

**UCHWAŁA NR .../2026**  
**RADY GMINY KŁOMNICE**

z dnia..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
obejmującego obręb geodezyjny Konary - etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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.), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Konary - etap I”, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice przyjętego uchwałą Nr 313/XXXVI/2022 Rady Gminy Kłomnice z dnia 28 stycznia 2022 r.

2. Plan obejmuje obszar działek nr ewid.: 534, 536, obręb geodezyjny Konary, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiąc pierwszy etap realizacji uchwały Nr 463/LIX/2023 Rady Gminy Kłomnice z dnia 19 września 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb geodezyjny Konary.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których jest mowa w art. 67a ust. 3 ustawy.

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów, zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

3. Ze względu na istniejące uwarunkowania, w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3.** Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 2) **infrastruktura techniczna** – podziemne, naziemne i nadziemne obiekty, sieci i urządzenia dystrybucyjne służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
  - a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych,
  - b) tarasów, pochylni, szybów windowych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
  - c) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m;
- 4) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 5) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 6) **zielenć urzřdzona** – zielenć ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych, wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem.

**§ 4.** W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:

- 1) **US-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urzřdzonej;
- 2) **US-ZN** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej;
- 3) **WS-ZN** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

**Rozdział 2**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

**§ 6. 1.** Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie powierzchni utwardzonych w sposób uniemożliwiający spływ wód zanieczyszczonych substancjami toksycznymi, w tym ropopochodnymi, do wód

powierzchniowych i gruntu,

- 2) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt 4;
- 4) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. **Zasady kształtowania krajobrazu** ustalono w przepisach szczegółowych uchwały – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

**§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 – Niecka Miechowska (część NW);
- 2) zgodnie z oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu uwzględnia się:
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia  $Q=1\%$ ,
  - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia  $Q=10\%$ ;
- 3) w zasięgu obszarów o których mowa w pkt 2, określono odpowiednie zasady zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych uchwały, a także obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

**§ 8. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) powierzchnia działki – min. 500,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki – min. 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.
3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w stosunku do istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej ograniczenia w użytkowaniu terenów określają normy i przepisy odrębne;
- 2) w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

**§ 10. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dróg pożarowych we wszystkich terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 3) ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników dla:
  - a) zabudowy usługowej – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów, na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 4 miejsca,
  - b) terenowych obiektów sportu i rekreacji – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów, na każde 700 m<sup>2</sup> powierzchni tych obiektów, lecz nie mniej niż 4 miejsca.
- 4) ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 3, w formie parkingów terenowych;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US-ZP i 1US-ZN dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach tych terenów;
- 6) Poza drogami publicznymi lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

**§ 11. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszczenie budowy i przebudowy sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) w granicach planu miejscowego na terenach występują urządzenia melioracji wodnych, dla których ustala się: dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, zgodnie z planowanym zagospodarowaniem terenu, z utrzymaniem funkcji jaką spełniają w stosunku do gruntów rolnych;
- 3) w zakresie bezprzewodowej łączności publicznej – dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach lub wolnostojących masztów antenowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej lub studni głębinowej;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych – odprowadzenie do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej lub bezodpływowe zbiorniki;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych – zagospodarowanie całości lub części wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości gruntowej, z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – dopuszczenie dostaw:
  - a) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,

- b) sieci gazowej,
- c) sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
  - a) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz – dostawy z sieci gazowej;
- 10) w zakresie telekomunikacji – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami odrębnymi o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz uchwałami rady gminy regulującymi przyjęty w gminie system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 12.** Ustala się **teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US-ZP**, dla którego obowiązuje:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa sportu i rekreacji, z dopuszczeniem usług: gastronomii, biurowych i administracji, wyłącznie jako towarzyszących usługom sportu i rekreacji,
  - b) zieleń urządzona;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m, w tym budynków – 8,0 m;
- 8) geometria dachów budynków – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;
- 9) dopuszczenie realizacji dachów i elewacji budynków w sposób umożliwiający:
  - a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
  - b) wegetację roślin;
- 10) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa § 11 ustala się:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 30,0 m, w tym budynków – 3 m,
  - b) nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 7.

**§ 13.** Ustala się **teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US-ZN**, dla którego obowiązuje:

- 1) przeznaczenie:
  - a) terenowe obiekty sportu i rekreacji,
  - b) zieleń naturalna;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 5) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa § 11, nie ustala się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz ustala się:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m,
  - b) nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 4.

**§ 14.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami **1WS-ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń wodnych, ~~urządzeń melioracyjnych~~, budowli hydrotechnicznych, ~~obiektów mostowych~~;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 4) maksymalna wysokość budowli – 12,0 m;
- 5) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 11, nie ustala się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 16.** Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części odnoszącej się do obszaru określonego w § 1 ust. 2 traci moc uchwała Nr 129.XXII.2016 Rady Gminy Kłomnice z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 14 kwietnia 2016 r. poz. 2284);

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłomnice.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.