

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPISKA
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Aleksandria Druga

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),

Rada Gminy Konopiska uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony w gminie Konopiska w miejscowości Aleksandria Druga, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska przyjętego uchwałą Nr 285/XXXIV/2021 Rady Gminy Konopiska z dnia 28 września 2021 r..
2. Plan obejmuje obszar zgodny z granicami wyznaczonymi w uchwale nr 320/XXXVIII/2022 Rady Gminy Konopiska z dnia 25 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Aleksandria Druga, zmienionej uchwałą Nr 323/XXXIX/2022 Rady Gminy Konopiska z dnia 4 lutego 2022 r.
3. Plan składa się z integralnych części:
 - 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
 - 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) część graficzna, stanowiąca załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Konopiska o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Konopiska o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, o których jest mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.

1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.
2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszarów objętych planem, ustanawiające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - c) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - e) granice i sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - h) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - i) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

- 2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, określające w zależności od potrzeb:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy ustalające:
 - 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 i gabaryty obiektów;
 - 3) przepisy końcowe.
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
- 1) oznaczenia graficzne:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) pas technologiczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) strefa kontrolowana gazociągu - wzdłuż linii gazowej,
 - f) dolina cieku wodnego;
 - 2) symbole i oznaczenia graficzne określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) **UH** - teren usług handlu,
 - d) **US** - teren usług sportu i rekreacji,
 - e) **UR** - teren usług kultu religijnego,
 - f) **UB** - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - g) **PP** - teren produkcji,
 - h) **RZP** - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - i) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - j) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - k) **L** - teren lasu,
 - l) **RN-L** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu
 - m) **ZN** - teren zieleni naturalnej
 - n) **ZP** - teren zieleni urządzonej,
 - o) **CC** - teren cmentarza,
 - p) **IK** - teren kanalizacji,
 - q) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
 - r) **KDL** - teren drogi lokalnej,
 - s) **KDD** - teren drogi dojazdowej,
 - t) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - u) **KOP** - teren parkingu;
 - 3) numery porządkowe służące identyfikacji terenu spośród terenów o tym samym przeznaczeniu;
 - 4) oznaczenia graficzne terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszar Natura 2000 PLH 240029 „Bagno w Korzonku” wraz z użytkiem ekologicznym „Jeziorko”,
 - b) pomnik przyrody „Drzewo Bosego Pielgrzyma”,
 - c) strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza 50 m i 150 m,
 - d) korytarz migracji ssaków kopytnych i drapieżnych „Lasy nad górną Liswartą” z obszarem węzłowym
 - d) udokumentowane złoża piasków i żwirów „Aleksandria”,
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca teren dawnego folwarku.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
- 1) linia elektroenergetyczna WN 110 kV;
 - 2) gazociąg (wysokoprężny fi 500 mm o ciśnieniu nominalnym 8,4 MPa),
 - 3) oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.

5. Obszar objęty planem jest położony w granicach:
 - 1) Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”,
 - 2) GZWP 326 Częstochowa E,
 - 3) strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza 500 m.
6. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszarów objętych planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:
 - 1) wskaźników zagospodarowania terenu lub kształtowania zabudowy dla terenów nieprzeznaczonych dla lokalizacji budynków;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 3.

1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń:
 - 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 10, właściwych dla danego terenu;
 - 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 11;
 - 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.
2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.
3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszarów objętych planem.
4. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego lub literowo-liczbowego, oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania oznaczeń porządkowych, służących identyfikacji poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu oznacza, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym przeznaczeniu

§ 4.

1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu podporządkowanego i nie mogącego kolidować z ustalonym planem przeznaczeniem terenu;
- 3) **istniejącym zagospodarowaniu i zabudowie** – należy przez to rozumieć oprócz faktycznego użytkowania terenu i gruntu w dniu uchwalenia planu również sposób zagospodarowania i zabudowy określony w prawomocnych pozwoleniach na budowę lub zgłoszeniach, wydanych lub przyjętych do dnia uchwalenia planu;
- 4) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia na powierzchni terenu budynków oraz innych nadziemnych obiektów budowlanych, którym można przypisać parametr objętości, za wyjątkiem nadziemnych obiektów niezbędnych do funkcjonowania infrastruktury technicznej takich jak: transformatory, przepompownie, hydranty, szafy (telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i gazowe);
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu w sposób graficzny linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków od strony istniejących lub wyznaczonych w planie dróg, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii w odległości nie większej niż 1,5 m przez:
 - a) elementy budynków takie jak okapy i zadaszenia,
 - b) elementy budynków związane z komunikacją, takie jak: schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży oraz przeznaczone dla osób niepełnosprawnych: podesty, pochylnie i windy,
 - c) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż linii WN i sieci gazowej** – należy przez to rozumieć określone na rysunku planu w sposób graficzny linie określające granice stref wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz gazociągu, koniecznych do zapewnienia właściwej eksploatacji sieci;
 - 7) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu w sposób bezpośredni lub w sposób pośredni nowych wyrobów, w szczególności polegających na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych;
 - 8) **produkcji przemysłowej** – należy przez to rozumieć prowadzenie produkcji za pomocą maszyn, w dużej skali, przez przedsiębiorców większych niż mikroprzedsiębiorcy lub mali przedsiębiorcy;
 - 9) **produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych** – należy przez to rozumieć prowadzenie produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej lub przetwórstwa rolno-spożywczego, w tym prowadzenie produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny;
 - 10) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi zdrowia, edukacji, administracji, kultury a także prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie usług nie obejmuje:
 - a) produkcji przemysłowej oraz składowania i magazynowania,
 - b) usług wspomagających górnictwo i wydobywanie,
 - c) obsługi komunikacji oraz obsługi produktów naftowych, w tym stacji paliw płynnych,
 - d) prowadzenia działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
 - 11) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć prowadzenie handlu w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 12) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć prowadzenie usług w zakresie:
 - a) produkcji w ograniczonej skali, prowadzonej przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tzw. „drobna wytwórczość”),
 - b) napraw i konserwacji oraz robót instalacyjnych i montażowych,
 - c) pozostałych usług świadczonych dla ludności, w szczególności usług: prania, czyszczenia, farbowania, fryzjerskich, kosmetycznych, pogrzebowych, opieki nad zwierzętami;
 - 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także:
 - a) wodę powierzchniową na takim terenie,
 - b) 80% powierzchni zajętej przez tunele foliowe na takim terenie,
 - c) 50% powierzchni: tarasów, stropodachów, szklarni lub oranżerii z taką nawierzchnią oraz innych terenów o nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin, o powierzchni minimum 10 m²;
 - 14) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
 - 15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń złożoną z roślinności niskiej, krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe, ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;
2. Użyte w uchwale pojęcia:
- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Konopiska;
 - 2) **rysunek planu** – oznacza część graficzną planu;
 - 3) **ustawa** - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);
 - 5) **urządzenia infrastruktury technicznej** - obejmują obiekty wymienione w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.);
 - 6) **zabudowa zagrodowa** – odpowiada zabudowie wymienionej w art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), obejmującej:
 - a) zabudowę służącą produkcji rolniczej z budynkami mieszkalnymi w zabudowie zagrodowej,
 - b) siedliska, w skład których wchodzi wyłącznie budynki mieszkalne wraz z urządzeniami, zaliczone do gruntów rolnych zabudowanych;
 - 7) **mikroprzedsiębiorca i mały przedsiębiorca** – odpowiadają definicjom zawartym w art. 7 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2024 r. poz. 236);
 - 8) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięciom mogącym potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.);

- 9) **DJP** – odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe inwentarza” stosowanego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) **OZE** – stanowi skrót pojęcia „odnawialne źródła energii” zdefiniowanego w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1436 z późn. zm.);
- 11) **urządzenia OZE** – stanowi skrót pojęcia „urządzenia wytwarzające energię z OZE”;
- 12) **GZWP** – stanowi skrót pojęcia „główne zbiorniki wód podziemnych” użytego w art. 329 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu

§ 5.

1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:
 - 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy;
 - 2) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
 - 3) użytkowanie terenów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, sadów, łąk, pastwisk, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oraz gruntów pod stawami i rowami.
2. Z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych i jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
 - 2) urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnych;
 - 3) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami urządzeń wodnych lub melioracji wodnych;
 - 4) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe, socjalne,
 - b) urządzeń budowlanych i budowli, w tym miejsc parkingowych oraz obiektów małej architektury.
3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w przypadku dopuszczenia do zagospodarowania lub lokalizacji zabudowy o więcej niż jednej funkcji w granicach terenu, dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach zagospodarowanie lub zabudowę o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie terenu lub przeznaczenie uzupełniające terenu.
4. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno harmonijnie wpisywać się w istniejącą zabudowę, z zachowaniem ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych.
5. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wprowadza się nakaz stosowania:
 - 1) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkalnych w zabudowie zagrodowej dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° (z dopuszczeniem tolerancji do 5°), symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych;
 - 2) na pozostałych budynkach i wiatdach dachów: symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem:
 - a) stosowania dachów płaskich,
 - b) stosowania dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki,
 - c) realizacji na obiektach: produkcyjnych, sportowych, kultu religijnego, służących produkcji rolniczej oraz infrastruktury technicznej - dachów o geometrii i o nachyleniu połaci dachowych dostosowanych do wymagań konstrukcyjnych lub technologicznych,
 - d) zachowania geometrii dachów na istniejących w dniu uchwalenia planu budynkach lub wiatdach.
6. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 15 m od poziomu terenu.
7. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość budynków, dopuszcza się realizację:

- 1) dominant oraz pomieszczeń technicznych - o powierzchni nie przekraczającej łącznie 30% powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków;
 - 2) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
 - 3) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w powyższym pkt 2, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych - o wysokości nie przekraczającej 3 m.
8. W przypadku konieczności nadbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów, istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu.
9. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy - pod warunkiem, że zabudowa przy granicy działki nie przekroczy 30% długości tej granicy.
10. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w przypadku dopuszczenia do zagospodarowania lub lokalizacji zabudowy o więcej niż jednej funkcji w granicach terenu, dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach zagospodarowanie lub zabudowę o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie dopuszczalne terenu
11. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, w tym budynków a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych od strony dróg publicznych i wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych:
- 1) z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg oraz wymagań wynikających z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320);
 - 2) na terenach , dla których nie wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg - w oparciu o przepisy odrębne, w tym z zachowaniem wymagań wynikających z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 6.

1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, w tym przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa budowlanego, prawa wodnego oraz ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych a także ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
 - 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
 - 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.
3. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:
 - 1) stosowania w prowadzonej działalności (produkcyjnej i rolniczej) instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska;
 - 2) uwzględniania ograniczeń i zakazów wprowadzonych przez przepisy z zakresu prawa ochrony środowiska ograniczające emisje zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją.
4. Dla ochrony przed hałasem:
 - 1) dla terenów faktycznie użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa lub tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.);

- 2) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy, o której jest mowa w pkt 1 w granicach terenów zawierających w oznaczeniach symbole: MN i MN-U, jest zabezpieczenie tej zabudowy w sposób gwarantujący dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń.
5. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
6. W granicach Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy określone we właściwych dla parku przepisach odrębnych.
7. W granicach użytku ekologicznego "Jezioro" obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych.
8. W granicach Obszaru Natura 2000 „Bagno w Korzonku” obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych.
9. Postępowanie z Pomnikiem przyrody Kasztanowcem białym - Drzewo Bosego Pielgrzyma, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Wyznacza się obszary dolin cieków wodnych, z podstawowym przeznaczeniem dla użytków zielonych i zieleni nieurządzonej, w tym samorzutnych zadrzewień i zakrzewień.
11. W granicach obszarów dolin cieków wodnych:
 - 1) dopuszcza się uzupełnianie samorzutnych zadrzewień gatunkami występującymi naturalnie w analogicznych środowiskach;
 - 2) dopuszcza się renaturyzację skanalizowanych odcinków cieków,
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy i zalesień gospodarczych,
 - 4) ustala się wymóg pozostawienia bez ingerencji terenów przekształconych w wyniku działalności bobrów.
12. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - 1) rozbudowy i modernizacji zakładów istniejących, pod warunkiem zastosowania środków zmniejszających stopień oddziaływania na środowisko,
 - 2) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
13. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących napowietrznych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.
14. W granicach obszaru objętego planem:
 - 1) ustala się szczególną ochronę wyznaczonych na rysunku planu obszarów o najwyższych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych obejmujących;
 - 2) wprowadza się nakaz:
 - a) zachowania naturalnych odcinków rzek oraz prowadzenie w maksymalnie możliwym zakresie działań związanych z renaturalizacją odcinków uregulowanych,
 - b) zachowania istniejących zbiorników wodnych oraz obszarów podmokłych;
 - 3) wprowadza się nakaz zachowania starodrzewu istniejącego w obrębie: gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, w szczególności starodrzewu istniejącego w granicach parków oraz cmentarzy, z dopuszczeniem wycinki starodrzewu w sytuacji uzasadnionej koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
 - 4) wzdłuż dróg wprowadza się nakaz zachowania, odtworzenia lub wprowadzenia - o ile nie stoi to w sprzeczności z wymogami bezpieczeństwa ruchu drogowego - szpalerów drzew lub krzewów;
 - 5) w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej terenów wymagane jest urządzenie terenów zieleni, z zastosowaniem gatunków rodzimych;
 - 6) zmiana zagospodarowania i zabudowa gruntów rolnych i leśnych z uwzględnieniem zasad zawartych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
 - 7) zmiana zagospodarowania i zabudowa terenów przylegających do terenów leśnych z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu ochrony przeciwpożarowej
15. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, warunkiem lokalizacji nowych obiektów inwentarskich przeznaczonych do prowadzenia hodowli większej niż 5DJP jest ich odizolowanie od przylegających działek budowlanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi, pasami zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości:
 - 1) 4 m – dla obiektów przeznaczonych do hodowli większej niż 5 DJP i równej lub mniejszej niż 20 DJP;

- 2) 8 m – dla obiektów przeznaczonych do hodowli większej niż 20 DJP i równej lub mniejszej niż 40 DJP;
 - 3) 12 m – dla obiektów przeznaczonych do hodowli większej niż 40 DJP i równej lub mniejszej niż 240 DJP;
 - 4) 20 m – dla obiektów przeznaczonych do hodowli większej niż 240 DJP.
16. W granicach stref wzdłuż sieci infrastruktury technicznej wyznaczonych na rysunku planu wprowadza się zakaz:
- 1) zmiany zagospodarowania terenu na cele służące stałemu przebywaniu ludzi, w tym lokalizacji nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności budynków mieszkalnych;
 - 2) sadzenia roślinności, której docelowa wysokość może przekroczyć 3 m.
17. Prowadzenie działalności: usługowej, produkcyjnej i rolniczej:
- 1) nie może powodować zanieczyszczenia środowiska i nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;
 - 2) jest uwarunkowane zastosowaniem środków technicznych eliminujących możliwość powstania emisji: pyłów, hałasu, drgań lub oświetlenia, w tym oświetlenia jaskrawego, o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego, które mogą być szkodliwe dla stanu środowiska lub zdrowia ludzi albo mogą mieć negatywny wpływ na warunki życia mieszkańców w otoczeniu.
18. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, wprowadza się zakaz lokalizacji:
- 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) instalacji i urządzeń, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
 - 3) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 4) obiektów, instalacji i urządzeń służących do prowadzenia produkcji przemysłowej;
 - 5) obiektów, instalacji i urządzeń służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, a w szczególności obiektów związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów ulegających biodegradacji, w tym kompostowni;
 - 6) elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
 - 7) usług handlu wielkopowierzchniowego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§7.

Dla ochrony terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej teren dawnego folwarku - dawny folwark w Aleksandrii II (przysiółek Żabia) z „rządcówką” parkiem i sadem – zawierającej się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6MN i 12 KDD - i oznaczonej w sposób graficzny na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz zachowania pozostałości parku dworskiego, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) nakaz zachowania istniejącej alei robiniowej i uzupełnienie luk po usuniętych drzewach;
- 3) nakaz zachowania i uczytelnienia układu historycznej zabudowy folwarcznej, w granicach strefy ustala się:
 - a) obowiązek kształtowania zabudowy w nawiązaniu do zabudowy tradycyjnej,
 - b) liczba kondygnacji: jedna z dopuszczalnym poddaszem użytkowym,
 - c) dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 20 do 35 stopni,
 - d) wysokość budynku do 7,0 m,
 - e) wykończenie zewnętrzne z zachowaniem naturalnych materiałów budowlanych, z zachowaniem ich naturalnej kolorystyki;
- 4) nakaz uczytelnienia historycznych dróg dojazdowych i podjazdu przy „rządcówce”;
- 5) realizacja zjazdów z alei robiniowej, sytuowanych między istniejącymi drzewami, w sposób zapewniający ich całkowitą ochronę;
- 6) zakaz zabudowy na użytkach oznaczonych ewidencyjnie jako grunty rolne i leśne;
- 7) zakaz budowy urządzeń i obiektów budowlanych o wysokości większej niż 10,0 m;
- 8) nakaz zachowania gabarytów bryły budynku „rządcówki” z dopuszczeniem zmiany nachylenia połaci

dachowych w przedziale do 7 stopni.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§8.

1. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: US, UR, UB, ZP, CC, KDZ, KDL, KDD, KDD.
2. W granicach terenów przestrzeni publicznych wprowadza się nakaz:
 - 1) zapewnienia ułatwień w dostępie osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami
 - 2) ruchowymi poprzez: stosowanie rozwiązań jednopoziomowych a także nawierzchni; ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się oraz wyposażenie w urządzenia takie jak pochylnie;
 - 3) urządzenia w sposób sprzyjający publicznej aktywności: ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, z zielenią i miejscami do odpoczynku;
 - 4) wyposażenia przestrzeni w: zielen, oświetlenie i elementy małej architektury;
 - 5) zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych funkcji komunikacyjnych (zróżnicowania powierzchni przeznaczonych dla pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych);
 - 6) realizacji ścieżek rowerowych i miejsc postojowych w sposób niekolidujący z ruchem pieszych;
 - 7) urządzenia przejść przez jezdnie w sposób preferujący ruch pieszych.

Rozdział 6.

Sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 9.

1. Dla obiektów i obszarów chronionych ustawowo jako zabytki, terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej teren dawnego folwarku - dawny folwark w Aleksandrii II (przysiółek Żabia) z „rządówką” parkiem i sadem - oznaczonej w sposób graficzny na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7.
2. Zagospodarowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ICC zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576),
 - b) rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarza (Dz. U. Nr 52 poz. 315),
 - c) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówków zwłok i szczątków (Dz. U. Nr 48 poz. 284).
3. W granicach stref ochrony sanitarnej wokół terenu cmentarza wyznaczonych na rysunku planu:
 - 1) w odległości 50 m od terenu oznaczonego symbolem ICC obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków lub ich części mieszczących pomieszczenia: mieszkalne, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności;
 - 2) w odległości 150 m od terenu oznaczonego symbolem ICC, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze;
 - 3) warunkiem lokalizacji w odległości od 50 m do 150 m od granicy terenu oznaczonego symbolem ICC: budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności jest podłączenie do sieci wodociągowej:
 - a) działki budowlanej, w granicach której mają być zlokalizowane te budynki,
 - b) wszystkich budynków korzystających z wody o tych funkcjach.
4. W granicach obszarów objętych planem obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jak źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.
5. Zabudowa i zmiana zagospodarowania obszarów objętych planem, jako położonych w granicach GZWP 326, z uwzględnieniem ograniczeń prawnych wprowadzonych przez przepisy prawa wodnego chroniące wody, w szczególności chroniące zbiorniki wód śródlądowych.
6. Zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów przy sieciach gazowych, z uwzględnieniem warunków

i zasad określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640), z uwzględnieniem stref kontrolowanych wzdłuż istniejących gazociągów .

7. Dla obiektów i obszarów chronionych przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem ustala się:
 - 1) zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania oraz użytkowania:
 - a) obszaru Natura 2000 PLH 240029 „Bagno w Korzonku” wraz z użytkiem ekologicznym „Jezioro”,
 - b) pomnik przyrody – Kasztanowiec biały,
 - 2) zabudowa i zmiana zagospodarowania obszaru objętego planem jako położonego w granicach parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”:
 - a) z uwzględnieniem celów ochrony i zakazów ustanowionych w Rozporządzeniu Nr 55/08 Wojewody Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2008 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Lasy na Górną Liswartą” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 163, poz. 3071),
 - b) z zastosowaniem, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji, ustaleń Planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Lasy nad Górną Liswartą przyjętego uchwałą Nr VI/40/3/2022 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 24 stycznia 2022r. w sprawie przyjęcia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Lasy nad Górną Liswartą (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2022 r. poz. 536);
 - 3) lokalizacja przedsięwzięć celu publicznego, w tym przedsięwzięć liniowych w granicach oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów i obiektów wymienionych w pkt 1, powinna być planowana w sposób niekolidujący z tymi obszarami i obiektami.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 10.

1. Dla obszarów objętych planem:
 - 1) utrzymuje się istniejące powiązania z przylegającymi do obszarów objętych planem istniejącymi drogami publicznymi;
 - 2) utrzymuje się położone w granicach obszaru objętego planem:
 - a) drogę publiczną zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ, w sposób uwzględniający dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu,
 - b) drogi publiczne lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, w sposób uwzględniający dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu,
 - c) drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, w sposób uwzględniający dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu
 - d) komunikację drogową wewnętrzną (drogi wewnętrzne), oznaczone na rysunku planu symbolem KR, w sposób uwzględniający dotychczasowe zagospodarowanie terenu;
 - 3) utrzymuje się tereny parkingów oraz placów, oznaczone na rysunku planu symbolem KOP i KOR, w sposób uwzględniający dotychczasowe zagospodarowanie terenu.
2. Tereny wyznaczonych na rysunku planu dróg przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego, z dopuszczeniem lokalizacji w ich granicach, w dostosowaniu do szerokości pasa drogowego:
 - 1) jezdni z poboczami i zjazdów oraz pasów przeznaczonych do ruchu pieszych;
 - 2) ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych;
 - 3) zieleni przydrożnej oraz urządzeń odwadniających pas drogowy i odprowadzających wodę;
 - 4) urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych - nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego;
3. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie regulują inaczej, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy gruntów rolnych lub do działek budowlanych.
4. Parametry dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być dostosowane do sposobu ich użytkowania, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż:
 - 1) 5 m w przypadku dojazdu do nie więcej niż 6 działek budowlanych;
 - 2) 8 m w przypadku dojazdu do więcej niż 6 działek budowlanych.

5. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

§ 11.

Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa lub w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej jednocześnie:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży (w przypadku obiektów handlowych) w granicy działki budowlanej,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych lub ciężarowych na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej magazynów lub składów w granicy działki budowlanej,
 - c) dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe dla pojazdów samochodowych / na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku w granicach działki budowlanej,
 - d) dla cmentarza - 1 stanowisko postojowe dla pojazdów samochodowych na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenu cmentarza;
- 3) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust.2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12.

1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszarów objętych planem system infrastruktury technicznej, z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej uniemożliwiających zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu.
3. Przebudowa i budowa urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:
 - 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących i dopuszczonych planem obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy o drogach publicznych i dotyczących cmentarza;
 - 2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w tym poprzez ich lokalizację w granicach lub w sąsiedztwie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych - dróg, dojazdów.
4. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE:
 - 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej równiej lub mniejszej niż 500 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojące, w tym jako infrastruktury służącej do obsługi zabudowy i zagospodarowania terenów o funkcji ustalonej w planie;
 - 2) warunkiem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE jest:
 - a) wykorzystanie wyłącznie urządzeń wytwarzających energię z OZE obejmujących: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną oraz energię geotermalną,
 - b) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z OZE niepowodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz niepowodujących przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska na nieruchomościach sąsiednich,
 - c) ograniczenie wysokości urządzeń:

- do 5 m powyżej poziomu terenu – dla urządzeń wolnostojących,
 - do 3 m powyżej obiektu, na którym będą zamocowane – dla urządzeń innych jak wolnostojące,
 - d) zastosowanie na urządzeniach barw neutralnych (poprzez stosowanie odcieni szarości lub zieleni) a w przypadku lokalizacji paneli szklanych stosowanie paneli o powierzchni antyrefleksyjnej.
5. Zaopatrzenie w wodę:
- 1) jako podstawową zasadę określa się zaopatrzenie w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową;
 - 2) z uwzględnieniem ograniczeń przywołanych w §7 ust. 3 i 4 uchwały dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych wyłącznie poza wyznaczoną na rysunku planu granicą strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza 150 m;
 - 3) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.
6. Odprowadzenie ścieków:
- 1) do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków;
 - 2) do systemu kanalizacji zbiorczej.
7. Zaopatrzenie w ciepło:
- 1) w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska;
 - 2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- 1) w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną oraz istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem rozbudowy sieci, na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne;
 - 2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.
9. Zaopatrzenie w gaz - w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy sieci na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne, w szczególności poprzez budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów.
10. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
11. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach przywołanych w §6 ust.1 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, w tym poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni lub stosowanie urządzeń służących zatrzymaniu wód (w tym zbiorników lub studni chłonnych), z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do: systemów kanalizacyjnych, rowów, cieków wodnych;
 - 3) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 9.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13.

W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość wydzielanych działek - 600 m²,
 - b) minimalne szerokości wydzielanych działek - 16 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 14.

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Konopiska w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-27 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,60,
 - minimalna - 0,02,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne - o wysokości do 9 m,
 - wiaty i budynki o funkcji gospodarczej i garażowej - o wysokości do 6 m;
- 3) nakaz stosowania ustaleń zawartych w §7.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-47 MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa zagrodowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie w zakresie usług: handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomii, biurowych,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy służącej prowadzeniu produkcji zwierzęcej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,60,
 - minimalna - 0,02,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki - o wysokości do 10 m,
 - wiaty i szklarnie - o wysokości do 6 m.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UH** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: składy i magazyny;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie w zakresie usług: handlu detalicznego, handlu hurtowego, rzemieślniczych, gastronomii, biurowych,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna - 0,02,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki usługowe oraz składy i magazyny - o wysokości do 12 m,

- budynki pełniące funkcje: garażowe, gospodarcze, socjalne oraz wiaty – o wysokości do 8 m.

§18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi gastronomii i zamieszkania zbiorowego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna - 0,02,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki usługowe oraz składy i magazyny - o wysokości do 12 m,
 - budynki pełniące funkcje: garażowe, gospodarcze, socjalne oraz wiaty – o wysokości do 8 m.

§19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultu religijnego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna - 0,02,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki o wysokości do 15 m,
 - geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 60°.

§20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UB** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, sportu i rekreacji, zdrowia;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: możliwa realizacja zabudowy tymczasowej (sezonowej i okazjonalnej);
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna - 0,02,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki usługowe oraz składy i magazyny - o wysokości do 12 m,
 - budynki pełniące funkcje: garażowe, gospodarcze, socjalne oraz wiaty – o wysokości do 8 m.

§ 21

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 PP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji przemysłowej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków o funkcji mieszkalnej,
 - b) dopuszcza się tereny usługowe jako przeznaczenie uzupełniające;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,80,
 - minimalna - 0,02,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki - o wysokości do 14 m,
 - wiaty - o wysokości do 14 m.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-2 RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków o funkcji mieszkalnej,
 - b) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 2DJP,
 - c) nakazuje się zachowanie istniejących cieków i zbiorników wodnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,80,
 - minimalna - 0,02,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki - o wysokości do 10 m,
 - wiaty i szklarnie o wysokości do 6 m.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1-30 RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków lub wiat,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących cieków i zbiorników wodnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9.

§ 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-13 WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki i inne ciek i zbiorniki wodne;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zakaz przegradzania dolin rzecznych, stanowiących drogi spływu wód i powietrza oraz nakaz zachowania naturalnych formacji roślinnych;

§ 25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-75 L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako leśnego,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących cieków i zbiorników wodnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95.

§ 26.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-26 RN-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako rolnego lub leśnego,

- b) nakazuje się zachowanie istniejących cieków i zbiorników wodnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95.

§ 27.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-12 ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków lub wiat,
 - b) zagospodarowanie terenu zieleni jako terenu zieleni izolacyjnej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki.

§ 28.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-3 ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren zieleni naturalnej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i wiat,
 - b) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, innych niż wiaty - do 6 m.

§ 29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 CC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zagospodarowanie terenu cmentarza w formie założenia parkowego, z uwzględnieniem ustalenia zawartego w § 7 ust. 2 pkt 1 uchwały,
 - b) w granicach cmentarza, oprócz pól grzebalnych i komunikacji wewnętrznej, dopuszcza się realizację: kaplicy cmentarnej lub domu pogrzebowego, budynku gospodarczego związanego z obsługą cmentarza oraz placyków gospodarczych ze śmietnikami,
 - c) wyklucza się realizację ujęć wody,
 - d) zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi przywołanymi w § 7 ust. 2 pkt 2 uchwały;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,05,
 - minimalna – równa lub większa od 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość kaplicy cmentarnej lub domu pogrzebowego do 8 m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 16 m w przypadku realizacji: wieżyczek, dzwonnicy, krzyży,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat - do 4 m.

§ 30.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren kanalizacji – teren dla realizacji oczyszczalni ścieków lub przepompowni ścieków;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,5,
 - minimalna – równa lub większa od 0,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: do 8 m.

§ 31.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o powierzchni zabudowy do 12 m² i wysokości do 3,5 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) klasa techniczna – droga główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających do 15,5 m,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 20%.

§ 32.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-12 KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o powierzchni zabudowy do 12 m² i wysokości do 3,5 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) klasa techniczna – droga główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających do 15,5 m, z poszerzeniami dla miejsc placów i parkingów,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 20%.

§ 33.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-20 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o powierzchni zabudowy do 12 m² i wysokości do 3,5 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) klasa techniczna – droga główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających do 15,5 m, poszerzeniami dla miejsc placów i parkingów,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 10%.
- 5) nakaz stosowania §7.

§ 34.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-6 KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały chroniące drogę historyczną,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
 - b) dopuszcza się utwardzenie terenu w 100%.

§ 35.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-4 KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) wprowadza się nakaz urządzenia jako terenów zieleni urządzonej jako zieleni izolacyjnej otaczającej parking albo zieleni rozdzielającej miejsca postojowe;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 6 m.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopiska.

§ 37.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 38.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY
RADY GMINY KONOPISKA**

Nr.....

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Aleksandria Druga

**.I. Uzasadnienie, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130):**

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 - 4.

Zgodnie z zapisami ustawowymi, zawartymi w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Odnosząc się do powyższych zapisów stwierdzić należy, że wszelkie wyżej opisane wymagania zostały uwzględnione, oczywiście w zakresie, jakiego dotyczy niniejsza uchwała.

Przedmiotem prognozy jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w obrębie Aleksandria Druga, w jego granicach administracyjnych, w niniejszym opracowaniu nazywanego również „planem miejscowym” lub „planem”).

Niniejsze opracowanie zostało podjęte na podstawie uchwały nr 320/XXXVIII/2022 Rady Gminy Konopiska z dnia 25 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Aleksandria Druga, zmienionej uchwałą Nr 323/XXXIX/2022 Rady Gminy Konopiska z dnia 4 lutego 2022 r.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie terenów mieszkaniowych wraz z odpowiednią siecią obsługi komunikacyjnej, przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań.

Ustalenia sporządzanego projektu planu są korektą ustaleń obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego oraz objęcie planem terenów do tej pory nimi nieobjętych. Ustalenia dla poszczególnych terenów są zróżnicowane i dostosowane do specyfiki każdego z terenów – zarówno, co do określenia przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, stosowanych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, narzuconych ograniczeń. Szczególne znaczenie dla prawidłowego zagospodarowania poszczególnych terenów ma zastosowanie zróżnicowanie wskaźników określających maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy i minimalną powierzchnię biologicznie czynną a także minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych; pozwala to na realizację zabudowy o większej intensywności na działkach zlokalizowanych w zwartej zabudowie i zachowanie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Jednocześnie w projekcie planu w sposób

maksymalny zachowano spójność z zasadami zagospodarowania ustalonymi dla terenów przylegających w planie obowiązującym.

Kluczowym jest wyjaśnienie, że obowiązujące plany miejscowe istnieją głównie wzdłuż głównych dróg. Powyższe stanowi niebezpieczeństwo rozlewania się zabudowy w głąb terenów rolnych, wbrew kierunkom rozwoju gminy Konopiska, ustalonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopiska.

Przeprowadzone analizy wykazały, że plan miejscowy zgodny będzie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopiska, Sporządzony projekt stanowi uszczegółowienie rozwiązań zawartych w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia dla poszczególnych terenów są zróżnicowane i dostosowane do specyfiki każdego z terenów – zarówno, co do określenia przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, stosowanych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, narzuconych ograniczeń. Szczególne znaczenie dla prawidłowego zagospodarowania ma zróżnicowanie wskaźników określających maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy i minimalną powierzchnię biologicznie czynną a także minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych. Jednocześnie w projekcie planu w sposób maksymalny zachowano spójność z zasadami zagospodarowania ustalonymi dla terenów przylegających. W projekcie planu wprowadzono ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów określające zasady:

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- c) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- e) granice i sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
- g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- h) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- i) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

W ustaleniach szczegółowych wprowadzono ustalenia określające:

- przeznaczenie terenów,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wraz z określeniem linii zabudowy, urządzania i użytkowania terenów,
- wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy określające:
- maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podano do publicznej wiadomości:

- informacje o przystąpieniu do opracowania projektu dokumentu i o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na stronie BIP Urzędu Gminy Konopiska, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu,
- informacje o możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do publicznego wglądu wraz z podaniem informacji o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków a także informacji o organie właściwym

do rozpatrzenia uwag poprzez ogłoszenia prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, na stronie BIP Urzędu Gminy Konopiska, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu.

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko wynikającego z realizacji przyjętego dokumentu nie było przeprowadzone.

Odnosząc się do zapisów zawartych w **art. 1 ust. 3**, stwierdzić należy, że organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez upoważnione do tego organy, zgodnie z ustawowymi obowiązkami, oraz uzyskał społeczną akceptację.

Zgodnie z zakresem planu miejscowego, zawartym w **art. 1 ust. 4**, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, konieczne jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Powyższe ma nastąpić poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”;

Uchwała spełnia wyżej przytoczone wymagania.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

W celu oceny aktualności planu miejscowego Wójt Gminy Konopiska dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Wyniki przekazano Radzie Gminy Konopiska. Plan uznano za ważny dla rozwoju gminy i podjęto działania, o których mowa w art. 27.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą wiążą się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji, które należą do zadań własnych gminy. Zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą mają wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na potrzeby projektu planu oszacowane zostały skutki prawne jego uchwalenia; jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych – uchwalenie planu spowoduje konieczność realizacji przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy (wykup gruntu i realizacja dróg publicznych). Jednocześnie gmina ma szansę uzyskać zwiększony dochód z podatku od nieruchomości i renty planistycznej.

II. Uzasadnienie na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podano do publicznej wiadomości, zgodnie z wymogami zawartymi w art. 3 pkt 11 a-c i art. 39 powołanej powyżej ustawy:

- informacje o przystąpieniu do opracowania projektu dokumentu i o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na stronie BIP Urzędu Gminy Konopiska, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu.
- informacje o możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do publicznego wglądu wraz z podaniem informacji o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków a także informacji o organie właściwym do rozpatrzenia

uwag poprzez ogłoszenia prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, na stronie BIP Urzędu Gminy Konopiska, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu dokumentu złożono/nie złożono uwagi i wnioski, które zostały uwzględnione.

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko wynikającego z realizacji przyjętego dokumentu nie było przeprowadzone.