

**Projekt**

z dnia 20 września 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KONOPISKA**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska dla centrum Konopisk**

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2021, poz.1672, ze zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą Nr 125/XVII/2012 Rady Gminy Konopiska z dnia 13 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska,

stwierdzając, że ustalenia uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska

oraz przyjmując do wiadomości:

- brak konieczności wynikających ze zmiany planu realizacji inwestycji w zakresie komunikacji i infrastruktury będących zadaniem własnym gminy

oraz

- brak uwag do planu,

po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Konopiska w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**Rada Gminy Konopiska uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** W Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska, przyjętym uchwałą Nr 69/IX/03 Rady Gminy Konopiska z dnia 20 czerwca 2003 r (Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 87 poz.2307, ze zm.<sup>2)</sup>), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 9 lit. A tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Obszar w załączniku graficznym nr 6 obejmujący centrum wsi z kościołem (6UK), cmentarzem (13ZC), pozostałościami byłego parku dworskiego (1AUC, 5ZP, 14ZP, 24UO, 25ZP oraz 26TD), zabudowę mieszkalną (3MNU), ul. Lipową,”;

2) w § 10 ust 1:

a) w części USTALENIA OGÓLNE pkt. 1.3 otrzymuje brzmienie:

„1.3. Na terenie stref obowiązuje:

- Utrzymanie historycznego rozprowadzenia ulic: Częstochowskiej, Lipowej, Śląskiej, Opolskiej i Sportowej z istniejącego centrum w istniejących liniach rozgraniczających.

- Ograniczenie wysokości zabudowy do dwu kondygnacji i stosowanie dachów spadzistych dwuspadowych, z wyłączeniem terenów 1AUC i 24UO, w granicach których dopuszcza się dachy płaskie,

- Zachowanie istniejących linii zabudowy .

- Likwidacja chaotycznej zabudowy gospodarczej

<sup>1)</sup> Zmiany Dz.U.2022 Poz.583, 1005 i 1079

<sup>2)</sup> zm. Dz.Urz.Woj.Śl.z r. 2005 nr 64 poz. 1662, z r. 2006 nr 103 poz. 2896 i 2897, z r. 2010 nr 136 poz. 2246, z r. 2013 poz. 5330, z r. 2016 poz. 2035, z roku 2019 poz.1586, 5643 i 6823, oraz z roku 2021 poz. 1903

- Zakaz zabudowy ogrodu przy siedzibie parafii.
- Zakaz stosowania napowietrznych linii energetycznych
- Uczytelnienie – w poziomie terenu - lokalizacji rozebranego dworu.”,

b) w części USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- pkt. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. AUC      Obszar stanowiący otoczenie budynku wielofunkcyjnego wraz z rezerwą na jego rozbudowę.

- Rozbudowa obiektu o dodatkowe pomieszczenia winna zapewnić:

= Zachowanie zwartej bryły obiektu,

= Architektoniczne powiązanie nowej i starej części obiektu,

= Wysokość budynku nieprzekraczającą wysokości obiektu istniejącego, przy dachu płaskim,

= Zachowanie w granicach terenu co najmniej 25 % powierzchni biologicznie czynnej, przy powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 30 % oraz intensywności zabudowy do 0,9.”,

- w pkt. trzecim po tiret trzecim dodaje się tiret 4 i 5, w brzmieniu:

„- ochronie przewidzianej w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami podlegają znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu budynku:

= dawny budynek kolonijny, ul. Sportowa 3,

= budynek mieszkalny dla pracowników kopalni, tzw. „Biały dom” ul. Częstochowska 4,”,

- wymagane utrzymanie i pielęgnacja zachowanego starodrzewu, oznaczonego na rysunku planu.”

- po pkt. 23 dodaje się pkt. 24, 25 i 26, w brzmieniu:

„24 UO TEREN OBIEKTÓW OŚWIATY

Teren przewidziany na realizację przedszkola

Obowiązuje:

- wysokość do dwóch kondygnacji, nie więcej niż 10 m, dach płaski, dwu lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci w granicach 25-45°,

- dopuszczalna powierzchnia zabudowy – 40 %

- intensywność zabudowy od 0,4 do 0,8

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,

- utrzymanie i pielęgnacja oznaczonego na rysunku planu reliktu starodrzewu parkowego - wiązu szypułkowego

- nawiązanie nawierzchni dróg do istniejącej nawierzchni alejek parkowych.

25 ZP – TEREN ZIELENI PARKOWEJ

Lokalne miejsce pamięci. Obowiązuje utrzymanie stanu istniejącego i zakaz zabudowy.

26 TD TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI – PARKING.

- Obowiązuje utrzymanie starodrzewu oznaczonego na rysunku planu i zakaz zabudowy.

- Konserwacja pomnika przyrody zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.

- Dopuszcza się utworzenie szpaleru wzdłuż ogrodzenia kościoła z wykorzystaniem drzew gatunków występujących w parku – lipy, dębu, wiązu szypułkowego.”.

2. W załączniku graficznym nr 6 do uchwały wymienionej w ust.1 wprowadza się zmiany zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- a) Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000,
- b) Załącznik nr 2 - dane przestrzenne planu (załącznik GML).

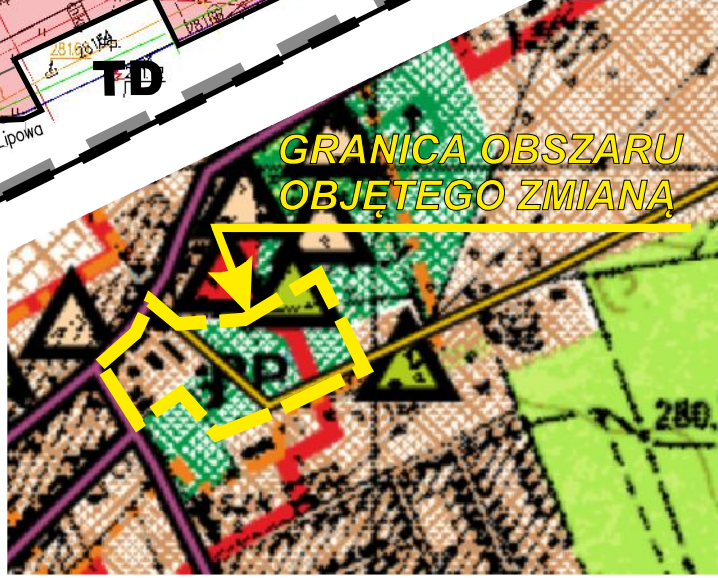
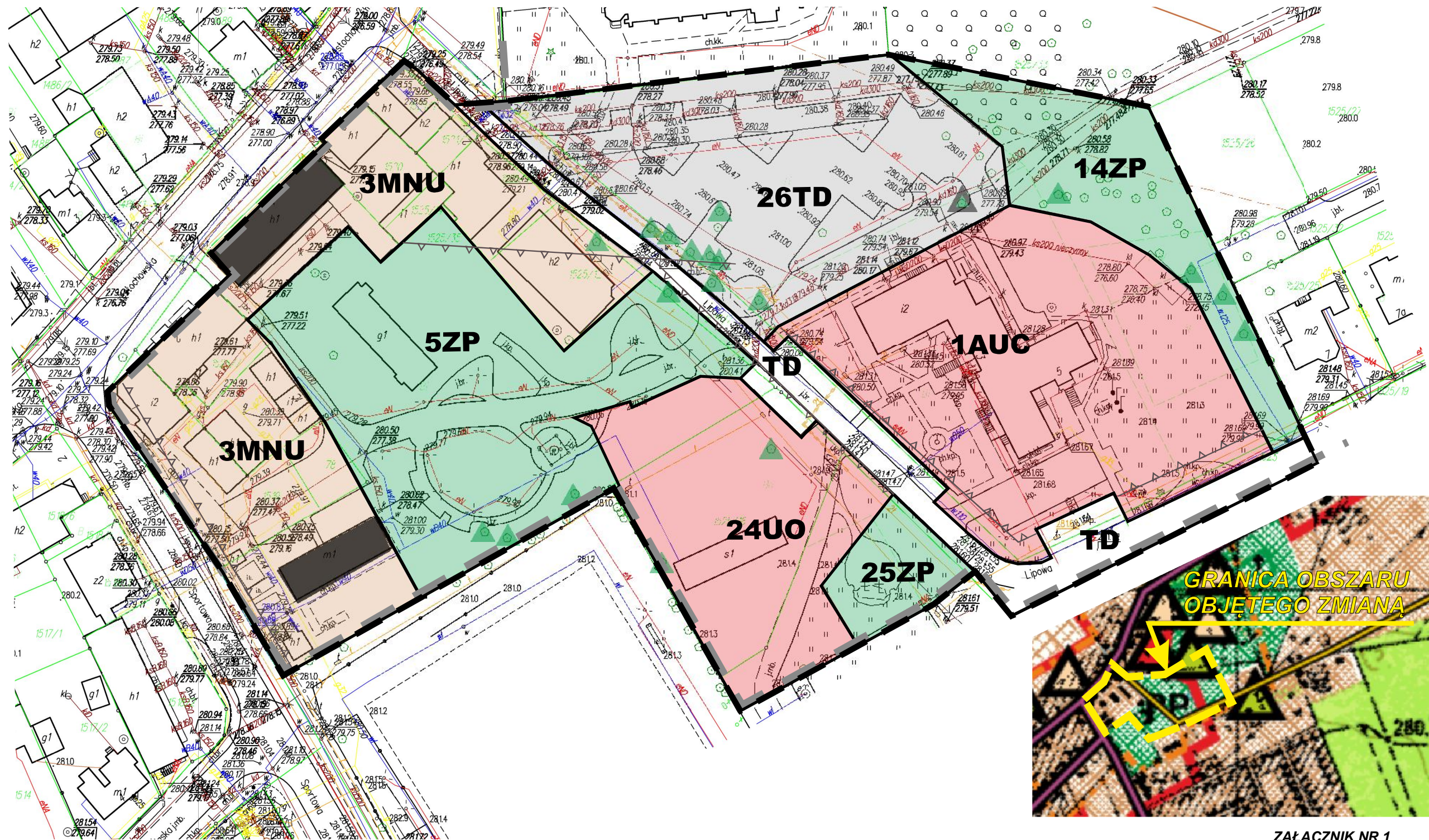
§ 2. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopiska.








§ 4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określona niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Konopiska

**Edward Baldyga**



**OZNACZENIA:**

-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  OBIEKTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  POMNIK PRZYRODY
-  STARODRZEW PARKOWY

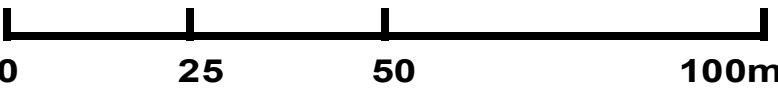
**PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU**

<b>MNU</b>	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
<b>UO</b>	usługi oświaty i wychowania
<b>AUC</b>	koncentracja usług
<b>ZP</b>	zielen parkowa
<b>TD</b>	drogi, ulice, parkingi

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY KONOPISKA  
Z DNIA .....

**GMINA KONOPISKA**  
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY KONOPISKA

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000



## UZASADNIENIE

1. Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska została podjęta uchwałą Nr 125/XVII/2012 z dnia 13 lutego 2012 r. W uchwale tej wyodrębniono 4 tereny, w których miały być wprowadzone zmiany: rejon między ul. Opolską i Śląską (obecny Supermarket EXSPRESS), rejon boiska sportowego przy ul. Zielonej, pawilon handlowy przy ul. Częstochowskiej/Spółdzielczej oraz centrum Konopisk w granicach objętych niniejszą uchwałą. Z wymienionych terenów uchwałą zmieniająca Nr 273/XXXIII/2013 z dnia 12 sierpnia 2013 r. objęła jedynie trzy pierwsze, nie objęła natomiast terenu w centrum Konopisk. Przyczyną nieobjęcia terenu uchwałą zmieniającą były wątpliwości co do zapisów dotyczących możliwości rozbudowy budynku Urzędu Gminy oraz lokalizacji parkingu. W tej sytuacji procedura dotycząca zmiany planu dla tego terenu została zawieszona. Procedura została wznowiona w marcu br. w związku z koniecznością powiększenia przedszkola i z możliwością uzyskania na ten cel znaczącego dofinansowania. Obowiązujący plan nie przewiduje powiększenia terenu usług oświaty. Przeanalizowano więc:

- możliwość rozbudowy istniejącego budynku,
- zlokalizowania nowego budynku na terenie 1AUC,
- zlokalizowania nowego budynku poza centrum,
- zlokalizowania nowego budynku na terenie bezpośrednio przylegającym do obecnego przedszkola.

Ze względów funkcjonalnych ostatni z wymienionych wariantów okazał się jedynym możliwym.

Plan w dotychczas obowiązującej postaci, w rozpatrywanym fragmencie, ustala przeznaczenie terenu na skoncentrowane usługi i administrację (1AUC), zabudowę mieszkaniowo-usługową (3MNU) i zieleni parkową (5ZP). Zmiana planu polegać ma więc na przeznaczeniu części terenu dotychczas zapisanego jako zieleni parkowa (5ZP) dla usług oświaty – przedszkola samorządowego. Równocześnie tereny o adekwatnej powierzchni zostają wydzielone na powiększenie terenów zieleni parkowej (5ZP i 14ZP) z terenów zapisanych dotychczas odpowiednio jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (3MNU) i teren ośrodka usługowo-administracyjnego (1AUC). Wyodrębnia się także, z terenu 1AUC, teren parkingu – jako usankcjonowanie stanu istniejącego. W wyniku zmiany planu nie zostają uszczuplone tereny zieleni parkowej, chociaż w nowej wersji mają inne granice, nie zmienia się również w granicach objętych zmianą wskaźniki dopuszczalnej powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy. Zamierzone zmiany są neutralne w zakresie oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi co potwierdziły PPIS i RDOŚ godząc się na odstępienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. 2. Zmiana nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska. Na terenie w centrum Konopisk zgodnie z ustaleniami studium przenikają się strefy - zieleni parkowej, centrum usługowego i zabudowy mieszkaniowo-usługowej - bez ścisłego wyznaczenia granic każdej z nich. Przy tym zapis w Rozdziale 5, w punkcie: "Zasady delimitacji w planach miejscowych terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania" stanowi, że "Oznaczone w niniejszym studium granice pomiędzy obszarami o różnym przeznaczeniu, o ile nie są prowadzone po charakterystycznych elementach ukształtowania lub pokrycia terenu (granica lasu, krawędź skarpy, brzeg akwenu lub ciek, itp) albo po charakterystycznych elementach zagospodarowania (droga, napowietrzna linia średniego lub wysokiego napięcia) lub granicy rodzaju własności (indywidualna, komunalna, skarb państwa) należy traktować jako przybliżone – do uściślenia w planie." Granice stref w granicach rozpatrywanego terenu nie są prowadzone po charakterystycznych elementach pokrycia lub zagospodarowania, cały obszar na którym wprowadzane są zmiany należy do Gminy natomiast dla terenów nienależących do Gminy ustalenia nie są zmieniane.

3. Zmiana nie powoduje zobowiązania Gminy do realizacji nowych urządzeń infrastruktury ani ciągów komunikacyjnych będących zadaniem własnym gminy.
4. Zmiany nie będą miały znaczącego wpływu na transportochłonność układu przestrzennego w skali gminy.
5. Gmina nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy; zgodność z wynikami tej analizy nie może być w tej sytuacji oceniona.
6. W granicach terenu objętego planem występują obiekty zabytkowe a teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił pozytywnie projekt ustaleń w tym zakresie.
7. Wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymogi zostały spełnione następująco:
  - 1) zachowano równowagę między interesem prywatnym i publicznym oraz zasady ochrony własności – dla realizacji planu nie będzie konieczności przejmowania własności prywatnej na cele publiczne;
  - 2) nowe zainwestowanie nie będzie stwarzało uciążliwości dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej przy spełnieniu wymogów zapisanych w planie;
  - 3) zachowano wymogi w zakresie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez kontynuację istniejącej zabudowy.
8. Uchwała jest neutralna dla budżetu gminy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn.:
  - nie powoduje konieczności wykupu terenu ani konieczności wyprzedzającej realizacji inwestycji w zakresie komunikacji i uzbrojenia terenu będących zadaniem własnym Gminy,
  - nie spowoduje zwiększenia przychodów z tytułu renty urbanistycznej ani podatków.