

Projekt

z dnia 16 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KONOPISKA
z dnia 2026 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wąsosz/Łaziec – Etap Pierwszy"

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130, ze zmianami), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688, ze zmianami) i art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2025 poz. 1153, ze zmianami), oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Konopiska Nr 477/LXII/2023 z dnia 20 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łaziec i Nr 480/LXII/2023 z dnia 20 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wąsosz,

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

przyjmując do wiadomości brak uwag do planu,

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

**Rada Gminy Konopiska uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wąsosz/Łaziec – Etap Pierwszy".**

§ 1. 1. Plan obejmuje tereny w miejscowościach Łaziec i Wąsosz, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

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

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

4. Uchwała nie zawiera ustaleń w sprawach obszarów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, które w granicach terenu objętego planem nie występują.

5. W uchwale nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Załącznikami do uchwały są:

- a) Załącznik nr 1 – Część graficzna planu, rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- b) Załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- c) Załącznik nr 3 – Dane przestrzenne planu.

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

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,

- c) numery i oznaczenia literowe przypisujące teren do odpowiedniego ustalenia uchwały i określające przeznaczenie terenu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) oznaczenia terenów, obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – stanowisko archeologiczne.

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:

- 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) **część graficzna planu** – rysunek na mapie w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu;
- 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;
- 9) **zalewisko** – zbiornik wodny powstały w wyniku obniżenia terenu na skutek jego osiadania na terenach pokopalnianych;
- 10) **dach płaski** – dach o jednej płaszczyźnie o nachyleniu do 12°;
- 11) **intensywność zabudowy 0,01** – intensywność większą niż 0.

§ 4. 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 – 1 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki - 20 m;
- 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 i drogi wewnętrzne muszą mieć minimalną szerokość wymaganą dla drogi pożarowej.

§ 5. W wypadku dokonywania podziału poza procedurą scalenia i podziału wydzielane dojazdy muszą mieć minimalną szerokość wymaganą dla drogi pożarowej.

§ 6. W granicach terenów objętych planem, o ile ustalenie szczegółowe nie stanowi inaczej, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogami publicznymi klasy Z i L oraz 50,0 m od zewnętrznej krawędzi wschodniej jezdni autostrady A1, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków – na 20,0 m, przy czym na powierzchni nie większej niż 10% budynku dopuszcza się wysokość do 30,0 m jeżeli wynika to z uwarunkowań technologicznych,

- b) budowli – na 30,0 m,
- c) obiektów wysokościowych (kominy, maszty itp.) – na nie więcej niż 50,0 m;
- 3) dopuszczalną powierzchnię zabudowy – 70 % działki budowlanej;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,4;
- 5) geometrię dachów: dachy płaskie oraz dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 15-45°, dopuszcza się dachy o indywidualnie projektowanej geometrii;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 %, ale nie mniej niż powierzchnia pasa zieleni o którym mowa w § 11 ust. 4.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
- 2) wymóg prowadzenia gospodarki odpadami, z zastrzeżeniem pkt. 3, 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;
- 5) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi i wód otwartych;
- 6) zakaz likwidacji cieków, z wyjątkiem odcinków krzyżujących się z drogami lub bezpośrednio przylegających do dróg oraz oznaczonych na rysunku planu zalewisk;
- 7) wymóg zachowania istniejących zadrzewień przy wydzielaniu powierzchni biologicznie czynnych.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Łaziec stan. 7: AZP 88-48/7 – pole szybowe związane z wydobywaniem rud żelaza metodą szybikową – w granicach określonych na rysunku planu;
- 2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 zmiany zagospodarowania, roboty budowlane, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami z zastrzeżeniem dążenia do utrzymania zachowanych form terenowych stanowiska in situ.

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

- 1) obsługa zainwestowania bezpośrednio z dróg publicznych 1KDZ i 1KDL oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych i 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 1 miejsce parkingowe na każdą osobę zatrudnioną na jednej – najliczniejszej – zmianie, w tym stanowiska ładowania pojazdów elektrycznych i 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 odrębny podmiot gospodarczy.

§ 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) oczyszczanie ścieków, z zastrzeżeniem pkt. 4, w oczyszczalni na terenie 1ZN-IKO lub oczyszczalniach poszczególnych inwestorów;
- 4) gromadzenie ścieków zaliczanych do niebezpiecznych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywóz do specjalistycznej oczyszczalni;
- 5) dopuszcza się gromadzenie ścieków socjalno-bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywóz na oczyszczalnię;

- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren nieutwardzony w granicach własności i/lub do zbiorników retencyjnych; dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód, po odpowiednim podczyszczeniu, do odbiornika – rowu odwadniającego;
- 7) zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zlokalizowanych w granicach i poza granicami opracowania lub z własnych urządzeń do produkcji energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne;
- 8) 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 dopuszczalne rodzaje przeznaczenia.

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

- a) zieleni,
- 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 tereny produkcji przemysłowej lub produkcji energii – elektrowni słonecznej, oznaczone na rysunku planu numerami i symbolem **1-4PP-PEF**.

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynowych i administracyjno-socjalnych, placów składowych, z wyłączeniem zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz/lub urządzeń do produkcji energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne o mocy powyżej 1 000 kW.

3. Wymogi w zakresie kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 6-10.

4. Ustala się wymóg zachowania pasa zieleni - naturalnej lub urządzonej - o średniej szerokości łącznie po obu stronach nie mniejszej niż 20 m wzdłuż przebiegów rowów odwadniających i 10,0 m wokół zalewisk oznaczonych na rysunku planu.

5. Dopuszcza się, wynikające z potrzeby racjonalnego zagospodarowania terenu, niewielkie przesunięcia odcinków rowów, o których mowa w ust. 4, wraz z pasem zieleni.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu numerami i symbolem **1-2ZN**.

2. W granicach terenów określonych w ust. 1 dopuszcza się uzupełnianie samorzutnych zadrzewień nasadzeniami drzew i krzewów - gatunkami występującymi naturalnie w analogicznych środowiskach.

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

- a) zabudowy,
- b) zalesień gospodarczych.

§ 14. 1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej lub oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu numerem i symbolem **1ZN-IKO**.

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

- 1) uzupełnianie samorzutnych zadrzewień nasadzeniami drzew i krzewów – gatunkami występującymi naturalnie w analogicznych środowiskach;
- 2) korektę przebiegu rowów odwadniających;
- 3) lokalizację przemysłowej oczyszczalni ścieków.

3. Ustala się:

- 1) dopuszczalny udział zabudowy – 70 %;
- 2) wysokość zabudowy – do 10,0 m;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,7;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w wypadku realizacji oczyszczalni – nie określa się,
 - b) do czasu realizacji oczyszczalni – minimum 90%.

§ 15. 1. Wyznacza się teren autostrady A1, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDA**, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, o szerokości pasa drogowego od 10,0 do 20,0 m.

2. Zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, o szerokości pasa drogowego od 12,0 do 16,0 m.

2. Zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

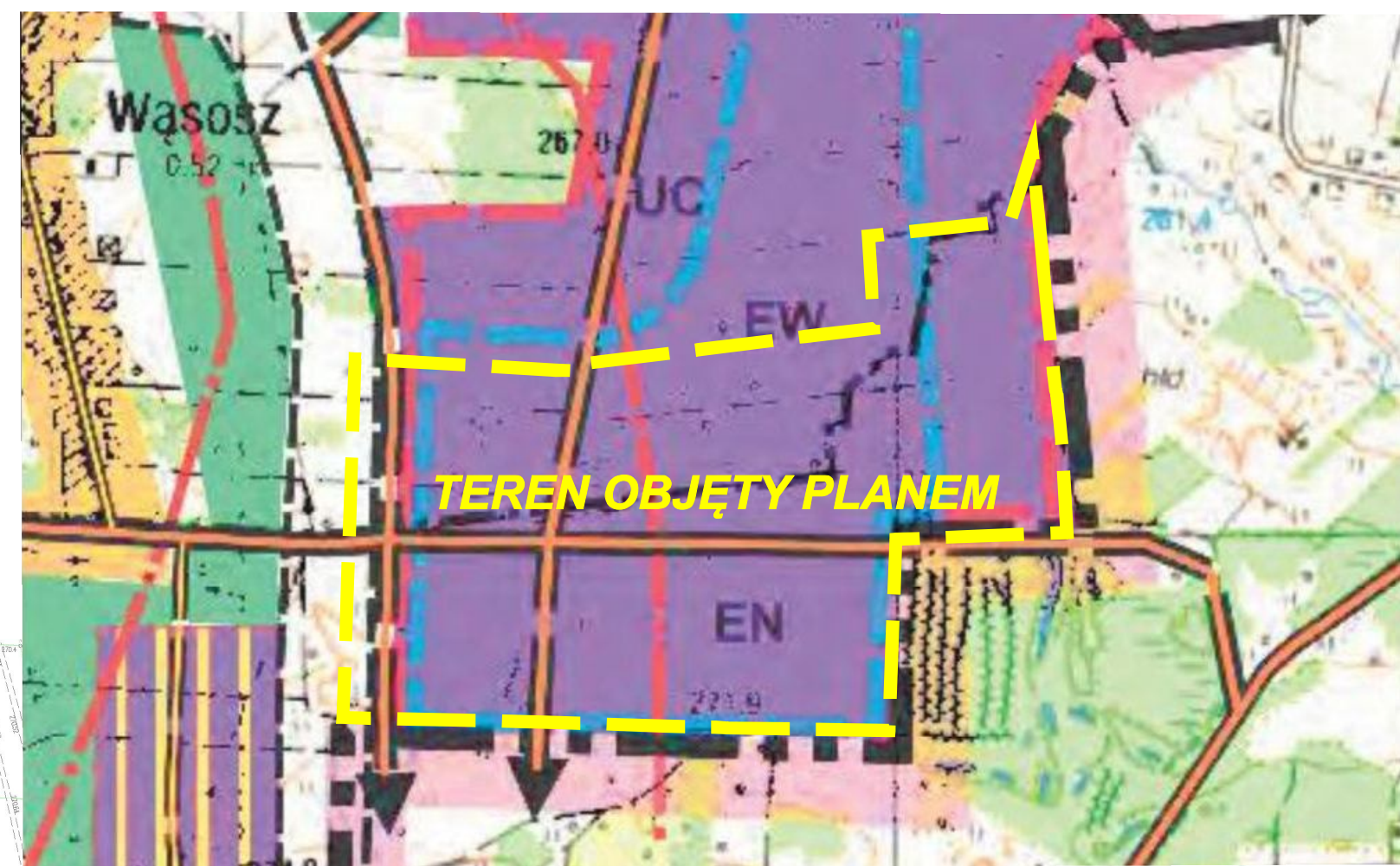
§ 18. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

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

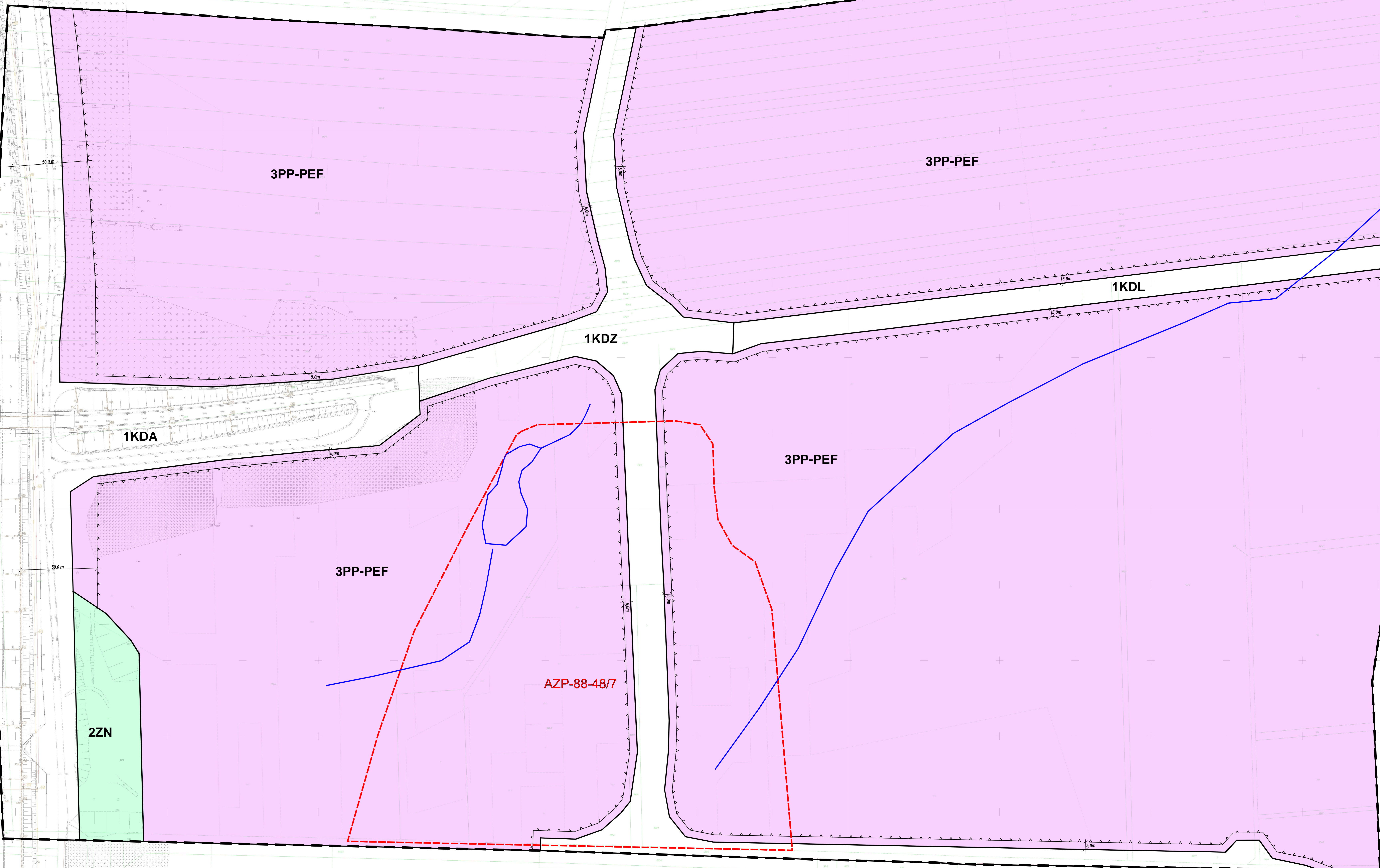
§ 20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jego opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Konopiska

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GM. KONOPISKA
(UCHWAŁA NR 41/VII/2024 RADY GMINY
KONOPISKA Z DNIA 26 LISTOPADA 2024 r.)
SKALA 1 : 10 000**



- EN TEREN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ - FARMY FOTOWOLTAICZNE POWYŻEJ 100 kW
- EW GRANICA TERENU DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI DLA ELEKTROWNI WIATROWYCH
- GRANICA TERENU DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (+2000m²)
- IZOFOONA 50 DB OD AUTOSTRADY
- DROGI POWIATOWE WYZNACZONE / PLANOWANE WARIANTY



ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY
NR.....2026
RADY GMINY KONOPISKA
Z DNIA.....2026 r.

GINA KONOPISKA
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**
„WASOSZ/ŁAZIEC - ETAP I”

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU
SKALA 1 : 1 000
1 cm = 10 m

- LEGENDA**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY Z WYMIAROWANIEM
 - 88-48/7 GRANICE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO ŁAZIEC 7: 88-48/7
 - PP** PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
 - PP tereny produkcji przemysłowej
 - PEF tereny elektrowni słonecznej
 - ZN teren zieleni naturalnej
 - IKO teren oczyszczalni ścieków
 - KD... tereny komunikacji drogowej publicznej (KDA - autostrada, KDZ - droga zbiorcza, KDL - droga lokalna)
 - AKTUALNY PRZEBIEG ROWÓW ODWADNIAJĄCYCH I ZASIĘG ZALEWISK

Rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1 : 1 000 w układzie współrzędnych „2000”, udostępnionej przez Starostwo Częstochowskie - Licencja nr GK.6642.2377.2025_2404_P z dnia 16.04.2025 r.

Załącznik nr 2
do uchwały Rady Gminy Konopiska
nr z dnia 24 marca 2026 r.

SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, 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. Drogi kl. Z – powiatowe – współfinansowanie w 25 %.
2. Drogi kl. L - ok. 450 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.

Źródła finansowania, w kolejności:

- budżet gminy
- udziały użytkowników terenu
- kredyt z funduszy celowych
- fundusze celowe i strukturalne krajowe i Unii Europejskiej.

UZASADNIENIE

Plan opracowywany jest w trybie przepisów sprzed 24 września 2023 r., w oparciu o uchwały z dnia 20 września 2023 r.: Nr 477/LXII/2023 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łaziec i Nr 480/LXII/2023 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wąsosz - formalnie jako nowy plan a nie zmiana planu obowiązującego.

Plan opracowany jest z inicjatywy własnej Gminy, w granicach pokrywających się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Łaziec – Poligon” przyjętym uchwałą nr 221/XXII/08 Rady Gminy Konopiska z dnia 30.12.2008 r. (Dz.Urz.Woj. Śl. 2009 nr 101 poz.2256) i generalnie powtarza jego ustalenia. Podstawową zmianą w stosunku do planu z 2008 r jest doprecyzowanie przeznaczenia terenu jako terenu produkcji przemysłowej lub produkcji energii – elektrowni słonecznej. Teren dotychczas opisany jest jako teren różnorodnej działalności gospodarczej.

W świetle zapisów art. 14 ust. 6a pkt. 2 lit. b i c oraz art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotychczasowy zapis planu, na wyznaczonych w nim terenach działalności gospodarczej, nie daje możliwości produkcji energii w urządzeniach o łącznej mocy pojedynczego urządzenia większej niż 1 000 kW.

Pozostałe zmiany to:

- ustalenie przebiegu głównej drogi obsługującej teren – drogi o statusie powiatowej – na działkach już faktycznie wyznaczonych na ten cel i zmiana jej kategorii z lokalnej na zbiorczą,
- skorygowanie granic terenu przeznaczonego na ewentualną oczyszczalnię ścieków – wyznaczenie go w całości na działce gminnej,
- powiększenie powierzchni terenu możliwego faktycznie do zainwestowania poprzez zmianę usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających z drogami Z i L w miejsce dotychczasowych 20,0 i 15,0 m,
- odstąpienie od wyznaczania przebiegów dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych – dojazdów,
- inny sposób zapisania wymogu pozostawienia pasa zieleni wzdłuż rowu odwadniającego i powstałych w międzyczasie zalewisk na terenach pokopalnianych,
- dostosowanie zapisów do aktualnego stanu prawnego, w tym rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Znaczącą część terenu opisanego w obowiązującym planie jako Zn w jego południowo-zachodniej części pozostawia się jako teren zieleni nieurządzonej na wylocie podziemnego przejścia dla zwierząt

Uchwalenie planu nie będzie miało wpływu na wzrost transportochłonności terenu przeciwnie – w wypadku zainwestowania terenu w drodze realizacji zespołów paneli fotowoltaicznych transportochłonność będzie znacząco mniejsza niż w wypadku typowego zainwestowania produkcyjnego.

Skutki uchwalenia planu dla budżetu gminy będą analogiczne jak w wypadku planu obowiązującego.