

UCHWAŁA NR 71/VI/2019  
RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU

z dnia 26 marca 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kłobucku w rejonie ulic  
Górnicy i Wojska Polskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kłobucku Nr 210/XXIV/2016 z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kłobucku w rejonie ulic Górnicy i Wojska Polskiego, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck, przyjętego uchwałą 393/XXXVIII/2018 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 20 lutego 2018 roku, Rada Miejska w Kłobucku uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Kłobucku w rejonie ulic Górnicy i Wojska Polskiego.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000, będący integralną częścią planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną powierzchnię zabudowy działki określoną jako procentowy stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, ustaloną na rysunku planu, określającą minimalną odległość budynków od linii rozgraniczającej teren, przy czym linia ta nie dotyczy:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
  - c) takich części wystających przed elewację jak: wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że elementy te nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - d) schodów do budynku, pochylni;

7) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia, budynki i budowle infrastruktury technicznej, boksy na pojemniki i kontenery na odpady komunalne, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe, parkingi, obiekty gospodarcze i garażowe oraz obiekty małej architektury.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia przeznaczenia terenu, zawierające symbol literowy i numer;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;
  - 6) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
  - 7) strefa ograniczenia zagospodarowania terenu od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.
2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania 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 ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikających z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

## **DZIAŁ II.** **Ustalenia szczegółowe** **Rozdział 1.**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

§ 5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 14 m,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 60 %,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 20%,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,01,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2,1,
  - f) w zakresie parametrów dachów:
    - dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°,
    - dowolne pokrycie dachów,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej, zgodnie z rysunkiem planu.



## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym przy granicy działki, dopuszcza się lokalizowanie pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury.

2. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych oraz zapewnienie dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 5 oraz § 12 planu.

4. W granicach terenu IPU dopuszcza się lokalizowanie niezbędnych dla prawidłowego zagospodarowania terenu i funkcjonowania zabudowy:

- 1) urządzeń towarzyszących,
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej.

## **Rozdział 3.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 7. Nie ustala się terenów przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego**

§ 8. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną z projektowanej drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD i projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW oraz poprzez przejazd służebny na terenie sąsiednim.

2. Ustala się powiązanie z układem zewnętrznym poprzez projektowane skrzyżowaniem z drogą krajową nr 43.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 do 45 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi wewnętrznej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się że, minimalna liczba miejsc postojowych:

- 1) 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej niż 4 miejsca na obiekt,
- 2) 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż handlowe, nie mniej niż 4 miejsca na obiekt,
- 3) 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione dla zabudowy produkcyjnej.

6. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się lokalizowanie miejsc postojowych na nieruchomości inwestora, jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolno stojących.

8. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie ścieżek i tras rowerowych.

## Rozdział 5.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 9. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód i studni z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) docelowo budowę systemu kanalizacji sanitarnej i odprowadzającej ścieków do oczyszczalni gminnej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków na terenie nieruchomości oraz ich wywóz przez odpowiednie służby do stacji zlewnych, obsługujących gminę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych należy zachować przepisy odrębne, w tym w zakresie stopnia ich zanieczyszczenia i obowiązku ich podczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji lub innego odbiornika.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenów przemysłowych należy odprowadzać z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym zakresie dopuszczalnych poziomów ich zanieczyszczenia i obowiązku ich oczyszczenia.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu;
- 2) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysoko sprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) możliwość zmiany przebiegu sieci, rozbudowę oraz budowę nowych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami;
- 3) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych;
- 4) obowiązuje zachowanie odległości w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w bezpośrednim sąsiedztwie sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 5) dla istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się strefę ograniczenia zagospodarowania terenu o szerokości 40 m. po 20 m od osi linii w obu kierunkach,
- 6) dla strefy ograniczenia zagospodarowania terenu od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się:
  - a) wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu należy prowadzić zgodnie warunkami określonymi w Polskich Normach,
  - b) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - c) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się:

- 1) rozbudowę i budowę linii kablowych telekomunikacyjnych;



2) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 6.**

#### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Chodniki, place i ciągi piesze na terenie planu należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

#### **Rozdział 7.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 11. 1. Dla ochrony czystości powietrza przed zanieczyszczeniami gazowymi i pyłowymi, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- a) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- b) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować poza granicami terenu przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 325 – „Częstochowa (W)”.

#### **Rozdział 8.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 12. 1. Ustala się maksymalną wysokość budowli: 30 m.

2. Dla dachów wielospadowych i dwuspadowych ustala się obowiązek zachowania jednolitej kolorystyki dachów w granicach terenu inwestora; kolorystyka dachów płaskich dowolna.

#### **Rozdział 9.**

#### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków**

§ 13. 1. Obowiązuje ochrona konserwatorska stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, prace ziemne naruszające strukturę gruntu (takie jak niwelacje, wykopy i inne prace ziemne budowlane) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi zabytków archeologicznych.

2. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej udokumentowanego stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Prace ziemne naruszające strukturę gruntu (takie jak niwelacje, wykopy i inne prace ziemne budowlane) w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej należy prowadzić tak jak na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 10.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 14. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki: 20 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 2000 m<sup>2</sup>.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 75 stopni do 90 stopni.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust. 1 i 2 na cele infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej lub w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.

#### **Rozdział 11.**

#### **Oplata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

**DZIAŁ III.**  
**Ustalenia końcowe**

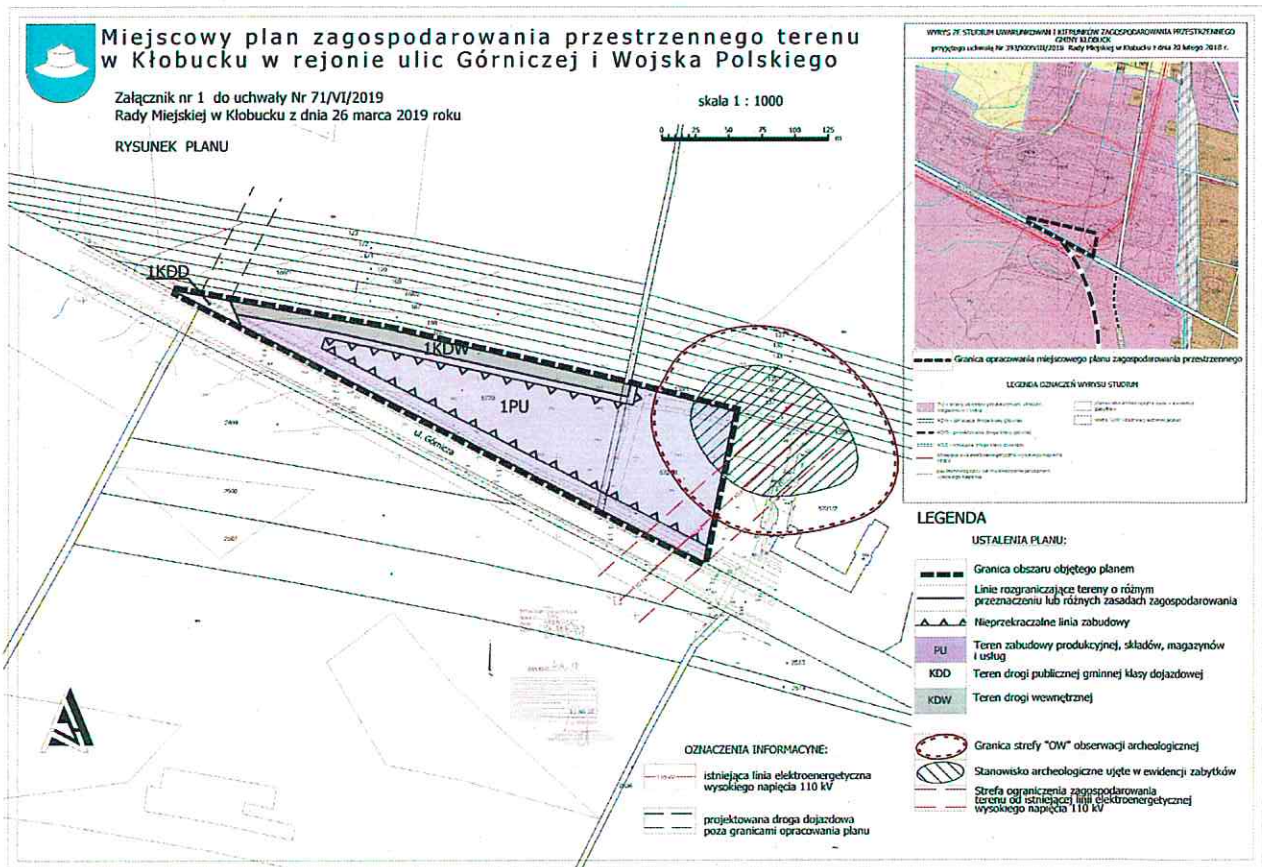
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Kłobucku

*J. Batóg*  
Inż. Józef Batóg

RADA MIEJSKA w Kłobucku  
ul. 11 Listopada 6  
42-100 KŁOBUCK



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Kłobucku  
inż. Józef Batóg



### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 z późn. zm.).

Uwagi wniesione pismem z dnia 05.06.2018 r. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kłobucku w rejonie ulic Górniczej i Wojska Polskiego rozpatruje się w sposób następujący:

- 1) W zakresie wnioskowanego zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej z 60 % na 70 % - **nie uwzględnia się.**

Wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 70 % terenu stanowi dokładnie teren w ustalonych nieprzekraczalnych liniach rozgraniczających, wnioskowana powierzchnia jest sprzeczna z wyrażonym w innym punkcie pisma, przez wnoszącego uwagi, zapotrzebowaniem na tereny parkingów, zieleni i komunikacji, 70% powierzchni zabudowy jest nie możliwe do osiągnięcia, tak wysoki wskaźnik zabudowy nie pozwala na prawidłowe zagospodarowanie terenu działki w urządzenia towarzyszące.

- 2) W zakresie wnioskowanego zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej z 20 % na 10 % -**nie uwzględnia się.**

Zgodnie z art. 9 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 ze zm.), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck w rozdziale XIII. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania wyodrębnionych terenów dla przedmiotowego terenu ustaliło powierzchnię biologicznie czynna nie mniejszą niż 20 % działki budowlanej.

- 3) W zakresie wnioskowanego wykreślenia zapisu § 10, ust 1 o treści: zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> - **nie uwzględnia się.**

Rozmieszczenie na terenie gminy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), określa się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck na przedmiotowym obszarze nie dopuszczono lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>. Wykreślenie zakazu lokalizowania w obszarze planu takich obiektów stanowi naruszenie ustaleń studium.

- 4) W zakresie §15 projektu planu – wnioskowanego obniżenia stawki tzw. „renty planistycznej” z 30 % do 10 % -**nie uwzględnia się części.**

Burmistrz Kłobucka rozpatrując przedmiotową uchwałę uwzględnił ją w części, postanawiając o odstąpieniu od 30 % stawki, proponując jej ustalenie w projekcie uchwały na poziomie 20 %. Rada Miejska w Kłobucku postanowiła podtrzymać sposób rozpatrzenia przedmiotowej uwagi przez Burmistrza Kłobucka, poprzez ustalenie stawki służącej do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 20 %, tym samym nie uwzględniono w części uwagi dotyczącej obniżenia stawki procentowej do 10%.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Kłobucku

inż. Józef Batóg



RADA MIEJSKA w Kłobucku  
ul. 11 Listopada 6  
42-100 KŁOBUCK

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 71/VI/2019

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia 26 marca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania**

Inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej będą odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Kłobucku  
*J. Batóg*  
inż. Józef Batóg