

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów w Lgocie przy ul. Częstochowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałami Nr 121/XIV/2015 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Lgocie przy ulicy Częstochowskiej oraz Nr 180/XX/2016 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 121/XIV/2015 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Lgocie przy ulicy Częstochowskiej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck, przyjętego uchwałą 52/IX/2015 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 29 kwietnia 2015 roku, Rada Miejska w Kłobucku uchwala co następuje:

**DZIAŁ I  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Lgocie przy ul. Częstochowskiej.
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.**

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną powierzchnię zabudowy działki określoną jako procentowy stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, ustaloną na rysunku planu, określającą minimalną odległość budynków od linii rozgraniczającej teren, przy czym linia ta nie dotyczy:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
  - c) takich części wystających przed elewację jak: wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że elementy te nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - d) schodów do budynku, pochylni itp.;
- 7) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, boksy na pojemniki i kontenery na odpady komunalne, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe, obiekty gospodarcze i garażowe oraz obiekty małej architektury;
- 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### § 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) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 6) stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;
- 7) Strefa A ochrony pośredniej ujęcia wody Wierzchowisko.

#### 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.**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:
  - 2) przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy usługowej**;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi,
    - b) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
  - 4) 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 12 m,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 70 %;
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 20%,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
    - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,4,
    - f) w zakresie parametrów dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe kącie nachylenia połaci do 35°,
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej z drogą krajową nr 45, 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 obiektów małej architektury i infrastruktury.
2. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych oraz zapewnienie dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 5 oraz § 12 planu.

### **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 że, minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnione, nie mniej niż 4 miejsca postojowe na obiekt usługowy.
2. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się lokalizowanie miejsc postojowych na nieruchomości inwestora, jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych.
4. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie ścieżek i tras rowerowych.

## **Rozdział 5**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** **§ 9.**

1. Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny komunikacji, przy czym w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na całym terenie.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, zakazuje się zaopatrzenia w wodę ze studni indywidualnych.
3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
  - 1) docelowo budowę systemu kanalizacji sanitarnej i odprowadzającej ścieków do oczyszczalni gminnej;
  - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszczenie lokalizowania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków na terenie nieruchomości oraz ich wywóz przez odpowiednie służby do stacji zlewnych, obsługujących gminę.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
  - 1) rozproszanie wód opadowych na teren objęty opracowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z dróg i terenów parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub źródeł energii odnawialnej cieplnej do 100 kW, a także wysoko sprawnych, niskoemisyjnych 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.
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. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 326 – Zbiornik Częstochowa (E), na którym zakazuje się: działalności gospodarczej mogącej spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód powierzchniowych oraz podziemnych.
2. Cały teren objęty planem znajduje się w obszarze „A” terenu ochrony pośredniej ujęcia „Wierzchowisko” ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko” (Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 227, poz. 4585 z dnia 18 grudnia 2009 r.) oraz rozporządzeniem z dnia 4 czerwca 2013 r. zmieniającym rozporządzenie Dyrektora RZGW w Poznaniu w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko” (Dz. Urz. Województwa Śląskiego poz. 4172 z dnia 7 czerwca 2013 r.). Dla terenu opracowania planu obowiązują ograniczenia zgodnie z wymienionymi rozporządzeniami.
3. Dla ochrony czystości powietrza przed zanieczyszczeniami gazowymi i pyłowymi, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
  - a) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
  - b) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować poza granicami terenu przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 12.**

Ustala się maksymalną wysokość budowli: 15 m.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 13**

1. Obowiązuje ochrona konserwatorska stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 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 komunikacyjne lub w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.

## **Rozdział 11**

### **Oплата 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 30%.

## **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.