

**UCHWAŁA NR 523/LXVIII/2024**  
**RADY GMINY KONOPISKA**  
**z dnia 26 marca 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Aleksandria Pierwsza - Tereny Działalności Gospodarczej"**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed 24 września 2024 r. (Dz.U. 2023 poz. 977, ze zmianami<sup>1)</sup>) i art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2023 poz. 40, ze zmianami<sup>2)</sup>), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Konopiska Nr 200/XXIII/2020 z dnia 27 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Aleksandria Pierwsza - Tereny Działalności Gospodarczej",

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

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

oraz brak nieuwzględnionych uwag do planu,

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

**Rada Gminy Konopiska uchwala**  
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Aleksandria Pierwsza - Tereny Działalności Gospodarczej", zwany dalej planem.**

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

2. Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska

3. Plan nie narusza przepisów odrębnych regulujących zasady obowiązujące w granicach Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”.

4. 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. Załącznikami do uchwały są:

- a) Załącznik nr 1 – Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- b) Załącznik nr 2 – Dane przestrzenne planu.

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

- a) granice planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- c) numery i oznaczenia literowe przypisujące teren do odpowiedniego ustalenia uchwały i określające podstawowe przeznaczenie terenu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

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

<sup>1)</sup> Zmiany Dz.U.2023, poz. 1506, 1579, 1688, 1890, 2209, 2739

<sup>2)</sup> Zmiany Dz.U.2023, poz. 572, 1463, 1688

- 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, w tym akty prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego a także wydane na ich podstawie przepisy wykonawcze;
- 3) **plan** – ustalenia niniejszej uchwały wraz z załącznikiem graficznym - rysunkiem planu;
- 4) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Gminy Konopiska;
- 5) **rysunek planu** – rysunek na mapie w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **teren** – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które powinno przeważać lub występować jako jedyne na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczenie dopuszczalne** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które może, na warunkach określonych w planie, występować równoległe z przeznaczeniem podstawowym, na obszarze nie większym niż połowa powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) **naturalny poziom terenu** – poziom terenu wynikający z naturalnego ukształtowania powierzchni przed przystąpieniem do realizacji inwestycji;
- 10) **zabudowa** – budynki w rozumieniu prawa budowlanego;
- 11) **zabudowa towarzysząca** – zlokalizowane na działce budowlanej budynki powiązane funkcjonalnie z zabudową o funkcji podstawowej (np. garaże, altany, budynki gospodarcze), z wyłączeniem budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej;
- 12) **działalność nieuciążliwa** - działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice działki (zespołu działek) na której (których) jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami odrębnymi;
- 13) **działalność uciążliwa** – działalność nie spełniająca warunków określonych w p.11, w szczególności działalność obiektów mogących negatywnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 4. 1. Uchwała nie rozstrzyga w sprawach obszarów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, jak również obiektów lub obszarów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych ani stref postulowanej obserwacji archeologicznej, które w granicach terenu objętego planem nie występują.

2. Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, w uchwale nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. W granicach terenu objętego planem nie wyznacza się terenów wymagających dokonania scalenia i podziału.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, wolno stojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, bliźniaczej - 650 m<sup>2</sup> na każdy segment,
  - c) dla usług wolno stojących na wyodrębnionej działce - wg faktycznego zapotrzebowania, nie mniej jednak niż 300 m<sup>2</sup>,
  - d) dla obiektów infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dla zabudowy przemysłowej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej od strony drogi obsługującej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej - 20 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 16 m na każdy segment,
  - c) dla pozostałych rodzajów zabudowy - nie określa się;
- 3) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego nie powinien odchyłać się od kąta prostego o więcej niż 10°;
- 4) wydzielane dojazdy muszą mieć minimalną szerokość wymaganą dla drogi pożarowej;
- 5) w wypadku braku możliwości wydzielenia dojazdu dopuszcza się zapewnienie dostępu do działki budowlanej w drodze ustalenia służebności przejazdu.

**§ 6. W wypadku dokonywania podziału poza procedurą scalenia i podziału:**

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - 450 m<sup>2</sup> na segment,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami w wyodrębnionym obiekcie - 800 m<sup>2</sup>,
  - d) dla przemysłu - 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) dla usług na wyodrębnionej działce - 300 m<sup>2</sup>,
  - f) dla obiektów infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wydzielane dojazdy muszą mieć minimalną szerokość wymaganą dla drogi pożarowej;
- 3) w wypadku ustanowienia dostępu do działki budowlanej poprzez ustalenie służebności przejazdu – na działce obciążonej służebnością przejazdu usytuowanie budynków powinno umożliwić w przyszłości wydzielenie odrębnego dojazdu o szerokości co najmniej drogi pożarowej.

**§ 7. W granicach terenów objętych planem, jeżeli ustalenie szczegółowe nie stanowi inaczej, w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0 do 26,5 m od linii rozgraniczającej z drogami publicznymi i ogólnodostępną drogą wewnętrzną, oraz 100,0 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 2) możliwość adaptacji budynków znajdujących się w całości lub częściowo w pasie pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy a drogą, z możliwością remontów, i przebudowy ale bez możliwości rozbudowy w tym pasie;
- 3) wymóg lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych w pierwszej linii zabudowy;
- 4) wymóg pozostawienia miejsca pozwalającego na zlokalizowanie od strony ulicy, zgodnie z prawem budowlanym i z ustaleniami pkt.1 budynku mieszkalnego lub usługowego o rozmiarach rzutu co najmniej 10x10 m w wypadku realizacji w pierwszej kolejności zabudowy towarzyszącej,
- 5) dopuszczenie lokalizacji zabudowy towarzyszącej w bocznej i tylnej granicy działki, albo w odległości 1,5 - 3,0 m od granicy działki, niezależnie od jej szerokości;
- 6) dopuszczenie wyłącznie zabudowy wolnostojącej na działkach budowlanych szerszych niż 16,0 m, chyba że na działce sąsiadującej dopuszczona jest zabudowa w granicy,
- 7) dopuszczenie zabudowy na całej szerokości działki (w obu granicach) na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 13,0 m ;
- 8) dopuszczalną wysokość całkowitą budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej na 10,0 m, nie więcej jednak niż 6,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połaci dachu, z możliwością adaptacji i przebudowy budynków wyższych niż 10,0 m w chwili wejścia planu w życie;
- 9) dopuszczalną wysokość całkowitą budynków o funkcji przemysłowej na 15 m, przy czym dla części budynku niezbędnych ze względów konstrukcyjnych lub technologicznych dopuszcza się wysokość do 18 m, na rzucie nie przekraczającym 50 % jego całkowitej powierzchni;

- 10) dopuszczalną wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej na 12,0 m, nie więcej jednak niż 9,0 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu;
- 11) dopuszczalną wysokość zabudowy towarzyszącej na 5,5 m, nie więcej jednak niż 3,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu;
- 12) dopuszczalną wysokość innych obiektów:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej i usługowej na 10,0 m,
  - b) w zabudowie rolniczej na 12,0 m,
  - c) wysokościowych (kominy w zabudowie przemysłowej, maszty itp.) – zgodnie z ustaleniami planu ochrony parku krajobrazowego, ale nie więcej niż 50,0 m.

**§ 8.** W granicach terenów objętych planem, w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem:
  - a) rozbudowy i modernizacji zakładów istniejących, w granicach określonych planem, pod warunkiem zastosowania środków zmniejszających stopień oddziaływania na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz parku krajobrazowego,
  - c) zespołów urządzeń do produkcji energii o mocy powyżej 100 kW, wykorzystujących do produkcji energii promieniowanie słoneczne,
  - d) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza do granicy terenu, na którym ta działalność jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami, z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska;
- 4) zakaz gromadzenia, magazynowania, składowania, segregacji oraz przerabiania odpadów nie pochodzących z prowadzonej w granicach planu produkcji, z wyłączeniem mobilnych punktów gromadzenia złomu;
- 5) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi, z zastrzeżeniem § 10 pkt. 5 lit. a;
- 6) nakaz utrzymania równomiernego poziomu dźwięku przenikającego do środowiska na poziomie nieprzekraczającym dopuszczalnych wartości określonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obrębie i na granicach terenów oznaczonych symbolami MN;
- 7) zakaz kanalizowania cieków o naturalnym przebiegu, z wyjątkiem odcinków krzyżujących się z drogami lub bezpośrednio przylegających do dróg;
- 8) przestrzeganie ograniczeń, zakazów i nakazów określonych we właściwych dla parku krajobrazowego przepisach odrębnych,
- 9) wymóg utworzenia wzdłuż granicy terenów przemysłowych i składowych pasa zieleni izolacyjnej rozumianej jako złożony z drzew i krzewów gatunków iglastych i liściastych zespół o zwartej na całej wysokości strukturze, o szerokości – przy gruncie – nie mniej niż 3 m od strony zabudowy mieszkaniowej i jako pojedynczy pas zadrzewień od strony terenów rolnych.

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

- 1) obsługa zabudowy bezpośrednio z dróg publicznych 16KDG i 17KDZ i z drogi wewnętrznej 18KDW oraz za pośrednictwem dojazdów wyznaczonych w ramach przeprowadzanych podziałów;
- 2) lokalizacja miejsc parkingowych oraz garaży w granicach działek inwestorów w ilości niezbędnej dla obsługi projektowanej funkcji, ale nie mniej niż:
  - a) dwa miejsca parkingowe (garażowe) na mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,

- b) 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne przy obiektach gastronomicznych,
- c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni innych obiektów usługowych dostępnej dla klientów,
- d) 1 miejsce parkingowe na każdym 2 zatrudnionych na jednej zmianie, niezależnie od miejsc wymienionych w lit.a - c, w tym miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych w liczbie wynikającej z przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, ale nie mniej niż jedno na każdy podmiot świadczący usługi.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt.2;
- 2) dopuszcza się ujęcia własne w sytuacji braku możliwości zapewnienia dostarczenia wymaganej ilości wody z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych, z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5, do kanalizacji sanitarnej;
- 4) na obszarach niewyposażonych w kanalizację sanitarną, do czasu jej realizacji, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywóz na oczyszczalnię;
- 5) w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej dopuszcza się stosowanie oczyszczalni przydomowych:
  - a) na działkach o powierzchni ponad 1500 m<sup>2</sup> – z rozsączaniem oczyszczonych ścieków w gruncie lub w technologiach niewymagających rozsączania,
  - b) na działkach o powierzchni do 1500 m<sup>2</sup> – działających w technologiach niewymagających rozsączania;
- 6) oczyszczanie ścieków przemysłowych w oczyszczalniach przemysłowych na terenie zakładu;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w granicach własności i/lub do indywidualnych zbiorników retencyjnych;
- 8) zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zlokalizowanych w granicach i poza granicami opracowania;
- 9) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem wysoko efektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 10) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów.

§ 11. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.

2. Przeznaczeniu podstawowemu i/lub dopuszczalnemu, o ile zapis planu nie stanowi inaczej może zawsze towarzyszyć:

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

§ 12. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu numerem i symbolem **01R** z podstawowym przeznaczeniem dla użytków rolnych, z zakazem zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 lit. c, oraz z zakazem prowadzenia działalności gospodarczej niezwiązanej z rolnictwem lub gospodarką leśną.

2. Dopuszcza się:

- a) zagospodarowanie terenu jako części rekreacyjnej dla przylegających działek budowlanych,
- b) zalesienie,
- c) przekroczenie linii rozgraniczającej między terenami zabudowy mieszkaniowej (**MN**) a terenem **01R** częścią nowego lub rozbudowywanego budynku stanowiącego uzupełnienie zabudowy, jeżeli ze względu na istniejące zainwestowanie nie ma możliwości innej lokalizacji tego budynku na działce.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu numerami i symbolami **02ZL** z podstawowym przeznaczeniem dla lasów nienależących do Skarbu Państwa, z zakazem zabudowy.

2. Zagospodarowanie terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z ustaleniami uproszczonego planu zagospodarowania lasów prywatnych.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu numerami i symbolami **03ZL** z podstawowym przeznaczeniem dla lasów Skarbu Państwa.

2. Zagospodarowanie terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z planem gospodarczym Nadleśnictwa.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny lokalnych korytarzy ekologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **04Z**, z podstawowym przeznaczeniem dla użytków zielonych i zieleni nieurządzonej, w tym samorzutnych zadrzewień i zakrzewień.

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

- 1) uzupełnianie samorzutnych zadrzewień nasadzeniami drzew i krzewów - gatunkami występującymi naturalnie w analogicznych środowiskach ;
- 2) renaturyzację skanalizowanych odcinków cieków;
- 3) korektę przebiegu rowów odwadniających.

3. W granicach terenów określonych w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) zabudowy,
- b) zalesień gospodarczych.

§ 16. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu numerem i symbolem **05WS** z podstawowym przeznaczeniem na wody śródlądowe - stawy hodowlane, wraz z gołbami i urządzeniami technicznymi.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu numerami i symbolami **1-3MN** z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej i bliźniaczej.

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

- 1) lokalizację nieuciążliwych usług:
  - a) niepowodujących zapotrzebowania na media większego niż dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) niewytwarzających ścieków, które nie mogłyby być odprowadzane do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej,

3. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 8-10.

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

- 1) wymóg stosowania dachów dwu- lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci w granicach 15-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 2) dla budynków zlokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w granicach poszczególnych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej i bliźniaczej oraz dla zabudowy usługowej - 35%,
  - b) dla zabudowy rolniczej 50%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz dla zabudowy usługowej od 0,1 do 0,7,
  - b) dla zabudowy rolniczej od 0,1 do 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach poszczególnych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i bliźniaczej - 50%,

b) dla zabudowy usługowej – 20%,

c) dla zabudowy rolniczej – 10%.

**§ 18.** 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **4RU** z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy siedliskowej związanej z obsługą gospodarki rybackiej.

2. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 8-10.

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

- 1) wymóg stosowania dachów dwu- lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci w granicach 15-45°, na budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowanej: 15 %;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,25;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **5RU** z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów związanych z obsługą gospodarki rybackiej (magazyn pasz, hangar na sprzęt pływający i służący utrzymaniu stawów), z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej.

2. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 8-10.

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

- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacją i 6,00 m;
- 2) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 15-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowanej: 15 %;
- 4) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,15;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

**§ 20.** 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **6-7Pp** z podstawowym przeznaczeniem dla przemysłu.

2. W granicach terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynowych i administracyjno-socjalnych oraz placów składowych.

3. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami §8-10.

4. W granicach terenów określonych w ust.1 obowiązują następujące ogólne zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy i dopuszczalne wysokości obiektów zgodnie z §7;
- 2) geometria dachów: dachy płaskie oraz dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 15-45°, dopuszcza się dachy o indywidualnie projektowanej geometrii;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowanej 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem powierzchni pasów zieleni izolacyjnej – 10%.

**§ 21.** 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **8-10Ps** z podstawowym przeznaczeniem dla terenów składowych, z zakazem zabudowy.

2. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i obsługi inżynierskiej zgodnie z § 8 i § 10.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem powierzchni pasów zieleni izolacyjnej – 10%.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **11-12Pe** z przeznaczeniem dla lokalizacji paneli fotowoltaicznych.

2. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i obsługi inżynierskiej zgodnie z § 8 i § 10.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%

§ 23. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **13U** z podstawowym przeznaczeniem dla usług nieuciążliwych - biurowych i handlu.

2. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 8-10.

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

- 1) geometria dachów – dachy płaskie oraz dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 15-45°, dopuszcza się dachy o indywidualnie projektowanej geometrii;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 40%;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale 0,1 – 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy w południowej granicy działki, albo w odległości 1,5 - 3,0 m od niej.

§ 24. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **14Ko** z podstawowym przeznaczeniem dla urządzeń infrastruktury - oczyszczalni ścieków.

2. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 8-10.

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

- 1) geometria dachów – dachy płaskie oraz dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 15-45°, dopuszcza się dachy o indywidualnie projektowanej geometrii;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 60%;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale 0,1 – 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%

4. Do czasu realizacji oczyszczalni dopuszcza się użytkowanie terenu jako terenów składowych.

§ 25. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **15W** z podstawowym przeznaczeniem dla urządzeń infrastruktury - zaopatrzenia w wodę.

2. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 8-10.

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

- 1) geometria dachów – dachy płaskie oraz dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 15-45°, dopuszcza się dachy o indywidualnie projektowanej geometrii;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 40%;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale 0,1 – 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%

§ 26. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **16Kp** z podstawowym przeznaczeniem dla urządzeń infrastruktury - przepompowni ścieków.



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

- 1) dopuszczalna całkowita wysokość budynków – 4,0 m, dach płaski lub dwuspadowy o spadkach do 45°;
- 2) dopuszczalna wysokość pozostałych obiektów do 12,0 m;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie wymaga się.

§ 27. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **17KDG**, o szerokości pasa drogowego, w granicach planu, 13,5 – 18,5 m, z podstawowym przeznaczeniem dla komunikacji – dróg publicznych.

2. Teren określony w ust. 1 zagospodarować jako drogę klasy G – główną.

3. W granicach pasa drogowego należy zlokalizować co najmniej jezdnię o szerokości co najmniej 6,0 m.

4. W granicach terenów zabudowanych wymagane zlokalizowanie chodnika.

§ 28. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **18KDZ**, o szerokości pasa drogowego 12,5-17,0 m, z podstawowym przeznaczeniem dla komunikacji – dróg publicznych.

2. Tereny określone w ust. 1 zagospodarować jako drogę klasy Z – zbiorczą.

3. W granicach pasa drogowego należy zlokalizować co najmniej jezdnię o szerokości co najmniej 6,0 m.

4. W granicach terenów zabudowanych wymagane zlokalizowanie chodnika.

§ 29. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **19KDW**, o szerokości pasa drogowego 4,5-7,0 m, z podstawowym przeznaczeniem dla komunikacji – drogi wewnętrznej ogólnodostępnej.

2. Teren określony w ust. 1 zagospodarować jako utwardzony ciąg pieszo-jezdny.

3. Dopuszcza się wydzielenie chodnika pod warunkiem niezmnieszenia szerokości jezdni poniżej 4,5 m.

§ 30. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

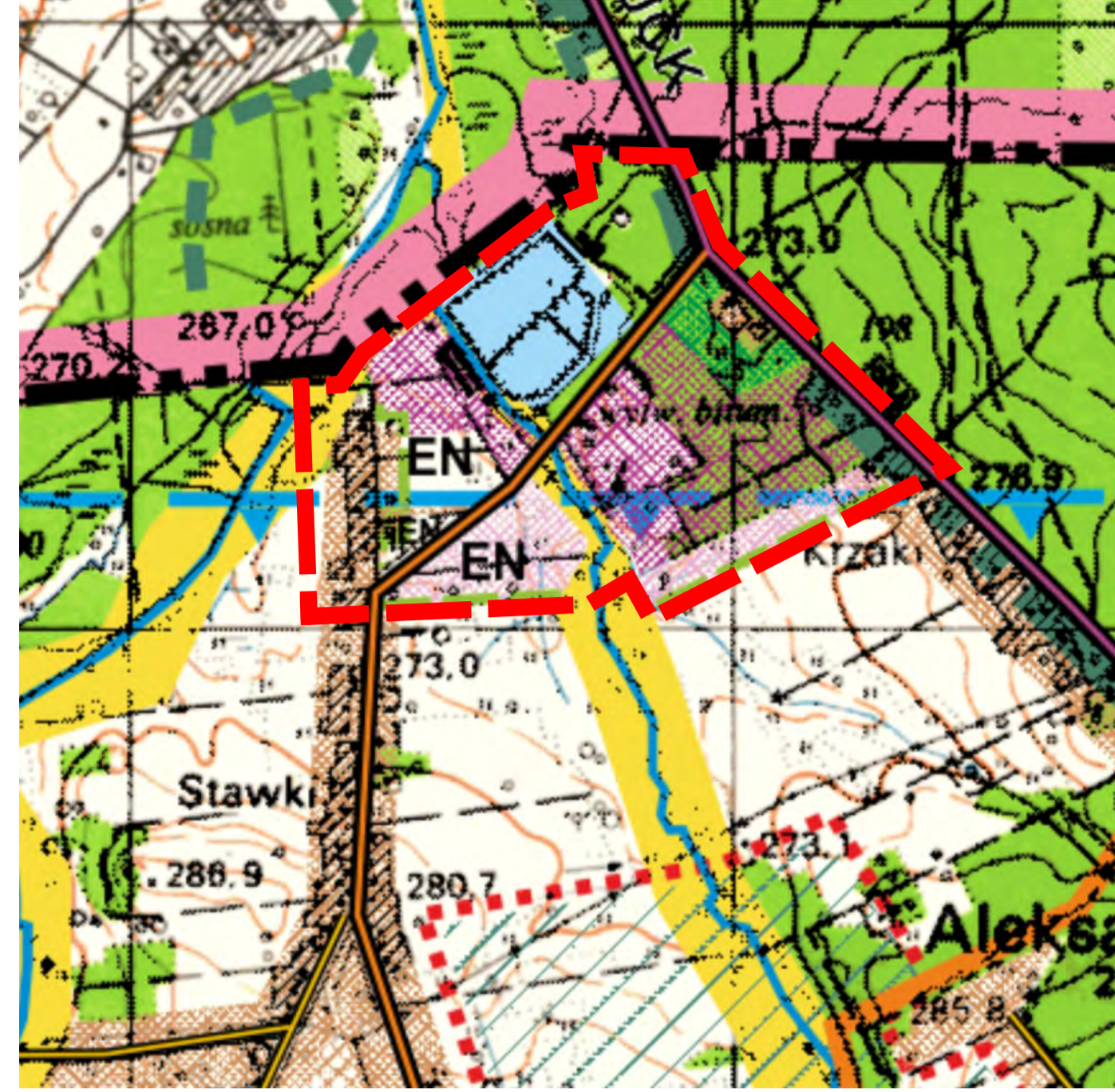
§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopiska.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Konopiska

**Edward Baldyga**

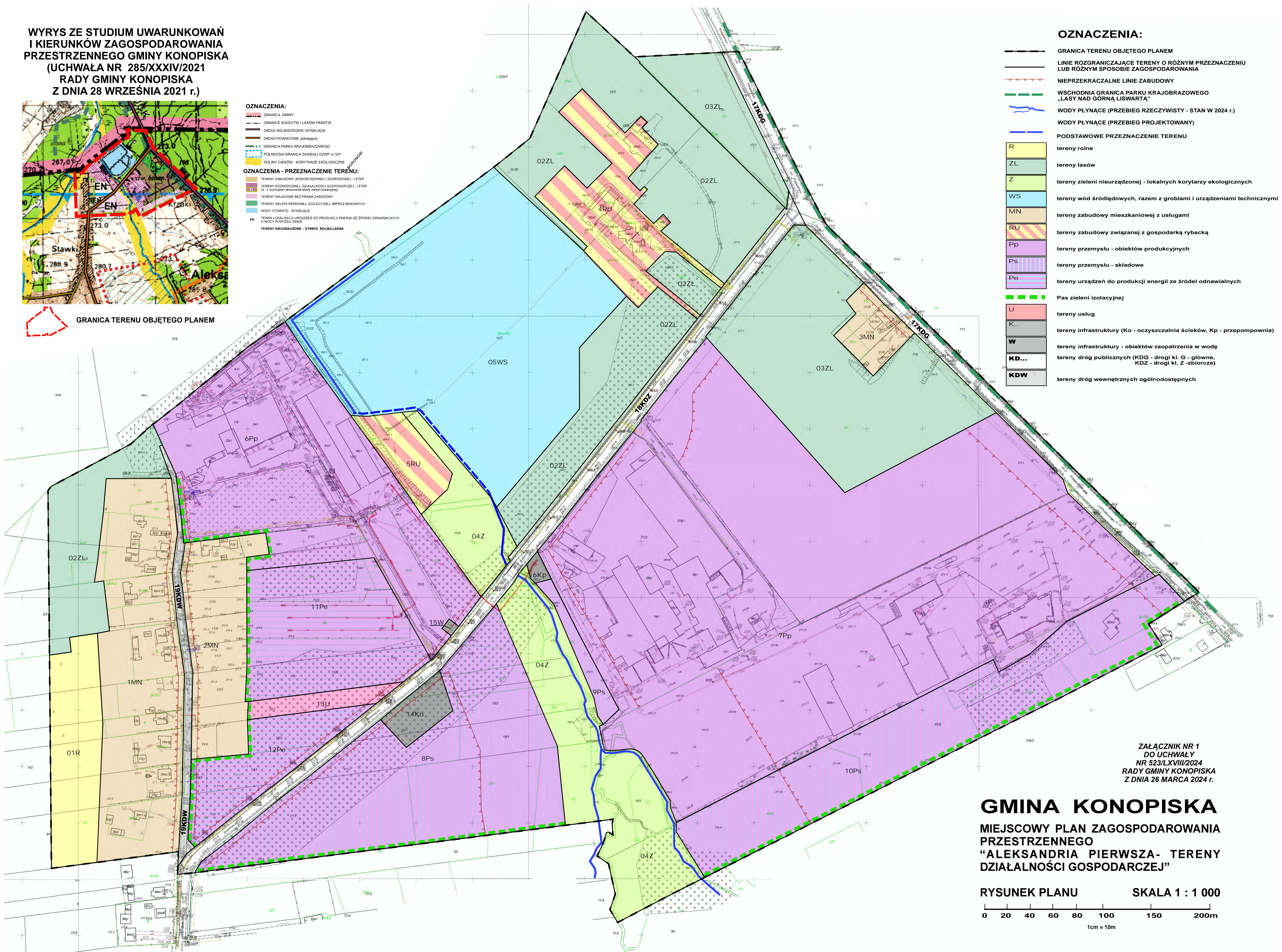
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY KONOPISKA  
(UCHWAŁA NR 285/XXXIV/2021  
RADY GMINY KONOPISKA  
Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2021 r.)**



GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

- OZNACZENIA:**
- GRANICA GMINY
  - GRANICE SOŁECTW I LASÓW PAŃSTW
  - DROGI WOJEWÓDZKIE ISTNIĄCE
  - DROGI POWIATOWE (istniejące)
  - GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO
  - PÓŁNOČNA GRANICA ZASIĘGU GZWP nr 327
  - DOLNY CIĘKÓW - KORYTARZE EKOLOGICZNE
- OZNACZENIA - PRZEZNACZENIE TERENU:**
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ - I ETAP
  - TERENY RÓDNOZINNEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ - I ETAP (a - z wymogiem stowarcia strefy zabudowy)
  - TERENY SKŁADOWE BEZ PRAWA ZABUDOWY
  - TERENY ZIELENI PARKOWEJ (IZOLACYJNEJ), IMPREZ MASOWYCH
  - WODY OTWARTE - ISTNIĄCE
  - TERENY URZĄDZAJĄCE IZDZIAŁEN DO PRODUKCJI ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH O MOCY POWYŻEJ 100kW
  - EN
  - TERENY NIEOZNACZONE - STREFA ROLNO-LEŚNA

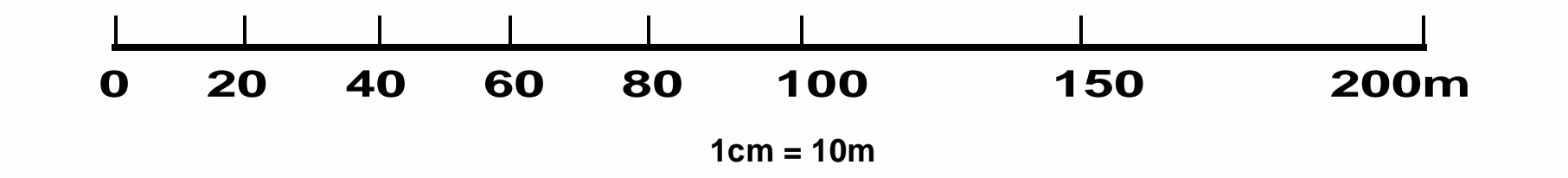
- OZNACZENIA:**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
  - WSCHODNIA GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO „LASY NAD GÓRNĄ LISWARTĄ”
  - WODY PLYNĄCE (PRZEBIEG RZECZYWISTY - STAN W 2024 r.)
  - WODY PLYNĄCE (PRZEBIEG PROJEKTOWANY)
  - PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
- |                           |  |
|---------------------------|--|
| R                         | tereny rolne   |
| ZL                        | tereny lasów   |
| Z                         | tereny zieleni nieurządzonej - lokalnych korytarzy ekologicznych                   |
| WS                        | tereny wód śródlądowych, razem z gozłami i urządzeniami technicznymi               |
| MN                        | tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami   |
| RU                        | tereny zabudowy związanej z gospodarką rybacką                                     |
| Pp                        | tereny przemysłu - obiektów produkcyjnych  |
| Ps                        | tereny przemysłu - składowe  |
| Pe                        | tereny urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych                        |
| — Pas zieleni izolacyjnej |  |
| U                         | tereny usług   |
| K...                      | tereny infrastruktury (Ko - oczyszczalnia ścieków, Kp - przepompownia)             |
| W                         | tereny infrastruktury - obiektów zaopatrzenia w wodę                               |
| KD...                     | tereny dróg publicznych (KDG - drogi kl. G - główne, KDZ - drogi kl. Z - zbiorcze) |
| KDW                       | tereny dróg wewnętrznych ogólnodostępnych  |



ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY  
NR 523/LXVIII/2024  
RADY GMINY KONOPISKA  
Z DNIA 26 MARCA 2024 r.

**GMINA KONOPISKA**  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
“ALEKSANDRIA PIERWSZA- TERENY  
DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ”

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 523/LXVIII/2024

Rady Gminy Konopiska

z dnia 26 marca 2024 r.

Zalacznik2.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

1. Plan opracowany jest na wniosek przedsiębiorstwa KOSTBET, postulującego objęcie opracowaniem terenów pomiędzy działką nr 19 a ul. Gościnną, z przeznaczeniem na poszerzenie terenów składowych i w porozumieniu z Zakładami Mięsnymi ALEKSANDRIA, dla terenu pomiędzy istniejącym zakładem a ul. Gościnną - z przeznaczeniem na poszerzenie terenu dla rozbudowy zakładu oraz dla lokalizacji paneli fotowoltaicznych. Dla ujednolicenia zapisu planem obejmuje się cały teren zajmowany przez te przedsiębiorstwa pokryty dotychczas - w całości lub w części - miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uchwalonymi przez Radę Gminy Konopiska w różnych okresach, a mianowicie:

- "Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska" (uchwała nr 69/IX/03),
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Aleksandria I - Tereny Przemysłowe" (uchwała nr 232/XXIX/2013, ze zm.),
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Aleksandria I - Tereny Przemysłowe II" (uchwała nr 101/XVI/2015),
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kanał Sanitarny Aleksandria -Konopiska” (uchwała nr 327/XLV/2018).

oraz wydanymi w latach 2013-2018 decyzjami o warunkach zabudowy dla terenów składowych przedsiębiorstwa KOSTBET i dla zespołu paneli fotowoltaicznych przedsiębiorstwa ALEKSANDRIA.

Ponadto opracowaniem obejmuje się:

- 1) przylegający do określonego wyżej obszaru teren zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej po obu stronach ślepej odnogi ul. Gościnnej objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska - w celu uregulowania zapisu przebiegu tej ulicy. Obecnie rzeczywiste położenie drogi - całkowicie urządzonej - nie pokrywa się z pasem drogowym zapisanym w wymienionym - obowiązującym planie ani z układem własności.
- 2) przylegający do określonego wyżej obszaru teren po stronie północno-wschodniej, obejmujący kompleks stawów i teren zabudowy siedliskowej, związanej ze stawami. Zabudowa mieszkaniowa objęta jest częściowo Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska, pozostała jej część - nieobjęta planem - zlokalizowana jest na terenie lasów. W obecnym stanie prawnym niemożliwa byłaby jakakolwiek jej przebudowa czy rozbudowa bez objęcia ustaleniami planu.
2. Wyprzedzająco przeprowadzana została adekwatna zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopiska.
3. Projekt planu został uzgodniony ze wszystkimi zobowiązanymi organami oraz przeszedł wymaganą procedurę konsultacji społecznych.
4. Opracowanie planu nie nakłada na Gminę nowych zobowiązań w zakresie realizacji dróg i infrastruktury technicznej. W związku z wprowadzeniem nowych - w stosunku do wymienionych obowiązujących planów - terenów inwestycyjnych nie zachodzi potrzeba przebudowy istniejących ani realizacji nowych dróg publicznych. Nowo projektowane tereny, ze względu na ich przewidywany charakter, nie wymagają również obsługi kanalizacją sanitarną. Ewentualna budowa kanalizacji sanitarnej związana byłaby z kompleksową koncepcją rozwiązania gospodarki ściekowej w miejscowościach Aleksandria Pierwsza i Aleksandria Druga niezależnie od uchwalenia lub nieuchwalenia niniejszego planu.
5. Teren objęty planem w całości znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego "Łasy nad Górną Liswartą". Zapisy planu wprowadzają wymóg zgodności prowadzonych przedsięwzięć z rygorami określonymi dla Parku w przepisach odrębnych (obecnie - rozporządzenie nr 55/08 Wojewody Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2008 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Łasy nad Górną Liswartą" (Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 163, poz.3071).

6. Zmiany nie będą miały znaczącego wpływu na transportochłonność układu przestrzennego w skali Gminy.

7. 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.

8. W granicach terenu objętego planem nie występują obiekty zabytkowe ani tereny objęte z tego tytułu ochroną.

9. 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 – konfliktów na styku *interes prywatny - interes publiczny* nie należy się przy przedstawionej konstrukcji planu spodziewać;

2) nowe zainwestowanie przemysłowe 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 istniejących funkcji na nowych terenach oraz wymóg wprowadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym;

4) wykonana strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała dopuszczalny poziom oddziaływania na środowisko i została pozytywnie zaopiniowana przez właściwe organy (RDOŚ, PPIS, PWIS).

10. Realizacja planu będzie neutralna dla budżetu Gminy po stronie wydatków.

11. Po stronie dochodów budżet może zanotować następujące wpływy:

Z tytułu podatku od nieruchomości, w zależności od powierzchni terenu rzeczywiście wykorzystanego pod zabudowę i faktycznej intensywności zabudowy:

- do ok. 36 000 zł z podatku od gruntów,
  - do ok. 250 000 zł z podatku od budynków
- w skali rocznej.

Szacunek wg stawek podatków w roku 2024. Szczegóły zawarte są w "Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego >>Aleksandria Pierwsza - Tereny Działalności Gospodarczej<<". Rzeczywista wysokość wpływów może być niższa, w wypadku podatków od budynków - znacząco niższa.

Maksymalny dochód z renty urbanistycznej, o ile wystąpi, może się zamknąć kwotą ok. 63 000 zł - jednorazowo.

Inne przychody (podatek od budowli, udział w podatku PIT, CIT i innych) nie są możliwe do określenia na etapie opracowania planu.