

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

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego  
obszaru w miejscowości Biała przy ul. Sadowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),

**Rada Miejskiej w Kłobucku uchwała:**

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny, obejmujący obszar położony w gminie Kłobuck w miejscowości Biała, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck.
2. Plan obejmuje obszar zgodny z granicami wyznaczonymi w uchwale nr ..... Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia ..... r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w miejscowości Biała przy ul. Sadowej.
3. Plan składa się z integralnych części:
  - 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
  - 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.
4. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) część graficzna, stanowiąca załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kłobucku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kłobucku o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne, o których jest mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.**

1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.
2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:
  - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszarów objętych planem, ustanawiające:
    - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu,
    - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
    - c) granice i sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
    - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
    - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
    - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
    - g) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, określające w zależności od potrzeb:
    - a) przeznaczenie terenu,
    - b) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu,

- c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy;
- 3) przepisy końcowe.
- 3. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
  - 1) oznaczenia graficzne:
    - a) granice obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
    - d) granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych ONO,
    - e) granica głównego zbiornika wód podziemnych;
  - 2) symbole i oznaczenia graficzne określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
    - a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) **U** - teren usług,
    - c) **PEF** - teren elektrowni słonecznej,
    - d) **ZN** - teren zieleni naturalnej,
    - e) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
    - f) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 4. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych ONO;
  - 2) granica głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 326 Częstochowa E);
  - 3) oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.
- 5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszarów objętych planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:
  - 1) wskaźników zagospodarowania terenu lub kształtowania zabudowy dla terenów nieprzeznaczonych dla lokalizacji budynków;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 4) określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

### § 3.

- 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń:
  - 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 7, właściwych dla danego terenu;
  - 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 8;
  - 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.
- 2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, ustalono na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.
- 3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów, w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszarów objętych planem.

### § 4.

- 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem literowym;
  - 2) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu podporządkowanego i niemogącego kolidować z ustalonym planem przeznaczeniem terenu;

- 3) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia na powierzchni terenu budynków oraz innych nadziemnych obiektów budowlanych, którym można przypisać parametr objętości, za wyjątkiem nadziemnych obiektów niezbędnych do funkcjonowania infrastruktury technicznej takich jak: transformatory, przepompownie, hydranty, szafy (telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i gazowe);
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu w sposób graficzny linie ograniczające możliwość lokalizacji od strony przylegających dróg: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o formie budynków a także niebędących budynkami stacji transformatorowych i magazynów energii oraz konstrukcji wsporczych i zewnętrznego skrajnego obrysu paneli fotowoltaicznych;
  - 5) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć system fotowoltaiczny wraz infrastrukturą towarzyszącą; pojęcie elektrowni słonecznej jest tożsame z pojęciem elektrowni fotowoltaicznej;
  - 6) **systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć system, na który składają się urządzenia, przy udziale których produkowana jest energia elektryczna z energii promieniowania słonecznego, w szczególności moduły paneli fotowoltaicznych zamontowane na konstrukcjach wsporczych wraz z instalacjami elektroenergetycznymi;
  - 7) **udziale powierzchni zabudowanej systemami fotowoltaicznymi** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli do powierzchni działki budowlanej.
2. Użyte w uchwale pojęcia:
- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kłobucku;
  - 2) **rysunek planu** – oznacza część graficzną planu;
  - 3) **ustawa** - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 4) **obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej** - obejmują obiekty wymienione w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.);
  - 5) **przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.);
  - 6) **instalacje OZE, magazyn energii, biomasa, biogaz, biogaz rolniczy, biometan, biopłynny, biowęgiel, instalacja spalania wielopaliwowego, instalacja termicznego przekształcania odpadów** – odpowiadają pojęciom zdefiniowanym i używanym w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.);
  - 7) **OZE** – stanowi skrót pojęcia „odnawialne źródła energii” zdefiniowanego w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68);
  - 8) **urządzenia OZE** – stanowi skrót pojęcia „urządzenia wytwarzające energię z OZE”;
  - 9) **GZWP** – stanowi skrót pojęcia „główne zbiorniki wód podziemnych” użytego w art. 329 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.).

## Rozdział 2.

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu**

#### § 5.

1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:
  - 1) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
  - 2) użytkowanie terenów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, sadów, łąk, pastwisk, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oraz gruntów pod stawami i rowami.
2. Z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych i jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
  - 2) urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami urządzeń wodnych lub melioracji wodnych;

- 4) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
  - a) budynków lub wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe, socjalne,
  - b) urządzeń budowlanych i budowli, w tym miejsc parkingowych oraz obiektów małej architektury.
3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w przypadku dopuszczenia do zagospodarowania lub lokalizacji zabudowy o więcej niż jednej funkcji w granicach terenu, dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach zagospodarowania lub zabudowy o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie terenu lub przeznaczenie uzupełniające terenu.
4. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wprowadza się nakaz stosowania dachów o geometrii i o nachyleniu połaci dachowych dostosowanych do wymagań konstrukcyjnych lub technologicznych.
5. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wprowadza się nakaz stosowania dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych od 0° do 45°, symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych lub płaskich.
6. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 15 m od poziomu terenu.
7. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość budynków, dopuszcza się realizację:
  - 1) dominant oraz pomieszczeń technicznych - o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 30% powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków;
  - 2) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
  - 3) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w powyższym pkt 2, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych - o wysokości nie przekraczającej 3 m.
8. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy - pod warunkiem, że zabudowa przy granicy działki nie przekroczy 30% długości tej granicy.
9. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, w tym budynków a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych od strony dróg publicznych, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg oraz wymagań wynikających z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

### Rozdział 3.

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

#### § 6.

1. Zabudowa i zmiana zagospodarowania przy istniejących liniach i urządzeniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.
2. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, w tym przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu: Prawa budowlanego, Prawa wodnego oraz ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych a także ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
3. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania w prowadzonej działalności instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
  - 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
  - 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.
5. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
6. Zagospodarowanie powierzchni terenów pod systemami fotowoltaicznymi winno umożliwić w maksymalnie możliwym zakresie funkcjonowanie tej powierzchni jako biologicznie czynnej.

7. W granicach obszaru oznaczonego ZN, dla ochrony cieku wodnego:
  - 1) dopuszcza się uzupełnianie samorzutnych zadrzewień gatunkami występującymi naturalnie w analogicznych środowiskach;
  - 2) obowiązuje zakaz zabudowy i zalesień gospodarczych.
8. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
9. Tereny objęte planem położone są częściowo w granicach obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych ONO oraz głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 326 Częstochowa E.
10. Obszar objęty planem znajduje się w całości w strefie A ochrony pośredniej ujęcia wody Wierzchowisko.
11. Dla ochrony przed hałasem:
  - 1) dla terenów faktycznie użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa lub tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.);
  - 2) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy, o której jest mowa w pkt 1 w granicach terenów zawierających w oznaczeniach symbole: MN jest zabezpieczenie tej zabudowy w sposób gwarantujący dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń.
12. Prowadzenie działalności nie może powodować:
  - 1) zanieczyszczenia środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;
  - 2) ograniczeń w użytkowaniu, zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.
13. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, wprowadza się zakaz lokalizacji:
  - 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) obiektów, instalacji i urządzeń, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
  - 3) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 4) obiektów, instalacji i urządzeń służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, a w szczególności obiektów związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów ulegających biodegradacji, w tym kompostowni;
  - 5) elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

#### Rozdział 4.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji**

#### § 7.

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem zapewniają:
  - a) system dróg publicznych, w tym ul. Sadowa w miejscowości Biała, z których następuje obsługa komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne,
  - b) drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu oraz niewydzielone ewidencyjnie i niewyznaczone na rysunku planu.
2. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o parametrach dostosowanych do sposobu ich użytkowania, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 8 m.
3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
  - 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa lub w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - 2) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną liczbę miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
    - a) dla zabudowy usługowej:

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
  - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży (w przypadku obiektów handlowych) w granicy działki budowlanej,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem PEF, w granicach których nie będą realizowane budynki, w tym w przypadku ich zagospodarowania jako elektrowni słonecznych, nie ustala się obowiązkowej minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- c) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust.2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

## Rozdział 5.

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

#### § 8.

1. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i budowę urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie, w tym przewodów i urządzeń łączących z istniejącymi układami zewnętrznymi;
  - 2) niesłużących bezpośrednio do obsługi terenów objętych planem.
2. Przebudowa i budowa urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:
  - 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących i dopuszczonych planem obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy o drogach publicznych;
  - 2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w tym poprzez ich lokalizację w granicach lub w sąsiedztwie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych - dróg, dojazdów.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) jako podstawową zasadę określa się zaopatrzenie w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
  - 2) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych;
  - 3) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków:
  - 1) jako podstawową zasadę określa się odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej, po jej realizacji,
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków;
6. Zaopatrzenie w ciepło realizuje się:
  - 1) w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska;
  - 2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się:
  - 1) w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną oraz istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem rozbudowy sieci, na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne;
  - 2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.
8. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach, w sposób zabezpieczający czystość wód;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, w tym poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni lub stosowanie urządzeń służących zatrzymaniu wód (w tym zbiorników lub studni chłonnych), z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do: systemów kanalizacyjnych, rowów, cieków wodnych;
  - 3) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego.

## Rozdział 6.

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

#### § 9.

W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość wydzielanych działek - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości wydzielanych działek - 20 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

## Rozdział 7.

### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

#### § 10.

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Burmistrza Kłobucka w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 20%.

## Rozdział 8.

### Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

#### § 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1-2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu detalicznego, zdrowia, oświaty, opieki społecznej, sportu i rekreacji;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,60,
    - minimalna - 0,02,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - d) dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne i usługowe - do 10 m,
    - budynki o funkcji gospodarczej i garażowej - do 6 m,
    - budowle – do 10 m.

#### § 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1-2U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu, rekreacji, turystyki, zdrowia, opieki społecznej, gastronomii, handlu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 1,0,
    - minimalna - 0,02,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
  - d) dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki usługowe - do 12 m,
    - budynki pełniące funkcje: garażowe, gospodarcze i socjalne – do 8 m,
    - budowle – do 15 m.

### § 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) teren przeznaczony dla lokalizacji instalacji OZE:
    - o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW, w tym związanych z tymi instalacjami: magazynów energii i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej systemami fotowoltaicznymi – 0,8, w tym jako rzut pionowy paneli fotowoltaicznych na teren;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,20,
    - minimalna - 0,01,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - systemy fotowoltaiczne – do 6 m
    - budowle - do 15 m,
    - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o formie budynków - do 6 m.

### § 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków lub wiat, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,98.

### § 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, z poszerzonym placem do zawracania na zakończeniu drogi,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 10%.

### § 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o powierzchni zabudowy do 12 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,5 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających do 15,5 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 10%.

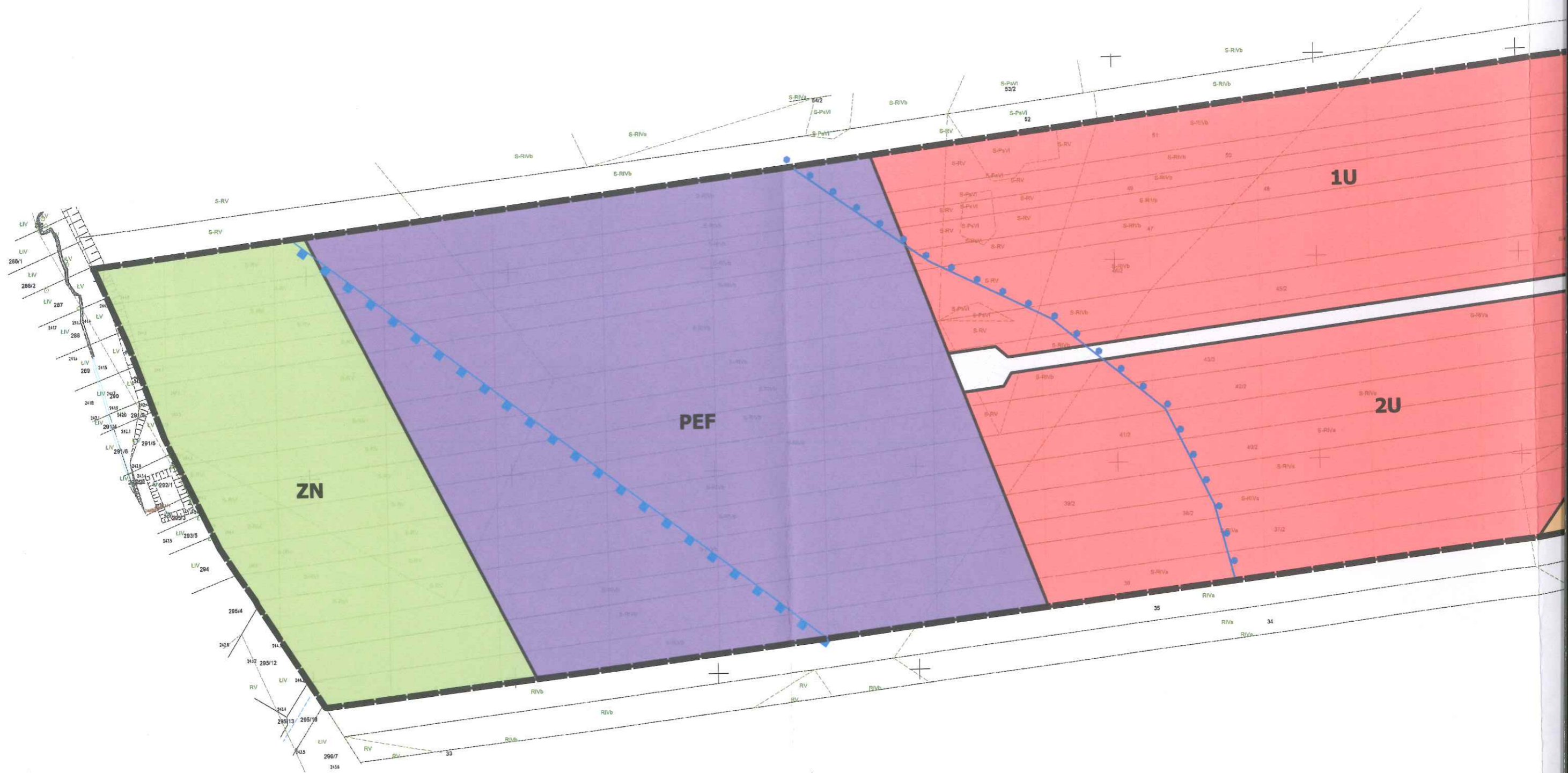
Rozdział 9.  
**Przepisy końcowe**

**§ 17.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

**§ 18.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



ZI  
DLA OBSZARU W MIEJS



SKALA 1:2000

0 60

WYRYS ZE STRUDIUM  
ZAGOSPODAROWANIA




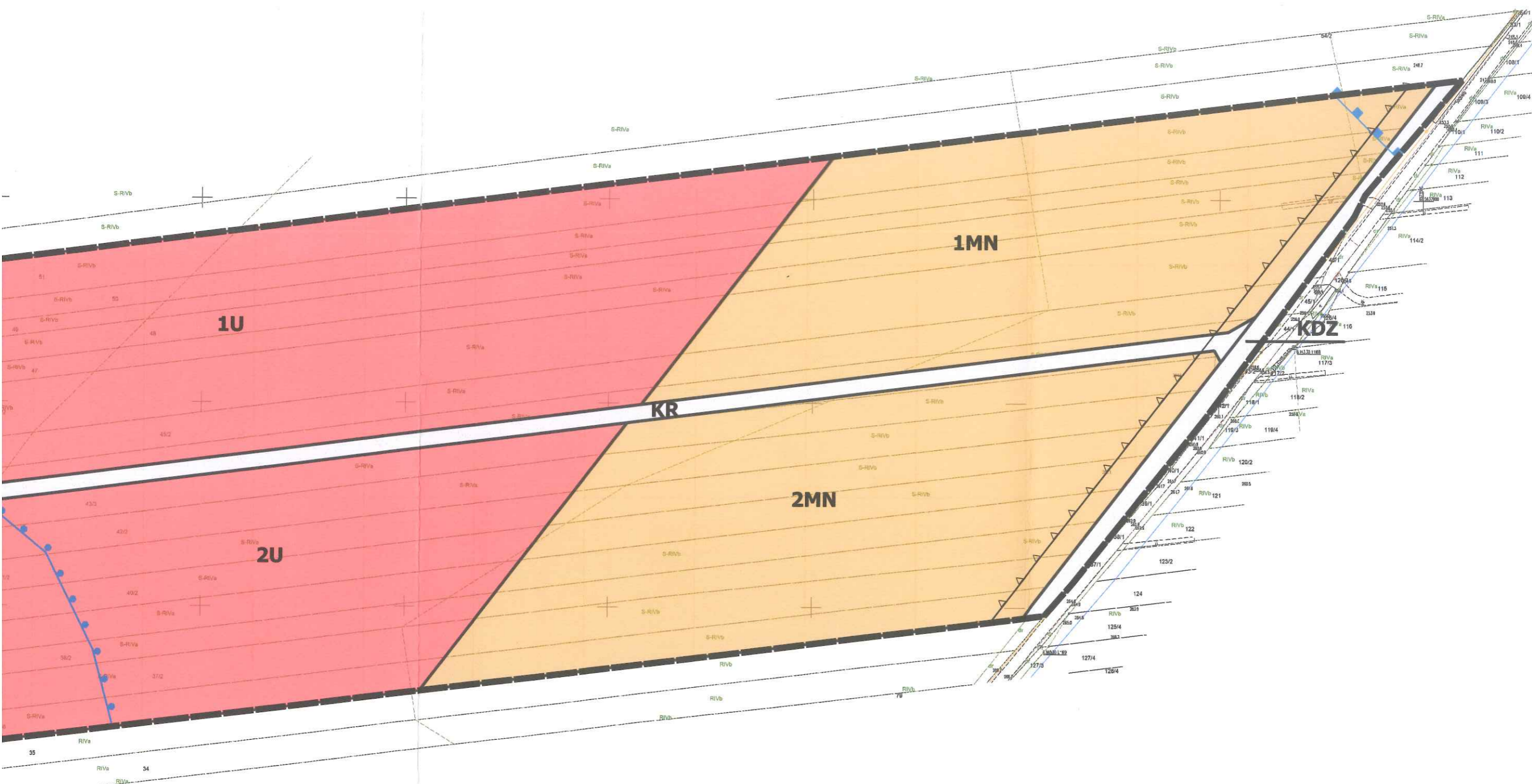
SKALA 1:10000

LEGENDA

-  MNU - teren i zabudowy
-  U - tereny z
-  PEF - tereny
-  obszar najw

LEGENDA

-  granica obs
-  linia rozgra
-  nieprzekrac
-  granica obs
-  granica głów
-  MN - teren
-  U - teren u
-  ZN - teren
-  PEF - teren
-  KDZ - terer
-  KR - teren



# ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA OBSZARU W MIEJSCOWOŚCI BIAŁA PRZY UL. SADOWEJ

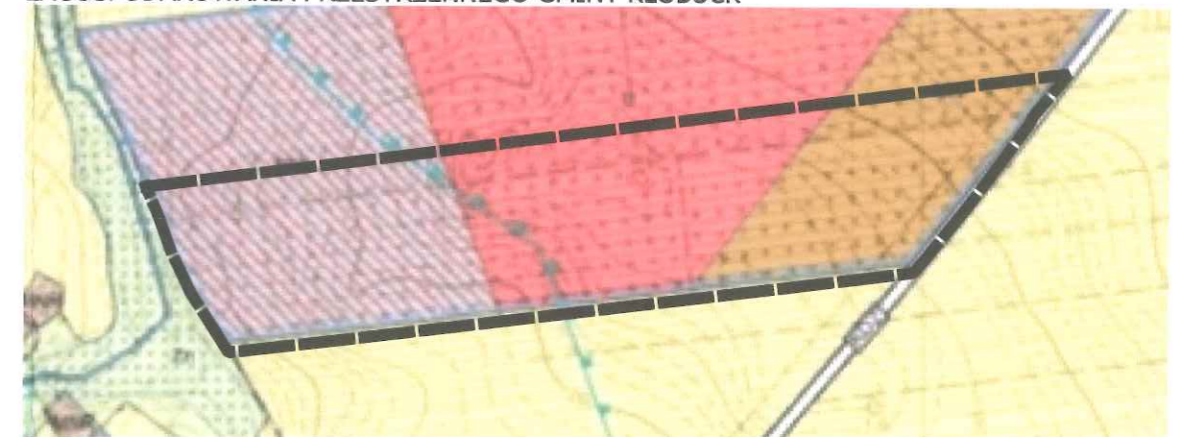
załącznik nr 1 - do uchwały nr ...../2026  
Rady Miejskiej w Kłobucku  
z dnia .....2026 r.  
sporządzony na bazie mapy zasadniczej  
w postaci wektorowej udostępnionej  
na podstawie licencji GKK.6642.2247.2025\_2406\_CL1



SKALA 1:2000







WYRYS ZE STRUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁOBUCK














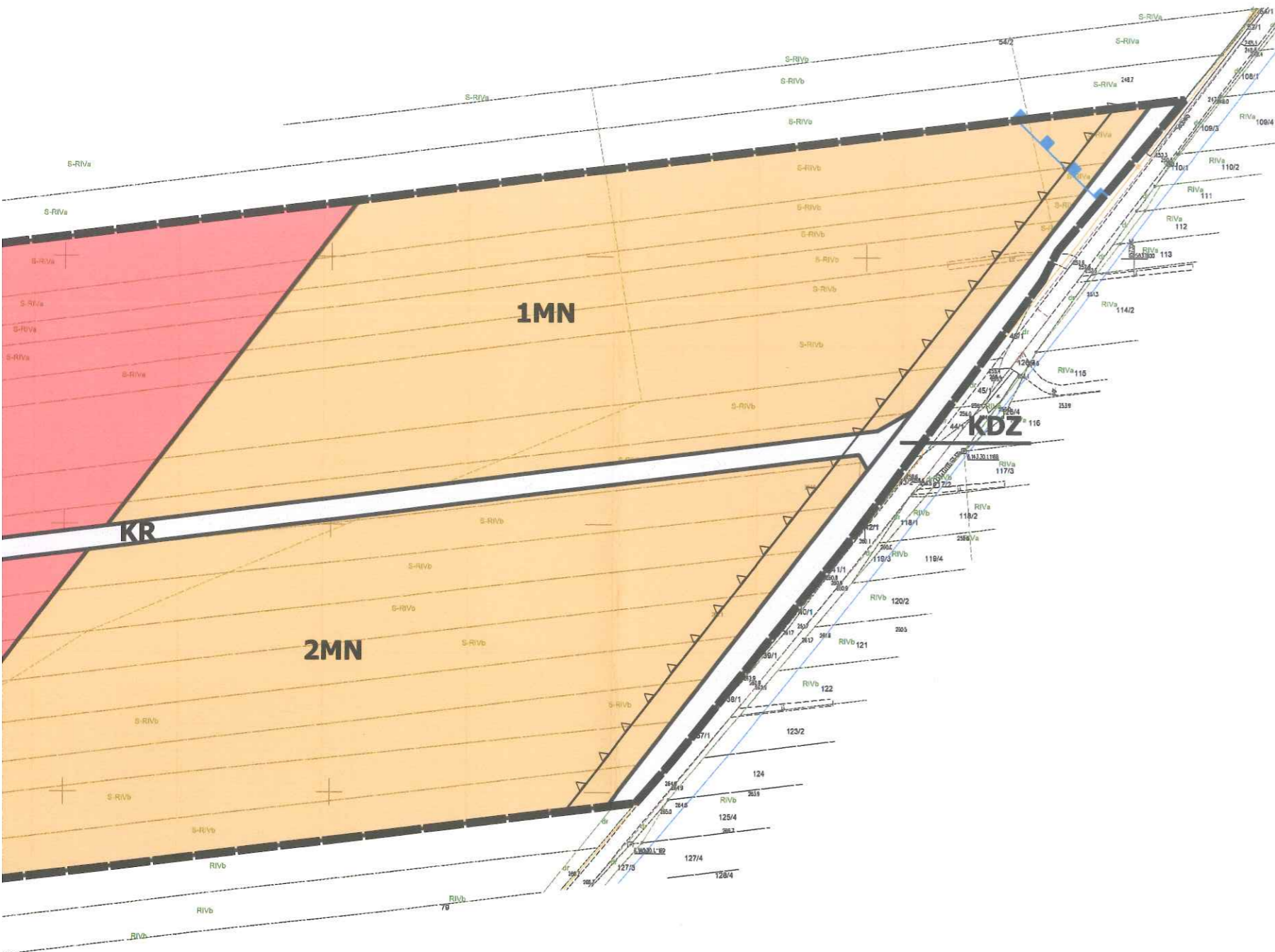
SKALA 1:10000

LEGENDA

-  MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
-  U - tereny zabudowy usługowej
-  PEF - tereny produkcyjne - elektrownie fotowoltaiczne
-  obszar najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO)

LEGENDA

-  granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
-  linia rozgraniczająca teren inwestycji
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych ONO
-  granica głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP 326 Częstochowa E)
-  MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  U - teren usług
-  ZN - teren zieleni naturalnej
-  PEF - teren elektrowni słonecznej
-  KDZ - teren drogi zbiorczej
-  KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z 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. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Kłobucku stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania nowych, dodatkowych inwestycji, które są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, z zakresu infrastruktury technicznej, której realizacja należy do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr ...../2025  
Rady Miejskiej w Kłobucku  
z dnia .....2025 r.

**Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych,  
o których mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia  
i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji**

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr ...../2025  
Rady Miejskiej w Kłobucku  
z dnia .....2025 r.

### **Załącznik gml**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1168 z późn. zm.), w związku z 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. z 2023 r. poz. 1688), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY  
RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU**

Nr.....

z dnia .....

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w miejscowości Biała**

**I. Uzasadnienie, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130):**

**1. Dane ogólne**

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „planem”, „ZPI”, jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) stanowiący, iż na wniosek inwestora, złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części, odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 w/w ustawy, formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt sporządzono również według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wyczerpuje zagadnienia określone w w/w przepisach. Uzasadnienie będzie podlegać sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Projekt ZPI obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek w skali 1:1000 (wydruk wersji papierowej w skali 1:2000), będący załącznikiem nr 1.

Integralnymi częściami ww. uchwały, są:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3,
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego obszarów położonych w miejscowości Biała - dalej „projekt planu” lub „opracowanie”:

a) obejmuje wydzielony obszar, w granicach określonych na rysunku projektu; sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego ma na celu stworzenie dokumentu, który zgodny jest kierunkami rozwoju przestrzennego gminy, a który pozwoli na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i instalację odnawialnych źródeł energii, tj. elektrowni słonecznych,

b) obejmuje obszary położone w sąsiedztwie terenów rolnych niezabudowanych i niezadrzewionych; w granicach terenów objętych opracowaniem oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie występują:

- obszary lub obiekty objęte ochroną prawną chroniącą obiekty lub obszary cenne przyrodniczo w tym obszary Natura 2000 lub korytarze ekologiczne, lokalne ostoje przyrody oraz obszary o charakterze naturalnym i siedliska przyrodnicze posiadające znaczenie dla ekosystemu,
- predysponowane do objęcia ochroną: tereny leśne lub drzewa i grupy drzew,
- udokumentowane złoża kopalin oraz obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi,
- wody powierzchniowe i obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- obszary posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, położonego poza granicami stanowisk archeologicznych lub stref ochrony konserwatorskiej.

Obszar opracowania jest położony w części w granicy GZWP 326 Zbiornik Częstochowa E, w strefie ONO oraz w strefie A ochrony bezpośredniej ujęcia wód Wierzchowisko - projektowany sposób zagospodarowania terenów nie będzie negatywnie wpływał na ww obszary i jest zgodny z przepisami je chroniącymi.

W rejonie opracowania sieci wodociągowej są zasilane z istniejących ujęć wód podziemnych i brak jest potrzeb a także technicznych możliwości, realizacji zbiorników wodnych,

- c) w granicach zintegrowanego planu inwestycyjnego
  - wyznacza się 2 tereny dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - wyznacza się 2 tereny dla lokalizacji zabudowy usługowej,
  - wyznacza się teren dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych,
  - zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów w sąsiedztwie cieków wodnych wyznaczając teren zieleni naturalnej,
  - wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - wyznacza się teren drogi zbiorczej, jako poszerzenie istniejącej drogi powiatowej.

#### Procedura sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego

Procedura planistyczna zintegrowanego planu inwestycyjnego określona została w art. 37ec ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno realizuje elementy procedury obejmujące m.in. negocjacje umowy urbanistycznej, wystąpienie o opinie i uzgodnienia, oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych, a następnie zawarcie umowy urbanistycznej i uchwalenie ZPI.

Stosownie do przepisów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących przebieg procesu planistycznego, burmistrz kolejno:

- 1) prowadzi z inwestorem, a w przypadku, o którym mowa w art. 37ed ust. 5 ustawy również z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 2) wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wynik negocjacji;
- 3) jednocześnie:
  - a) występuje o opinie, i uzgodnienia,
  - b) występuje o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,
  - c) ogłasza, o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza konsultacje społeczne;
- 4) w terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z:
  - a) uzyskanych opinii,
  - b) dokonanych uzgodnień,
  - c) przeprowadzonych konsultacji społecznych;
- 5) w niezbędnym zakresie ponawia wymagane ustawowo czynności;
- 6) zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną;
- 7) przedstawia radzie gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz z raportem o konsultacji społecznych.

W procedurze przeprowadza się także strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w myśl 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 1 ust. 2-4 ustawy o pzp w zakresie dostosowanym do przedmiotu opracowania, poprzez wprowadzenie odpowiednich ustaleń ogólnych do uchwały. W sporządzanym projekcie planu nie zachodzi potrzeba ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania przestrzeni publicznych.

Zgodnie z zapisami ustawowymi, zawartymi w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Odnosząc się do powyższych zapisów stwierdzić należy, że wszelkie wyżej opisane wymagania zostały uwzględnione, w zakresie, jakiego dotyczy niniejsza uchwała.

Szczególne znaczenie dla prawidłowego zagospodarowania ma zróżnicowanie wskaźników określających maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy i minimalną powierzchnię biologicznie czynną a także minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych. Jednocześnie w projekcie planu w sposób maksymalny zachowano spójność z zasadami zagospodarowania ustalonymi dla terenów przylegających.

W projekcie planu wprowadzono ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów określające zasady:

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- c) granice i sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
- e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- g) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

W ustaleniach szczegółowych wprowadzono ustalenia określające:

- przeznaczenie terenów,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wraz z określeniem linii zabudowy, urządzania i użytkowania terenów,
- wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy.

Odnosząc się do zapisów zawartych w art. 1 ust. 3, stwierdzić należy, że organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez upoważnione do tego organy, zgodnie z ustawowymi obowiązkami, oraz uzyskał społeczną akceptację.

Zgodnie z zakresem planu, zawartym w art. 1 ust. 4, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, konieczne jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

### 3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a jego nieuchwalenie mogłoby skutkować niemożnością realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w nim wskazanych. Gmina do dnia dzisiejszego nie sporządziła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego planem, a możliwość realizacji ustaleń studium poprzez decyzje administracyjne jest niemożliwa.

**Działania wnioskodawcy realizują kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone przez Radę Miejską w Kłobucku w dokumentach planistycznych.**

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

Zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie wiążą się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji, które należą do zadań własnych gminy. Zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie mają negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja lub finansowanie inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, zostaną pokryte przez inwestora. Powyższe określi umowa urbanistyczna zawarta między stronami, tj. Gminą, a inwestorem.

**Inwestycje, które zrealizuje wnioskodawca – poza inwestycją główną, której dotyczy uchwała - stanowią, zgodnie z ustawą, inwestycję uzupełniającą.**

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego warunkowane jest wieloma czynnikami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Czynnikiem wewnętrznym są procesy uzależnione od treści umowy urbanistycznej oraz działań samorządu gminnego i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można w przedmiotowym przypadku m. in. realizację np. infrastruktury technicznej komunikacyjnej. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Z oceny przeprowadzonej na potrzeby przedmiotowego planu wynika, iż:

– ZPI mogłoby skutkować kosztami związanymi z nabywaniem terenów na cel publiczny pod budowę nowych odcinków dróg publicznych, a także infrastruktury – które to inwestycje proponuje się wskazać jako inwestycję uzupełniającą, a koszt realizacji inwestycji stanowi przedmiot umowy urbanistycznej,

– przy realizacji ustaleń planu można się spodziewać przychodów dla budżetu gminy z opłaty planistycznej (przy założeniu obrotu nowymi gruntami wskazanymi w planie pod różnego typu zabudowę w okresie 5 lat od uchwalenia i wejścia w życie zmiany planu) – następuje wzrost wartości nieruchomości po ustaleniu przeznaczenia terenów,

– realizacja planu w zakresie budowy budynków przyniesie wpływy z podatków od nieruchomości.

Faktyczny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy będzie możliwy do określenia po zawarciu umowy urbanistycznej, do której zintegrowany plan inwestycyjny będzie stanowić załącznik.

Biorą powyższe pod uwagę:

- **wobec deklarowanego przez inwestora pokrycia kosztów związanych z budową infrastruktury komunikacyjnej i technicznej w pełnym zakresie, umożliwiającym realizację i użytkowanie planowanej inwestycji – nie zakłada się wydatków z budżetu gminy**

Zgodnie z art. 2 pkt 1 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pojęcie infrastruktury technicznej obejmuje zakres określony w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: "przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się urządzenie albo modernizację drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych".

Ustawa o samorządzie gminnym określa następujące zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej: "[...] W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy: [...] 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego; 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów, komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz [...]"

Szczegółowy zakres obowiązków gminnych w tym zakresie precyzują odrębne ustawy:

Ustawa prawo energetyczne nakłada na gminę obowiązki obejmujące:

- a) planowanie i organizację zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i gaz na terenie gminy,
- b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych oraz dróg na terenie gminy,
- c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg gminnych.

W zakres planowania i organizacji zaopatrzenia w energię wchodzi sporządzanie założeń do planu energetycznego, które uwzględniają ustalenia studium uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych. Obowiązek oraz koszty powstałe z tego tytułu nie są więc bezpośrednią konsekwencją przyjętych w planie miejscowym ustaleń. Planowanie oraz realizacja oświetlenia miejsc publicznych oraz dróg gminnych może być uznana za konsekwencję przyjętych ustaleń planu miejscowego.

Realizacja i finansowanie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i ciepłych należą do obowiązków odpowiednich przedsiębiorstw energetycznych zajmujących się działalnością w zakresie przesyłania i dystrybucji tych rodzajów energii.

Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków:

Ustawa ta nakłada obowiązek realizacji budowy i rozbudowy urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych ustalonych przez gminę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na przedsiębiorstwo wodociągowo - kanalizacyjne, lub na jednostkę gminną, które prowadzą działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków.

Jednocześnie, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, gmina może odzyskać część poniesionych kosztów budowy uzbrojenia w formie opłaty adiacenckiej. Mimo to, obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej może rodzić poważne skutki dla budżetu gminy w wypadku wyznaczania pod zabudowę nowych terenów o znacznej powierzchni, słabo uzbrojonych lub pozbawionych uzbrojenia.

Ustawa o drogach publicznych stanowi, iż zadania związane z budową dróg:

- a) opracowanie projektów planów rozwoju sieci drogowej,
- b) opracowanie projektów planów finansowania budowy, utrzymania i ochrony dróg,
- c) pełnienie funkcji inwestora,

należą zarządcy drogi (art. 20), którym w wypadku dróg gminnych jest wójt lub powołana przez niego jednostka sprawująca funkcje zarządcy drogi.

Podkreślić należy, że

- nie założono żadnych kosztów związanych z budową dróg, wobec deklaracji inwestora w zakresie ich pokrycia, ponadto, zgodnie z obowiązującymi przepisami koszty budowy dróg wewnętrznych nie obciążają budżetu gminy,
- nie założono żadnych kosztów związanych z budową uzbrojenia technicznego, wobec deklaracji inwestora w zakresie ich pokrycia.
- **wobec planów realizacji inwestycji w pełnym zakresie przedstawionym w projekcie nie zakłada się obrotu gruntami, a zatem nie zakłada się przychodów dla budżetu gminy z opłaty planistycznej, o której mowa w niżej wymienionym pkt 3; wobec przedmiotu inwestycji nie zakłada się również roszczeń, o których może w w niżej wymienionym pkt 1 i pkt 2,**

Skutki bezpośrednie uchwalenia planu, o których mowa jest w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmują następujące sytuacje:

- 1) przypadki, w których na skutek uchwalenia miejscowego planu korzystanie z posiadanej nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone (art. 36 ust. 1); w tych przypadkach właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania za rzeczywistą szkodę, wykupu tejże nieruchomości, lub nieruchomości zamiennej; realizacja roszczeń na podst. art. 36 ust. 1 nie jest ograniczona w czasie;
- 2) przypadki, w których doszło do obniżenia wartości nieruchomości w wyniku przyjęcia nowych ustaleń planu, a właściciel zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy zaczął obowiązywać (art. 36 ust. 3) Właściciel lub użytkownik wieczysty w momencie sprzedaży tej nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości tej nieruchomości; w obydwu wyżej opisanych sytuacjach realizacja roszczeń powinna nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej; w przypadku opóźnienia w wypłacie

- odszkodowania lub w wykupie nieruchomości zainteresowanemu przysługują odsetki ustawowe;
- 3) w przypadku, kiedy nowe ustalenia planu zwiększają wartość nieruchomości a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa nieruchomość, wójt pobiera jednorazową opłatę, ustalona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, nie wyższą jednak niż 30% (art. 36 ust. 4); płaata ta jest dochodem własny gminy i jest pobierana od właścicieli którzy dokonują transakcji w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy zaczął obowiązywać.

Wystąpienie sytuacji rzeczywistej szkody lub obniżenia wartości nieruchomości zależy nie tylko od przeznaczenia terenu ustalonego w planie, ale także od sformułowania ustaleń w części tekstowej planu. Warto zaznaczyć, że udowodnienie wystąpienia rzeczywistej szkody ciąży na zainteresowanym i nie może on dochodzić odszkodowania za szkodę domniemaną, wynikającą z zamierzonego sposobu wykorzystania nieruchomości, który nie byłby zgodny z dotychczasowymi ustaleniami planu.

- **zakłada się wpływ podatków od nieruchomości.**

Przyjęto, że w pierwszej kolejności inwestor planuje realizację zabudowy mieszkaniowej. Jako kolejny etap inwestycji planowana jest realizacja zabudowy usługowej. Realizacja fotowoltaiki odbywała się będzie równolegle lub będzie kolejnym etapem, niezależnym od wyżej opisanych. Dla sporządzenia prognozy finansowej w zakresie wzrostu uzyskania dla budżetu gminy podatków od nieruchomości założono, że zostanie on osiągnięty z terenów mieszkaniowych i usługowych. Nie zakładano dochodów z urządzeń fotowoltaicznych.

Powierzchnie terenów o ustalonym przeznaczeniu:

KDZ	– 3 027 m <sup>2</sup>
KR	– 5 940 m <sup>2</sup>
ZN	– 25 643 m <sup>2</sup>
MN	– 68 057 m <sup>2</sup>
U	– 87 937 m <sup>2</sup>
PEF	– 62 625 m <sup>2</sup>

Zmiany funkcji terenu mogą znacząco wpłynąć na wielkość odprowadzanego do gminy podatku od nieruchomości. Stawki podatku od nieruchomości w roku 2026 ustalone zostały uchwałą nr 197/XXI/2025 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 27.11.2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Szacunkowy podatek od nieruchomości obliczono posilkując się teoretycznym modelem działki budowlanej tj. spełniającej warunki do wydania pozwolenia na budowę i sposobem jej zainwestowania:

- dla terenów oznaczonych MN przyjęto zainwestowanie: zabudowana budynkiem mieszkalnym i garażem: dom o średniej powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup> x 1,00 zł/m<sup>2</sup> + garaż 20 m<sup>2</sup> x 5,67 zł/m<sup>2</sup> + działka 1200 m<sup>2</sup> x 0,27 zł/m<sup>2</sup> = 637,4 zł,

ZPI dla terenów dotychczas nie przeznaczonych pod zabudowę pozwala na wydzielenie ok. 56 modelowych działek budowlanych na terenach oznaczonych MN.

Wpływy roczne z podatków od nieruchomości w cenach stałych, dla zainwestowanych 50 % nieruchomości, czyli 28 działek: 28 x 637,4 zł = 17 847 zł

- dla terenów oznaczonych U przyjęto zainwestowanie: zabudowana budynkiem z działalnością usługowo-handlową: budynek usługowy o średniej powierzchni użytkowej 300 m<sup>2</sup> x 31,26 zł/m<sup>2</sup> + działka 3000 m<sup>2</sup> x 1,17 zł/m<sup>2</sup> = 12 888 zł,

ZPI dla terenów dotychczas nie przeznaczonych pod zabudowę pozwala na wydzielenie ok. 29 modelowych działek budowlanych na terenach oznaczonych U.

Wpływy roczne z podatków od nieruchomości w cenach stałych, dla zainwestowanych 50 % nieruchomości, czyli 14 działek: 14 x 12 888 zł = 180 432 zł

**Zatem, biorąc pod uwagę wyłącznie przeznaczenie mieszkaniowe i usługowe oraz realizację jedynie 50% inwestycji, roczny budżet gminy w zakresie wpływu z podatków może wzrosnąć o 198 279 zł.**

**Podkreślić należy, że kluczowym w przedsięwzięciu jest możliwość wzbogacenia się gminy o nowych mieszkańców. Wobec ogarniającej region depopulacji niezwykle cennym jest przygotowywanie dobrze skomunikowanych terenów mieszkaniowych, stanowiących interesującą ofertę dla osób szukających spokoju w niewielkiej odległości od miejsc pracy i ośrodków miejskich.**

Jak wskazuje [art. 2 pkt 5a](#) ustawy "inwestycja uzupełniająca" to inwestycja w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu [art. 2 pkt 11](#) ustawy z 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – dalej pr. geod., dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - o ile służą obsłudze inwestycji głównej.

Ustawa nie definiuje pojęcia inwestycji głównej. Jako inwestycję główną rozumieć należy jednak podstawowe przedsięwzięcie inwestycyjne, którego chęć realizacji uzasadnia sporządzenie ZPI. Definicję legalną posiada natomiast inwestycja uzupełniająca, przez którą należy rozumieć inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy:

- sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu [art. 2 pkt 11](#) pr. geod.,
- dróg publicznych,
- linii kolejowych,
- obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego,
- obiektów działalności kulturalnej,
- obiektów opieki nad dziećmi do lat 3,
- przedszkoli,
- szkół,
- placówek wsparcia dziennego,
- placówek opieki zdrowotnej,
- obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego,
- obiektów sportu i rekreacji,
- obszarów zieleni publicznej,
- obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową

– o ile służą obsłudze inwestycji głównej.

Wprowadzona możliwość podpisania umowy urbanistycznej powoduje, że gmina i inwestor mogą kształtować oczekiwania w zakresie realizacji oraz finansowania inwestycji uzupełniających, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W art. 37ed określono ponadto możliwość pokrycia lub partycypacji inwestora w kosztach uchwalenia ZPI, w tym kosztach wynikających z odpowiedzialności odszkodowawczej będącej następstwem uchwalenia planu miejscowego. Powyższe ułatwi realizację zadań gminy w zakresie zapewnienia szeroko rozumianej infrastruktury, a także umożliwi legalne działania inwestora w powyższym zakresie.

## **II. Uzasadnienie na podstawie art. 42 ust. 2 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**

*Uwaga, poniżej część uzasadnienia, do uchwały kierowanej do uchwalenia do uchwalenia projektu, po przeprowadzeniu wymaganej procedury planistycznej.*

W trakcie sporządzania planu podano do publicznej wiadomości, zgodnie z wymogami zawartymi w art. 3 pkt 11 a-c i art. 39 powołanej powyżej ustawy:

- informacje o przystąpieniu do opracowania projektu dokumentu i o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu na stronie BIP Urzędu Gminy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu.
- informacje o możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona udostępniona wraz z podaniem informacji o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków a także informacji o organie właściwym do rozpatrzenia uwag po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, na stronie BIP Urzędu Gminy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu.

Do projektu dokumentu *złożono/nie złożono uwagi i wnioski, które zostały uwzględnione/nieuwzględnione*.  
Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko wynikającego z realizacji przyjętego dokumentu nie było przeprowadzone.