

**Projekt**

z dnia 10 czerwca 2013 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KONOPIKA**

z dnia ..... 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rększowice III"**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z r. 2013 poz.594)

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 "Rększowice III", zwany dalej planem**

§ 1. 1. Plan obejmuje tereny w miejscowości Rększowice, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

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

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 oraz przeskalowanej do tej samej skali mapie ewidencyjnej.

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

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

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

4. Treść podkładów mapowych, istniejące przebiegi infrastruktury technicznej, podziały ewidencyjne (stan w r. 2012) oraz granice stref i obszarów wyznaczone przepisami odrębnymi nie są ustaleniem planu, stanowią jedynie informację pomocniczą.

§ 3. Załącznikiem do niniejszej uchwały, niebędącym integralną częścią planu jest załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

- 1) ustawa, bez bliższego sprecyzowania – ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) przepisy, przepisy odrębne – akty prawne inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także wydane na ich podstawie przepisy wykonawcze, w szczególności:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z roku 2010, Nr 243 poz.1623, ze zmianami),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z roku 2010, Nr 102 poz.651, ze zmianami),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz.U. z roku 2007 Nr 19 poz.115, ze zmianami),
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz.U. z roku 2005 Nr 239 poz. 2019, ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z roku 2008 Nr 25 poz.150, ze zmianami),
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z roku 2013 poz.21),
- ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. Nr 106 poz.675, ze zmianami),
- akty prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego,

- 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 : 2 000, 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) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci zbiegających się w kalenicy usytuowanej nad środkiem zasadniczej bryły obiektu,
- 9) 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,
- 10) działalność uciążliwa – działalność nie spełniająca warunków określonych w pkt. 9, 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 zawsze negatywnie oddziałująca na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 11) naturalny poziom terenu – poziom terenu wynikający z naturalnego ukształtowania powierzchni przed przystąpieniem do realizacji inwestycji,

**§ 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 położony jest w całości w granicach otuliny parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”

3. W granicach planu nie występują tereny wymagające scalenia i podziału.

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

- 1) parametry działek budowlanych muszą odpowiadać wymogom określonym w § 10 ust.4 pkt. 1 i 2,
- 2) działki budowlane dla infrastruktury należy wydzielać bez zbędnych rezerw powierzchni,
- 3) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego nie powinien odchyłać się od kąta prostego o więcej niż o 10°,
- 4) wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć minimalną szerokość 5,5 m oraz placyk do zawracania na zakończeniu, nie mniejszy niż 12,5 x 12,5 m w wypadku jednostronnego połączenia z drogą publiczną.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów oraz prowadzenia działalności uciążliwej, z wyłączeniem obiektów i urządzeń telekomunikacji,
- 2) zakazuje się wprowadzania znaczących zmian ukształtowania terenu,
- 3) zakazuje się magazynowania i składowania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z ich skupem, segregacją i przeróbką,
- 4) zakazuje się usuwania istniejących zadrzewień, jeżeli nie wynika to z konieczności realizacji ciągów komunikacyjnych albo posadowienia budynku bądź realizacji dojazdów w granicach działki budowlanej oraz jeżeli nie wynika to ze względów bezpieczeństwa,
- 5) zakazuje się wprowadzania ścieków do ziemi i wód,
- 6) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

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

- 1) obsługa zabudowy z ulicy KDD,
- 2) obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc garażowych i/lub 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przy innych obiektach usługowych plus 1 stanowisko na 4 zatrudnionych.
- 3) wyklucza się lokalizację garaży i parkingów nie obsługujących zabudowy i usług zlokalizowanych w granicach planu,

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej
- 2) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywóz na oczyszczalnię,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo w granicach własności; z ulic do rowów odwadniających i kanalizacji deszczowej,
- 4) zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zlokalizowanej poza granicami opracowania,
- 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 pasie drogowym.

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.

§ 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, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych,
- 4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane.

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

2. W granicach terenów określonych w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) nieuciążliwych usług, wbudowanych lub w odrębnych obiektach,
- 2) obiektów i sieci infrastruktury o znaczeniu gminnym.

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 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- b) 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
- c) dla usług wolnostojących na wyodrębnionej działce - wg faktycznego zapotrzebowania, nie mniej jednak niż 300 m<sup>2</sup>.

2) minimalna szerokość działki dla zabudowy mieszkaniowej: nie określa się

5. Podział na działki oznaczony na rysunku planu nie jest podziałem obowiązującym lecz zalecanym.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej z ulicami 2-3KDD
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej w bocznej i tylnej granicy działki,
- 3) dopuszczalna wysokość całkowita budynków o funkcji podstawowej, przy czym przez budynek o funkcji podstawowej należy rozumieć budynek mieszkalny, budynek mieszkalny z wbudowaną funkcją usługową, lub samodzielny budynek usługowy – 9,0 m, , nie więcej jednak niż 4,0 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połaci dachu,
- 4) dopuszczalna wysokość zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej – 5,5 m, nie więcej jednak niż 3,5 m do okapu od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku,
- 5) dopuszczalna wysokość innych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury – 10,0 m,
- 6) wymóg stosowania w budynkach o funkcji podstawowej dachów dwu- lub czterospadowych, symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci w granicach 30-45°,
- 7) dla zabudowy towarzyszącej obowiązują dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach analogicznych jak w budynku o funkcji podstawowej na tej samej działce; dla budynków w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe ze spadkiem w kierunku własnej działki,
- 8) ograniczenie zapisane w pkt. 3 nie dotyczy części budynku o rzucie nie przekraczającym 35 m<sup>2</sup>, i nie wyższych niż 1,5 wysokości zasadniczej części budynku, stanowiących jego akcenty wysokościowe,
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w granicach poszczególnych działek budowlanych – 35%,
- 10) intensywność zabudowy w granicach 0,1 - 0,5
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach poszczególnych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 50%,
  - b) dla zabudowy usługowej - 20%,
- 12) na działkach wyznaczonych zgodnie z zasadami określonymi w ust.4 dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą, chyba że na działce sąsiadującej dopuszczona jest zabudowa w granicy,

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

**§ 11.** 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDD**, z podstawowym przeznaczeniem na komunikację – drogę publiczną.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako ulicę kl. D – dojazdową, o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 10,0 m, z jezdnią szerokości co najmniej 5,5 m i chodnikiem szerokości nie mniej niż 1,5 m od strony zabudowy.

**§ 12.** 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDD**, z podstawowym przeznaczeniem na komunikację – drogę publiczną.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako ulicę kl. D - dojazdową, o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 12,0 m, z jezdnią szerokości co najmniej 5,0 m, chodnikiem szerokości nie mniej niż 1,5 m po stronie zachodniej oraz pasem zieleni izolacyjnej szerokości 2-3 m po stronie wschodniej.

**§ 13.** 1. Ustala się, w granicach określonych na rysunku planu, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4R** – rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa zabudowy.

2. W granicach terenu określonego w ust.1 dopuszcza się zalesienie.

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

**§ 15.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,01%.

**§ 16.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopiska.

2. Wójt Gminy Konopiska zapewni:

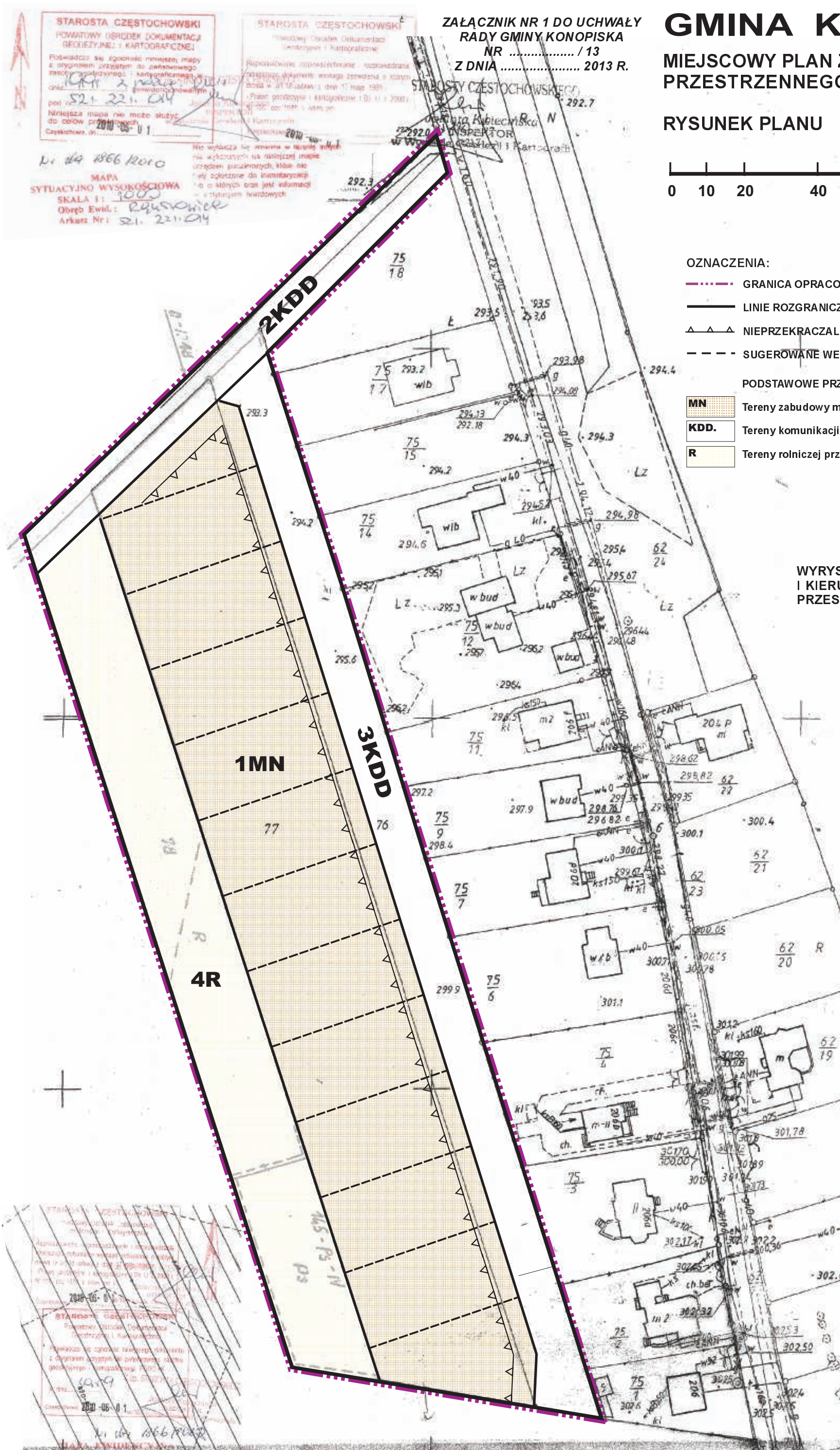
- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie w obowiązującym trybie treści niniejszej uchwały do publicznej wiadomości.

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

---

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21.





# GMINA KONOPISKA

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "RĘKSZOWICE III"

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000



- OZNACZENIA:
- GRANICA OPRACOWANIA
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - SUGEROWANE WEWNĘTRZNE LINIE PODZIAŁU
- PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - KDD.** Tereny komunikacji - ulice kl. D - dojazdowe
  - R** Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GM. KONOPISKA  
SKALA 1 : 25 000



GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM



SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W MPZP „RĘKSZOWICE III”, INWESTYCJI Z  
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA

Do zadań własnych gminy, wynikających z uchwalenia planu, należą następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Ulice kl. D, ok. 300 m
2. Kanalizacja sanitarna, ok. 300 m

Pozostałe przedsięwzięcia z zakresu uzbrojenia nie wchodzą w zakres obligatoryjnych zadań gminy.

Kolejność realizacji: zgodnie z odrębnym programem zgodnym z kolejnością udostępniania terenów budowlanych i inwestycyjnych.

Źródła finansowania, w kolejności:

- budżet gminy
- wpłaty mieszkańców i inwestorów
- fundusze celowe i strukturalne krajowe i Unii Europejskiej.
- kredyt z funduszy celowych

### **Uzasadnienie**

Do opracowania planu przystąpiono w celu określenia zasad podziału na działki budowlane terenu własnego Gminy oraz zasad jego podłączenia do zewnętrznego układu komunikacyjnego. Procedura opracowania planu opierała się o przepisy ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed 20.10.2010 r. Teren nie jest uzbrojony i uchwalenie planu spowoduje zobowiązania Gminy w zakresie realizacji dróg i infrastruktury. Stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu określono na poziomie powodującym pewność że wysokość ewentualnej opłaty z tytułu wzrostu wartości będzie niższa niż koszt operatu ustalającego jej wysokość.