

10

Projekt

z dnia 21 sierpnia 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

14

~~Plan miejscowy w Kłobucku~~

Wzrost dnia 22.08.2018.

zarejestrowano pod poz. nr .....

~~Wzrost dnia 200~~

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU**

z dnia ..... 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 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 Górniczej 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 Górniczej 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 wysuniętych 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, urządzenia, budynki i budowle infrastruktury technicznej; boksy na pojemniki i kontenery na odpady komunalne; dojścia i dojzdy; 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) pas technologiczny 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 lub dwuspadowe i 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 nakazuje się 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 minimalną liczbę 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 i usługowej.

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 w 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) budowę nowej 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 linii 110 kV ustala się pas technologiczny o szerokości 14,5 m od osi linii, wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.**

### **Szczególne 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:

- 1) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 2) 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 jednospadowych 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. Ustala się ochronę konserwatorską stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, w granicach którego 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.**

### **Opłata 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.

BURMISTRZ KŁOBUCKA

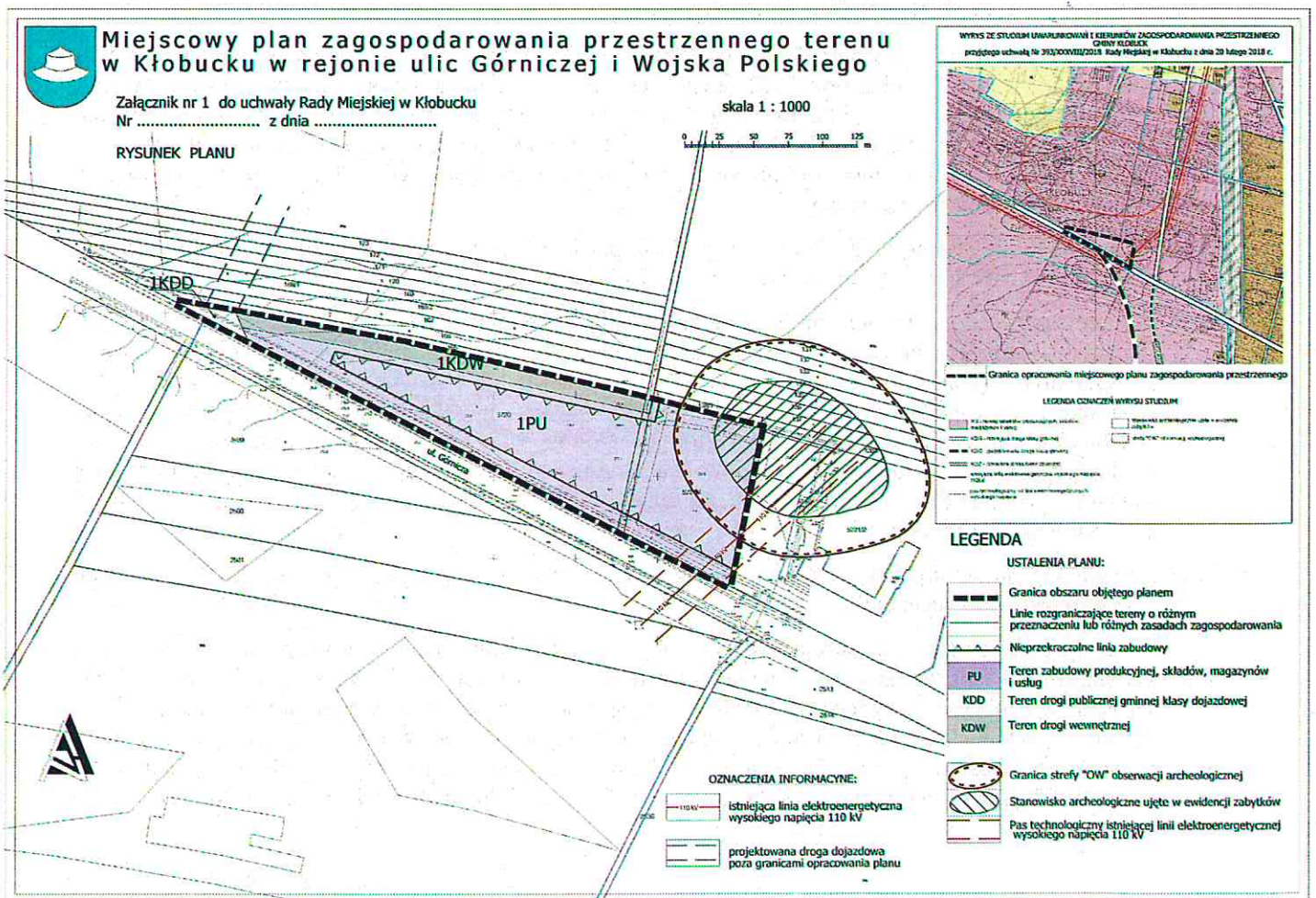
*Jerzy Zakrzewski*

**KIEROWNIK**  
Wydziału Gospodarki Przestrzennej  
i Gospodarki Nieruchomościami  
*mgr inż. Alina Jagielska*

**RADCA PRAWNY**

*Tomasz Głębocki*  
Op - C - 419/1999





BURMISTRZ KŁOBUCKA

*Jerzy Zakrzewski*



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia.....2018 r.

### **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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 ze 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 §5 pkt 3b – wnioskowanego zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej z 60 % na 70 % - **nie uwzględniam 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 §5 pkt 3c – 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 2017 roku, poz. 1073 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, pkt 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 2017 r. poz. 1073 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%.

**BURMISTRZ KŁOBUCKA**

*JK*  
**Jerzy Zakrzewski**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia.....2018 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.

BURMISTRZ KŁOBUCKA

  
Jerzy Zakrzewski

## Uzasadnienie

### Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kłobucku w rejonie ulic Górniczej i Wojska Polskiego stanowiła uchwała 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 Górniczej i Wojska Polskiego.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby zmiany uregulowania zasad zagospodarowania terenu w celu umożliwienia zlokalizowania inwestycji, zabudowy produkcyjno - usługowej zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) przedstawia się:

#### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2- 4.

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 6 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz szczegółowe ustalenia § 5 określające m.in. funkcje terenu, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury.

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 12 zasady kształtowania krajobrazu oraz szczegółowe ustalenia § 5 i § 6 określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnie zabudowy, wynikające z dostosowania nowej zabudowy warunków obszaru i położenia w strukturze miasta oraz niedopuszczenia obiektów dysharmonizujących istniejące walory przestrzeni.

3) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego § 11 i § 12 określające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz § 10 określającego szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy. Projekt planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Na terenie opracowania brak jest budynków zabytkowych. W obszarze opracowania planu udokumentowano stanowisko archeologiczne dla którego ustalono ochronę oraz strefę „OW” obserwacji archeologicznej.

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego § 8 ust. 6 dotyczącego miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; § 10 ust. 2 ustanawiającego obowiązek dostosowania chodników, placów i ciągów pieszych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych oraz § 11 ust. 1 ustalającego warunki dla ochrony czystości powietrza przed zanieczyszczeniami gazowymi i pyłowymi, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określenie linii zabudowy. Przeznaczenie terenu pod zabudowę wynika z bezpośredniego dostępu do istniejących ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Fragment drogi dojazdowej gminnej w granicach planu stanowi koszty obciążające budżet gminy, jednak ze względu na bardzo krótki odcinek drogi w granicach planu, koszty tej inwestycji pokrywają możliwe do uzyskania dochody wynikające ze skutków finansowych planu.

7) **Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności, zarówno właścicieli nieruchomości w granicach planu jak i nieruchomości sąsiednich. Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.



8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

9) **Potrzeby interesu publicznego:** Zmiana planu wynika z zaspokojenia potrzeby realizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej, jako wydzielonego terenu, tak aby ograniczyć lokalizowania zabudowy produkcyjno - usługowej w strefach intensywnej zabudowy mieszkaniowej miasta.

10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej. Nie wymaga szczególnych inwestycji w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9 określające zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

11) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym w szczególności umożliwienie składania wniosków i uwag.

12) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenie w prasie i BIP o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą przyrodniczą do publicznego wglądu i możliwości składania uwag. Wszystkie czynności proceduralne zostały udokumentowane.

13) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9. Teren położony jest bliskim dostępie od wodociągu, w którym nie występują problemy z zaopatrzeniem w wodę.

14) **Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** Konieczność opracowania planu wynikała z zaspokojenia potrzeby realizacji zabudowy produkcyjnej i usługowej, jako wydzielonego terenu, tak aby ograniczyć lokalizowanie zabudowy produkcyjno - usługowej w strefach intensywnej zabudowy mieszkaniowej miasta. Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

**W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Tereny te wyznaczane były z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego.

- **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** nie dotyczy – nie przewiduje się funkcji mieszkaniowej w granicach opracowania planu.

- **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy § 8 ust 8, który dotyczy dopuszczenia lokalizowania tras i ścieżek rowerowych.

- **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

- **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz**

z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: Nowa zabudowa wprowadzana jest w bezpośrednim sąsiedztwie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, jako część strefy produkcyjno – usługowej miasta.

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy: Nowa zabudowa wprowadzana jest w bezpośrednim sąsiedztwie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Zgodny z założeniami do analizy która zostanie opracowana.

### 3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dokonuje zmiany terenów rolnych na tereny zabudowy produkcyjno - usługowej z wykorzystaniem istniejącego układu infrastrukturalnego. Ustalenia planu skutkować będą wzrostem wpływu do budżety gminy wynikającym ze wzrostu podatków od nieruchomości oraz możliwym do uzyskania wpływem z opłaty planistycznej. Fragment drogi dojazdowej gminnej w granicach planu stanowi koszty obciążające budżet gminy, jednak ze względu na bardzo krótki odcinek drogi w granicach planu, koszty tej inwestycji pokrywają możliwe do uzyskania dochody wynikające ze skutków finansowych planu.

BURMISTRZ KŁOBUCKA

  
Jerzy Zakrzewski



## Uzasadnienie

Przedkładany do uchwalenia projekt planu stanowi teren o powierzchni ok. 1,9 ha, położony w Kłobucku przy ulicy Górniczej - drodze krajowej, opracowany na podstawie uchwały Nr 210/XXIV/2016 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr 19/II/2000 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 30 marca 2000 r., w którym to przeznaczają się wnioskowane tereny pod bazę rejonu energetycznego – symbol w planie EE; R/K - zieleń niska; 2Dw - droga wewnętrzna (działka o nr 288).

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego zawiadomiono pismem z dnia 15 marca 2017 r.;
- ogłoszenie o przystąpieniu do opracowania projektu planu opublikowano w prasie w dniu 10 marca 2017 r. oraz poprzez obwieszczenia umieszczone na stronach internetowych urzędu, tablicy ogłoszeń urzędu wskazując w nich formę, miejsce i termin do składania wniosków (do dnia 10 kwietnia 2017 r.);
- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał akceptację Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w dniu 27.06.2017 r.;
- uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, przy czym Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad uzgodniła projekt postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2018 r., po wprowadzeniu w nim zaproponowanych przez zarządcę drogi krajowej korekt;
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miało miejsce w dniach od 4 maja do 5 czerwca 2018 r., a dyskusja publiczna odbyła się dnia 22 maja 2018 r. Ogłoszenie o terminie wyłożenia projektu planu, dyskusji publicznej oraz terminie, formie i miejscu składania uwag do wyłożonego projektu planu ukazało się w prasie w dniu 17 kwietnia 2018 r., a ponadto stosowne obwieszczenie umieszczono na stronach internetowych urzędu, tablicy ogłoszeń w urzędzie.

W wyznaczonym terminie t.j. do dnia 20 czerwca 2018 r. do wyłożonych do publicznego wglądu dokumentów inwestor złożył uwagi w części rozpatrzone przez Burmistrza pozytywnie.

Wykaz nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

Uchwalenie planu rodzić będzie po stronie gminy konieczność wykupu gruntu o powierzchni ok. 259 m<sup>2</sup>.

Rysunek planu w skali 1: 1000 do wglądu w biurze Rady Miejskiej.

KIEROWNIK  
Wydziału Gospodarki Przestrzennej  
i Gospodarki Nieruchomościami  
mgr inż. Aina Jałowska