zabudowa wolnostojąca.
- 15)pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren **2R/MN**, z przeznaczeniem na uprawy rolne.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zabudowę mieszkaniową, pod warunkiem spełnienia następujących wymogów:

- 1)wydzielane działki budowlane spełniać będą wymogi określone w § 10 ust.4,
- 2)wydzielane działki budowlane będą miały bezpośredni dostęp do ulicy 5KDD lub 6KDD, albo dla ich obsługi komunikacyjnej zostanie wydzielony od wymienionych ulic dojazd – ulica wewnętrzna – o szerokości nie mniej niż 5,5 m; wyklucza się zapewnienie dojazdu do działek poprzez ustalenie służebności gruntowej,
- 3)doprowadzenie uzbrojenia do działek w tak powstałej drugiej linii zabudowy od ulicy KDD,
- 4)dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych – 1 kondygnacja plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 4,0 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połaci dachu, i nie więcej niż 8,0 m od średniego naturalnego poziomu terenu do kalenicy głównych połaci dachu,
- 5)pozostałe zasady kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami § 10 ust.5 pkt 4 i 7-15
- 6)wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 6 i 8.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny **3ZL**, z przeznaczeniem na zieleń wysoką – adaptację istniejących lasów.

2. Jako dopuszczalne przeznaczenie w granicach terenów 3ZL określa się lokalizację ciągów uzbrojenia niewymagających wyznaczenia terenów wolnych od zadrzewień i zakrzewień.

§ 13. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren 4KDG, z podstawowym przeznaczeniem na komunikację – drogi publiczne.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako ulicę kl. G (droga główna) o szerokości w liniach rozgraniczających 18,0 m, docelowo z jezdnią szerokości co najmniej 7,0 m chodnikiem/chodnikami szerokości nie mniej niż 2,0 m od strony zabudowy; szerokość przynajmniej jednego chodnika powinna umożliwić zlokalizowanie ścieżki rowerowej.

§ 14. 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, tereny **5KDD** i **6KDD**, z podstawowym przeznaczeniem na komunikację – drogi publiczne.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako ulice dojazdowe kl. D o szer. w liniach rozgraniczających odpowiednio 12,0 m (KDD1) i 10,0 m (KDD2), docelowo z jezdnią szerokości co najmniej 5,5 m i chodnikiem/chodnikami szerokości nie mniej niż 2,0 m od strony zabudowy.

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

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

§ 17. 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.

§ 18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jego opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego,.

Przewodnicząca Rady Gminy

Danuta Budzik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 341/XXXVII/10

Rady Gminy Konopiska

z dnia 14 kwietnia 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Konopiska nr 341/XXXVII/10 z dnia 14 kwietnia 2010 r.