

Projekt

z dnia 3 czerwca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU**

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku
w rejonie ulic: Poprzecznej, Równoległej, Cichej i Wiśniowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 599 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Kłobucku uchwała:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku w rejonie ulic: Poprzecznej, Równoległej, Cichej i Wiśniowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 59,6 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację uchwały Nr 265/XXVIII/2021 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 9 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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) rysunek planu, stanowiący 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 o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kłobucku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, 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 terenu.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, ustanawiające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - d) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,

- e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - g) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - h) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) ustalenia szczegółowe, określające:
- a) przeznaczenie terenów,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy ustalające:
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty lub parametry obiektów,
- 3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia graficzne:
- a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
- a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) **UK** – tereny zabudowy usługowej – usługi sakralne,
 - d) **K** – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja,
 - e) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - f) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - g) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - h) **KX** – tereny ciągów pieszo-jezdných.
- 3) oznaczenia wprowadzone na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granice obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Łobodno,
 - b) granice GZWP 325 Częstochowa (W),
 - c) stanowisko archeologiczne wraz z oznaczeniem numeru stanowiska,
 - d) strefa ochrony archeologicznej;

4. Liczby umieszczone przed symbolem literowym stanowią numery porządkowe służące identyfikacji terenów o tych samych symbolach literowych.

5. Zgodnie z informacją zawartą na rysunku planu, obszar objęty planem w całości jest położony w granicach obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Łobodno, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 3) oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.

7. 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 obszaru objętego planem w momencie uchwalania planu; w szczególności dotyczy to określenia:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenów lub kształtowania zabudowy dla terenów nieprzeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obejmujących: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń :

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 9;
- 2) szczegółowych, określonych w rozdziale 10;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

3. Użycie w uchwale wyrażenia „ok.”, stanowiącego skrót słowa „około”, oznacza tolerancję podanej wartości do 10%, przy czym zwiększenie lub zmniejszenie podanego wymiaru nie może przekraczać 1 m.

4. Użycie w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych, oznacza, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

5. Ustalenia planu nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego 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 i oznaczonego symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć z przeznaczeniem podstawowym, nie kolidując i nie uniemożliwiając zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **istniejącym zagospodarowaniu i zabudowie** – należy przez to rozumieć oprócz faktycznego użytkowania terenu i gruntu w dniu uchwalenia planu również sposób zagospodarowania i zabudowy określony w prawomocnych pozwoleniach na budowę lub zgłoszeniach, wydanych lub przyjętych do dnia uchwalenia planu;
- 5) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części oraz instalacje służące prowadzeniu czynności usługowych przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie zabudowy usługowej nie obejmuje zabudowy służącej prowadzeniu działalności produkcyjnej oraz lokalizacji składów i magazynów a także baz;

- 6) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową służącą prowadzeniu usług niezaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 7) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową lub zabudowę usługową, bez określenia proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną i usługową na działce budowlanej, z dopuszczeniem łączenia funkcji mieszkalnej i usługowej w tym samym budynku w dowolnych proporcjach;
 - 8) **zabudowie związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części oraz instalacje służące prowadzeniu działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów w ograniczonej skali, prowadzonej przez mikroprzedsiębiorców, niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 9) **terenach ogrodów** – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane jako: ogrody przydomowe, sady oraz tereny wykorzystywane do prowadzenia produkcji ogrodniczej i jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, dopuszczone do lokalizacji zabudowy takiej jak szklarnie i tunele foliowe o wysokości do 4,5 m oraz altany i wolno stojące budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,5 m;
 - 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni złożoną z krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe, ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;
 - 11) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zieleni ukształtowaną w sposób zaplanowany, w szczególności obejmującą: trawniki, rabaty, kwietniki oraz pełniące funkcje dekoracyjne krzewy i drzewa, nasadzone pojedynczo lub w niewielkich skupiskach;
 - 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określoną graficznie na rysunku planu linię służącą kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczającą możliwość lokalizacji nowych budynków, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez:
 - a) elementy budynków takie jak: balkony, wykusze, okapy, zadaszenia oraz elementy dekoracji architektonicznej budynków – nie więcej niż 1,5 m od wyznaczonej linii zabudowy,
 - b) elementy budynków związane z komunikacją, takie jak: schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży oraz przeznaczone dla osób niepełnosprawnych: podesty, pochylnie i windy,
 - c) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
 - 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° - niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;
 - 14) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych równym lub większym od 25°;
 - 15) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
 - 16) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć grunt w otoczeniu istniejących nadziemnych urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, konieczny do zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń.
2. Użyte w uchwale pojęcia:
- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kłobucku;
 - 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);
 - 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada pojęciu terenu biologicznie czynnego zdefiniowanego w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);

- 5) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699);
- 6) **mikroprzedsiębiorca** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartego w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162 z późn. zm.);
- 7) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogącym potencjalnie 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);
- 8) **DJP** – odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe” stosowanym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **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 2021 r. poz. 610 z późn. zm.);
- 10) **urządzenia OZE** – stanowi skrót pojęcia „urządzenia wytwarzające energię z OZE”;
- 11) **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 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Wprowadza się nakaz stosowania:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami MN i MNU na elewacjach budynków barw pastelowych, złamanych lub bladych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem:
 - a) zastosowania barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku,
 - b) użycia szkła, w tym szkła barwionego oraz materiałów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności takich jak: kamień wapienny, cegła klinkierowa, beton;
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami MN dachów stromych dwuspadowych i wielospadowych lub dachów płaskich, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45° w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki;
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolami MNU, UK i K dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachów płaskich, z dopuszczeniem zwiększenia nachylenia połaci dachowych na budynkach kultu religijnego do 75°;
- 4) na dachach stromych koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni nawiązujących do naturalnego koloru dachówki ceramicznej z dopuszczeniem stosowania odcieni brązu i szarości oraz materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak miedź.

2. Dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków lub wiat dopuszcza się zachowanie istniejącej kolorystyki elewacji i dachów oraz zachowanie istniejącej geometrii dachów.

3. Lokalizacja budynków wymaga zgodności z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących od strony dróg publicznych w odległości mniejszej niż wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z zachowaniem zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.).

4. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy;
- 2) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
- 3) użytkowanie gruntów rolnych jako terenów rolnych niezabudowanych lub terenów ogrodów.

5. Z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz 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, w tym nadziemnych obiektów niezbędnych do funkcjonowania infrastruktury technicznej takich jak: transformatory, przepompownie, hydranty oraz szafy (telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i gazowe);
- 3) urządzeń wodnych służących prawidłowemu gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi;
- 4) zapewniających użytkowanie terenu i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe, socjalne,
 - b) miejsc parkingowych, obiektów małej architektury oraz dróg wewnętrznych,
 - c) urządzeń budowlanych i budowli.

6. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 15 m od poziomu terenu;

7. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach planu wysokość, dopuszcza się realizację:

- 1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty, pod warunkiem, że łączna wysokość budynków i tych elementów nie przekroczy dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 2) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w powyższym pkt 1 oraz akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych - o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i wysokości liczonej łącznie z wysokością budynku, nieprzekraczającej 130% wysokości budynków dopuszczanej planem.

8. W przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy, podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów, istniejących w dniu uchwalenia planu budynków:

- 1) o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu;
- 2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę - w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę - w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 20%.

9. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1MNU;
- 2) na pozostałych terenach - pod warunkiem, że zabudowa przy granicy działki nie przekroczy 30% długości tej granicy.

Rozdział 3.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDL oraz: 3KDD, 4KDD i 5KDD, które oprócz terenów przeznaczonych do prowadzenia ruchu pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych mają stanowić miejsca sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych.

2. W granicach terenów stanowiących przestrzenie publiczne wprowadza się nakaz:

- 1) urządzenia terenów w sposób sprzyjający publicznej aktywności mieszkańców, poprzez realizację w sposób dostosowany do szerokości pasów drogowych ciągów pieszych z miejscami do odpoczynku, z wyposażeniem przestrzeni w oświetlenie i elementy małej architektury (ławki, siedziska, pergole) wraz z urządzeniem terenów zielenią ze szpalerami drzew;
- 2) zapewnienie dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, z zastosowaniem rozwiązań jednopoziomowych oraz odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się;

- 3) zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych funkcji komunikacyjnych w celu wyróżnienia powierzchni przeznaczonych dla pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych;
- 4) realizacji miejsc postojowych w sposób niekolidujący z ruchem pieszych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 7. 1. 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:

- 1) wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa wodnego, prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- 2) ograniczenia wprowadzone przez przepisy z zakresu prawa wodnego chroniące wody podziemne, w szczególności przepisy przywołane w §8 ust. 1 i 2 uchwały.

2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami przywołanymi w ust. 1.

3. Postępowanie z odpadami powinno być zgodne z przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

4. Dla terenów faktycznie użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.).

5. Prowadzenie działalności w zakresie usług i wytwórczości nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granice tego terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

6. Warunkiem lokalizacji nowej zabudowy usługowej lub związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości na działkach przylegających do działek przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej i parkingowej niepowodującej uciążliwości dla ludzi w budynkach mieszkalnych spowodowanych występowaniem hałasu i drgań.

7. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących napowietrznych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych jest możliwa:

- 1) w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem;
- 2) z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu pasów technologicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w odległości 11 m od osi linii 110kV oraz w odległości 7 m od osi linii średniego napięcia, w granicach których do czasu przełożenia lub skablowania tych linii obowiązuje zakaz:
 - a) zmiany zagospodarowania terenu na cele służące stałemu przebywaniu ludzi, w tym lokalizacji nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności budynków mieszkalnych,
 - b) sadzenia roślinności wysokiej, której wysokość może przekroczyć 3 m.

8. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowy produkcyjnej innej niż zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;
- 3) instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 4) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 5) składów i magazynów oraz baz, w tym baz transportowych a także giełd towarowych;
- 6) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny;
- 7) obiektów sprzedaży, magazynowania lub składowania: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz materiałów budowlanych i opału a także środków chemicznych mogących zanieczyścić wody;
- 8) obiektów lub instalacji służących prowadzeniu działalności związanej z gospodarowaniem odpadami w tym: związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, magazynów odpadów oraz instalacji termicznego przekształcania odpadów;
- 9) elektrowni wiatrowych;
- 10) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia wprowadzone przez przepisy z zakresu prawa wodnego chroniące ujęcie wody podziemnej Łobodno, w szczególności do czasu wydania nowych aktów prawa miejscowego, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji, stosuje się ograniczenia zawarte w rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 10 września 2008 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Łobodno (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 177, poz. 3247, z 2010 r. Nr 93, poz. 1504 oraz z 2017 r. poz. 4967), obowiązujące w granicach terenów ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Łobodno:

- 1) obszaru A, obejmującego całość obszaru objętego planem;
- 2) obszaru B, obejmującego część obszaru objętego planem.

2. Do czasu ustanowienia zgodnie z przepisami rozdziału 6 działu III ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) granic obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i określenia ograniczeń obowiązujących w granicach tych obszarów, zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów położonych w granicach GZWP 325 Częstochowa (W), z zachowaniem ogólnych zasad ochrony wód zawartych w przepisach z zakresu prawa wodnego, w szczególności poprzez:

- 1) prowadzenie działalności w sposób zapewniający ochronę zasobów wodnych;
- 2) użytkowanie terenów w sposób nie powodujący pogorszenia stanu wód.

3. Na rysunku planu wyznaczono w sposób graficzny stanowiska archeologiczne nr 84-46/16 i nr 84-47/45 - miejsca występowania zabytków archeologicznych oraz strefy ochrony archeologicznej OW – tereny potencjalnego występowania zabytków archeologicznych.

4. Do zmiany zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 3, w szczególności polegającej na prowadzeniu robót ziemnych lub realizacji zabudowy, stosuje się odpowiednio do zakresu inwestycji zasady dotyczące ochrony zabytków archeologicznych ustalone w art. 31 ust. 1a pkt 2 - art. 35 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn.zm.).

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

- 1) istniejące drogi publiczne gminne:
 - a) w granicach istniejących pasów drogowych - ulice: Poprzeczna (oznaczona symbolem 1KDL), Cicha (oznaczona symbolem 3KDL) i Wiśniowa (oznaczona symbolem 1KDD) oraz ulice: Ustronna, Boczna, Miła, Ładna i część ulicy Prostej (oznaczone symbolem 2KDD),
 - b) ulica Równoległa (oznaczona symbolem 2KDL), wymagająca regulacji i poszerzenia istniejącego pasa drogowego,
 - c) odcinek ulicy Prostej stanowiący ciąg pieszo-jezdny (oznaczony symbolem KX);
- 2) projektowane drogi publiczne gminne oznaczone symbolami: 3KDD, 4KDD i 5KDD;
- 3) istniejąca droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDW;

4) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 2KDW, 3KDW, 4 KDW i 5KDW.

2. Z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w granicach obszaru objętego planem, w zależności od występujących potrzeb, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów lub dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych lub drogi pożarowe.

3. Parametry dojazdów lub dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy czym:

- 1) szerokość nowych dojazdów i dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do działek budowlanych o długości:
 - a) do 100 m - nie może być mniejsza niż 5 m,
 - b) powyżej 100 m - nie może być mniejsza niż 8 m;
- 2) dojazdy i drogi wewnętrzne o nieprzelotowym zakończeniu winny być zakończone placem do zawracania o parametrach umożliwiającym zawracanie przez pojazdy komunalne.

4. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

5. Regulacja szerokości pasów drogowych istniejących odcinków dróg a także wydzielanie nowych odcinków dróg, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz potrzeb inwestycyjnych związanych z wykonaniem obiektów drogi lub uzbrojenia.

6. Tereny wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym przeznaczonych są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu pojazdów, rowerów i pieszych, w tym drogowych obiektów inżynierskich, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach tych terenów:

- 1) zieleni izolacyjnej lub zieleni urządzonej;
- 2) zjazdów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z prowadzeniem ruchu drogowego.

§ 10. 1. 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 ma 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 mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi zabudowy usługowej i zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych lub dostawczych, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności, na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o tych funkcjach,
 - dodatkowo co najmniej 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych dla zatrudnionych w granicach działki budowlanej - z zastosowaniem wskaźnika 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdą rozpoczętą liczbę 5 zatrudnionych pracowników,
 - c) dla obsługi zabudowy o funkcjach innych niż wymienione w lit. a i b - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu w granicach działki budowlanej.

2. Dla obsługi zabudowy usługowej oraz zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych

3. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, wprowadza się następujące zasady realizacji budynków lub wiat garażowych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych budynków lub wiat garażowych jako: wbudowanych lub dobudowanych do budynków innego rodzaju, w tym budynków mieszkalnych lub usługowych, obiektów podziemnych, obiektów wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji zespołów garaży blaszanych (powyżej 2 garaży na działce budowlanej).

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się, że obsługę terenów przeznaczonych do zabudowy należy zapewnić z istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej wymaga:

- 1) zachowania przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz niepowodowania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych, t.j. w drogach, w dojazdach lub w ciągach pieszo-jezdnym lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich terenów.

3. W granicach obszaru objętego planem określa się następujące zasady lokalizacji urządzeń OZE:

- 1) nie wydziela się terenów przeznaczonych dla lokalizacji urządzeń OZE, wymienionych w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń OZE o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW: wolnostojących i innych niż wolnostojące;
- 3) urządzenia OZE o mocy zainstalowanej równej lub mniejszej niż 100 kW dopuszczone są pod warunkiem:
 - a) lokalizacji urządzeń OZE wyłącznie wykorzystujących energię: z promieniowania słonecznego, aerothermalną lub geothermalną oraz niepowodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz nie powodujących przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska na nieruchomościach sąsiednich,
 - b) ograniczenia wysokości urządzeń OZE do 3 m powyżej poziomu terenu lub obiektu, na którym będą zamocowane,
 - c) stosowania na urządzeniach OZE barw neutralnych (w tym odcieni szarości lub zieleni) oraz stosowania na panelach szklanych powierzchni antyrefleksyjnej.

4. Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową. Realizację nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych dopuszcza się wyłącznie w ramach zwykłego korzystania z wód.

5. Zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych lub realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić w oparciu o:

- 1) istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia lub średniego napięcia oraz stacje transformatorowe, z dopuszczeniem rozbudowy sieci, na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego;
- 2) urządzenia wytwarzające energię z OZE.

7. Zaopatrzenie w gaz należy zapewnić w oparciu o skroplony gaz płynny lub z sieci gazowej, z dopuszczeniem budowy sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego.

8. Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić w oparciu o:

- 1) 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) urządzenia wytwarzające energię z OZE.

9. Obsługę telekomunikacyjną należy zapewnić w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

10. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach przywołanych w § 7 ust. 1 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód;
- 2) jako podstawową zasadę określa się odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków, z uwzględnieniem ograniczeń ustanowionych dla ochrony ujęcia wód podziemnych Łobodno, w tym obowiązującego w granicach obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody zakazu lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zakazu wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 3) jako podstawową zasadę określa się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni oraz stosowanie zbiorników lub studni chłonnych;
- 4) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie – na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego, z zapewnieniem wymaganego przepisami ograniczenia lub eliminacji substancji zanieczyszczających;
- 5) w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do rowów, pod warunkiem zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna tych urządzeń, w szczególności poprzez zastosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość wydzielanych działek w granicach
 - terenu oznaczonego symbolem 1MNU - 1200 m², z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej do 600 m²,
 - terenów oznaczonych symbolami 2MNU i 3 MNU - 1200 m²,
 - terenów oznaczonych symbolami 1MN – 6MN i 4 MNU - 1000 m²,
 - terenów oznaczonych symbolami 7MN – 9MN - 600 m²,
 - terenu oznaczonego symbolem UK – 1500 m²,
 - pozostałych terenów – 10 m²,
 - b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek
 - terenów oznaczonych symbolami MN i MNU – 20 m,
 - terenów oznaczonych symbolami: UK – 30 m,
 - pozostałych terenów – 2 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 70° do 110°;
- 3) parametry działek ustalone w ust. 1 nie dotyczą parametrów działek wydzielanych dla niewyznaczonych na rysunku planu dróg i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.

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

§ 13. 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 10.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się nakaz ujednolicenia wyglądu budynków w granicach działki budowlanej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,5,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki mieszkalne przekryte dachami stromymi - o wysokości do 10 m,
 - budynki mieszkalne przekryte dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25° - o wysokości do 8 m,
 - pozostałe budynki i wiaty - o wysokości do 5 m.
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m².

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **7MN, 8MN i 9MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się nakaz ujednolicenia wyglądu budynków w granicach działki budowlanej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki mieszkalne przekryte dachami stromymi - o wysokości do 10 m,

- budynki mieszkalne przekryte dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25°- o wysokości do 8 m,
- pozostałe budynki i wiaty - o wysokości do 5 m,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m².

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu jako wielofunkcyjnego, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach poszczególnych działek budowlanych zabudowy o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z ograniczeniem wielkości prowadzonej produkcji zwierzęcej do 2 DJP;
- c) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości jest odizolowanie tej zabudowy od działek sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3 m;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,8,

– minimalna - 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki przekryte dachami stromymi - o wysokości do 10 m,
- budynki przekryte dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25°- o wysokości do 8 m,
- wiaty o wysokości do 6 m,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m², z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej do 600 m².

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2MNU**, **3MNU** i **4MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;

2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,

– minimalna - 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki przekryte dachami stromymi - o wysokości do 10 m,
 - budynki przekryte dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25°- o wysokości do 8 m,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU - 1200 m², a dla terenu oznaczonego symbolem 4MNU – 1000 m².

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **UK** – teren zabudowy usługowej – usługi sakralne ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna - równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 40%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki kultu religijnego - o wysokości do 18 m,
 - budynki zamieszkania zbiorowego przekryte dachami stromymi - o wysokości do 12 m,
 - budynki zamieszkania zbiorowego przekryte dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25° - o wysokości do 10 m,
 - pozostałe budynki i wiaty - o wysokości do 6 m,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m².

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **K** – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej – przepompownie ścieków;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: inne niż wymienione w pkt 1 urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowania: zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu jako przepompowni ścieków (kanalizacja);
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,5,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,5,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 10%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: wysokość obiektów przepompowni ścieków - do 4 m.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna – droga lokalna,
 - b) zachowuje się istniejącą szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:
 - symbolem 1KDL - od ok. 8,3 m do ok 18,5 m,
 - symbolem 3KDL - od ok. 11,6 m do ok 15,2 m,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenu oznaczonego symbolem 2KDL – od ok. 8 m do ok. 13,2 m,
 - d) na rysunku planu szerokości pasów drogowych poszerzono w rejonie skrzyżowań i zakrętów, w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania terenowe oraz wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
 - e) tereny przeznaczone są dla lokalizacji w szczególności:
 - jezdni z chodnikami lub poboczami,
 - parkingów przydrożnych,
 - zieleni izolacyjnej lub urządzonej,
 - f) tereny przeznaczone dla urządzenia przestrzeni publicznej zgodnie z zasadami określonymi w § 6 uchwały, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu - 30%,
 - g) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna – droga dojazdowa,
 - b) zachowuje się istniejącą szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:
 - symbolem 1KDD - od ok. 9,2 m do ok 10,5 m,
 - symbolem 2KDD - od ok. 9,9 m do ok 10,3 m,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:
 - symbolem 3KDD - 12 m,
 - symbolem 4KDD – od ok. 11,9 m do 12 m,
 - symbolem 5KDD – od ok. 18,5 m do ok. 18,9 m,
 - d) na rysunku planu szerokości pasów drogowych poszerzono w rejonie skrzyżowań i zakrętów, w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania terenowe oraz wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
 - e) tereny przeznaczone są dla lokalizacji w szczególności:
 - jezdni z chodnikami lub poboczami,
 - parkingów przydrożnych,
 - zieleni izolacyjnej lub urządzonej,
 - f) tereny oznaczone symbolami 3KDD, 4KDD i 5KDD przeznaczone są dla urządzenia przestrzeni publicznej, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 uchwały, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenów oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD i 5KDD w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu - 30%,
 - g) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu - 10%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** – tereny dróg wewnętrznych ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW – 5 m,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:
 - symbolem 2KDW – od 8 m do 12 m,
 - symbolem 3KDW i 4KDW – 8 m,
 - symbolem 5KDW – 10 m,
 - c) na rysunku planu szerokości pasów drogowych poszerzono w rejonie włączeń do dróg i zakrętów, w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania terenowe,
 - d) tereny przeznaczone są dla lokalizacji w szczególności:
 - jezdni z chodnikami lub poboczeniami, z dopuszczeniem na wybranych odcinkach dróg jako jednoprzestrzennej, bez wyodrębniania lub różnicowania poziomów jezdni i chodnika,
 - parkingów przydrożnych,
 - zieleni izolacyjnej lub urządzonej,
 - e) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **KX** – tereny ciągu pieszo-jezdnego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KX, zgodnie z rysunkiem planu, od ok. 5 m do ok. 5,5 m,
 - b) teren przeznaczony jest dla lokalizacji ciągu pieszego lub pieszo-jezdnego, bez wyodrębniania lub różnicowania poziomów jezdni i chodnika,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - d) dopuszcza się utwardzenie działki lub terenu w 100%.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 40 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 24. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałami Rady Miejskiej w Kłobucku:

- 1) Nr 37/IV/1998 z dnia 27 maja 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 1998 r. Nr 13 poz. 89);
- 2) Nr 253/XX/2004 z dnia 28 października 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2005 r. Nr 45 poz. 1239).

RADCA PRAWNY

Tomasz Głębocki
Op - C - 419/1999

BURMISTRZ KLÓBUCKA

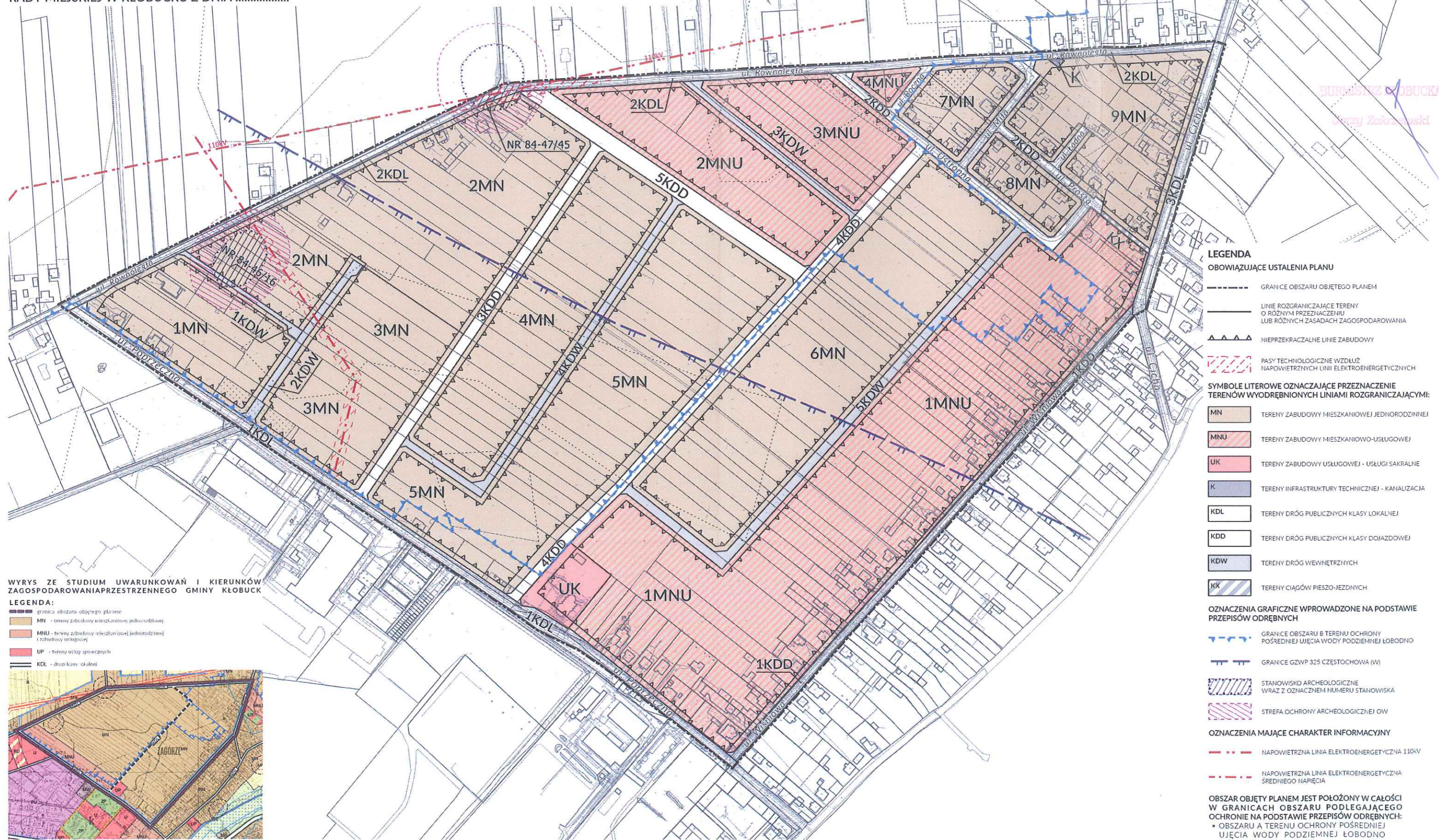
Jerzy Zakrzewski

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W KŁOBUCKU W REJONIE ULIC: POPRZECZNEJ, RÓWNOLEGŁEJ, CICHEJ I WIŚNIOWEJ

RYSUNEK PLANU
WYDRUK W SKALI 1:2000



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU Z DNIA

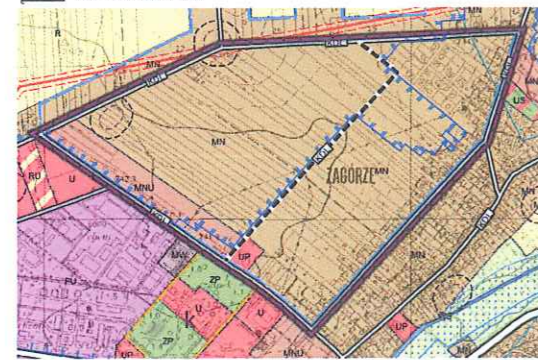


BURMISTRZ KŁOBUCKA
Jarzy Zakrzewski

- LEGENDA**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ NAPIĘTYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYDREBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:**
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
 - UK - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI SAKRALNE
 - K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
 - KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
 - KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KK - TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- OZNACZENIA GRAFICZNE WPROWADZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- GRANICE OBSZARU B TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ ŁÓBODNO
 - GRANICE GZWP 325 CZĘSTOCHOWA (W)
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z OZNACZENIEM NUMERU STANOWISKA
 - STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ OW
- OZNACZENIA MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY**
- NAPIĘTYRNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV
 - NAPIĘTYRNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- OBZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W CAŁOŚCI W GRANICACH OBSZARU PODLEGAJĄCEGO OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- OBZARU A TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ ŁÓBODNO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁOBUCK

- LEGENDA:**
- granica obszaru objętego planem
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej
 - UP - tereny usług społecznych
 - KDL - drogi klasy lokalnej



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia.....2022 r.

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

1. Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Kłobucku stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania nowych, dodatkowych inwestycji, które są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, z zakresu:

- 1) infrastruktury technicznej, której realizacja należy do zadań własnych gminy, w szczególności realizacji wzdłuż zaprojektowanych w planie nowych dróg publicznych lub wewnętrznych:
 - a) dodatkowych odcinków sieci wodociągowej,
 - b) docelowo sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) infrastruktury drogowej, której realizacja należy do zadań własnych gminy, obejmujących przejęcie na mienie gminy terenów przeznaczonych na drogi publiczne oraz budowę zaprojektowanych w planie nowych dróg publicznych.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje te będą finansowane z budżetu gminy i ze środków zewnętrznych, z uwzględnieniem funduszy pomocowych (dotacji i pożyczek z funduszy krajowych oraz pomocowych funduszy unijnych), z założeniem możliwości finansowania przez inne osoby lub jednostki na podstawie przepisów odrębnych.

BURMISTRZ KŁOBUCKA

Jerzy Zakrzewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kłobucku
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kłobucku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Kłobucku przyjmuje do wiadomości, że w określonym terminie na składanie uwag nie wpłynęły żadne uwagi, które byłyby nieuwzględnione.

BURMISTRZ KŁOBUCKA

Jerzy Zaczarowski



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kłobucku
z dnia.....2022 r.

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 2022 r. poz. 503), w postaci elektronicznej, ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

BURMISTRZ KŁOBUCKA

Jerzy Jakrzeński

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku w rejonie ulic: Poprzecznej, Równoległej, Cichej i Wiśniowej

Uzasadnienie, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) - nazywanej dalej "ustawą":

1. Sporządzony projekt planu stanowi realizację uchwały Nr 265/XXVIII/2021 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 9 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar opracowania jest położony poza granicami obowiązujących planów miejscowych, za wyjątkiem niewielkiego obszaru położonego w rejonie ulicy Poprzecznej, objętego planem z 2004 r. oraz 3 fragmentów terenu przeznaczonych na poszerzenie pasa drogowego ulicy Równoległej objętych planem z 1998 r. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck przyjętym uchwałą Nr 393/XXXVIII/2018 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 20 lutego 2018r. do zabudowy dopuszczono cały obszar objęty projektem planu, z wyznaczeniem:
 - 1) wzdłuż ulicy Poprzecznej terenów mieszkaniowo-usługowych (terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej, dopuszczonych do drobnej wytwórczości);
 - 2) terenu istniejącego kościoła jako terenów usług społecznych;
 - 3) pozostałego obszaru jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dopuszczonej do lokalizacji usług nieuciążliwych i drobnej wytwórczości);
 - 4) dróg lokalnych mających służyć do obsługi komunikacyjnej obszaru, z dopuszczeniem zmiany klasy technicznej dróg oraz korekty linii rozgraniczających dróg w dostosowaniu do uwarunkowań.
2. Aktualnie podstawą do realizacji zabudowy w granicach obszaru opracowania nie objętego obowiązującym planem miejscowym są decyzje o warunkach zabudowy – w ostatnim okresie występuje duże zainteresowanie lokalizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, głównie przy ulicy Równoległej. Celem uchwalenia planu jest wyznaczenie dla obszaru objętego planem układu komunikacyjnego obsługującego obszar opracowania oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów pozwalających na rozwój tego rejonu Kłobucka, z zachowaniem ładu przestrzennego.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 59,6 ha położony w sąsiedztwie zwartej zabudowy miasta Kłobucka, po jego północno-wschodniej stronie, ograniczony jest od południa ulicami Cichą i Wiśniową, od zachodu ulicą Poprzeczną, od północy ulicą Równoległą. W granicach opracowania znajdują się:
 - 1) tereny zabudowy wielofunkcyjnej (mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i drobną wytwórczością przy ulicach: Cichej i Wiśniowej i części ulicy Poprzecznej), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako przyulicznej (wzdłuż ulicy Równoległej i części ulicy Poprzecznej) oraz jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedlowej (w rejonie ulic: Ustronnej, Bocznej, Miłej, Ładnej i Prostej);
 - 2) grunty rolne użytkowane rolniczo lub odłogowane.Istniejąca zabudowa jest niska, przeważają budynki o wysokości do 10 m, wyższe są budynki kościoła przy ulicy Poprzecznej. Dominują działki o niskiej intensywności zabudowy, większa intensywność zabudowy, z mniejszą powierzchnią biologicznie czynną, dotyczy terenów przy ulicach Cichej i Wiśniowej.
4. Teren opracowania stanowi obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i jest dobrze przygotowany do zabudowy - posiada dostęp do dróg publicznych i możliwość uzbrojenia.
5. W rejonie opracowania:
 - 1) nie występują obszary cenne ze względów środowiskowych lub przyrodniczych oraz obszary lub obiekty chronione przez przepisy odrębne, w tym grunty rolne chronione przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze - za wyjątkiem położenia obszaru opracowania w granicach obszarów A i B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Łobodno i GZWP 325 Częstochowa (W). W sporządzonym projekcie planu uwzględniono ograniczenia związane z ochroną ujęcia wód podziemnych;

- 2) nie występują obszary narażone na występowanie zagrożeń i ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe, nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania;
 - 3) wzdłuż ulicy Równoległej przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV, teren opracowania przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia – w sporządzonym projekcie wprowadzono ograniczenia w granicach pasów technologicznych wyznaczonych wzdłuż tych linii,; północną część obszaru odwadnia ciek wodny Bród, południową rzeka Biała Oksza. W sporządzonym projekcie wprowadzono duży udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów i dopuszczono lokalizację urządzeń wodnych służących prawidłowemu gospodarowaniu wodami.
6. Sporządzony projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck. W sporządzonym projekcie planu, opierając się na dopuszczonym zakresie interpretacji zapisów Studium:
- 1) dostosowano funkcje a także parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów do występujących uwarunkowań oraz do funkcji i formy zabudowy istniejącej w granicach obszaru opracowania oraz na terenach przylegających, a także uwzględniono wydane na tym obszarze decyzje ustalające warunki zabudowy (w zakresie ustalonych funkcji oraz wskaźników i parametrów zabudowy), w szczególności wyznaczono:
 - a) tereny zabudowy usługowej – usług sakralnych obejmujący teren istniejącego kościoła,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz związanej z drobną wytwórczością obejmujące istniejącą zabudowę wielofunkcyjną zlokalizowaną wzdłuż ulic Wiśniowej i Poprzecznej,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej obejmujące tereny niezabudowane położone przy ulicy Równoległej,
 - d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na pozostałych terenach,
 - e) układ dróg służących do obsługi projektowanej zabudowy – publicznych i wewnętrznych;
 - 2) w dostosowaniu do uwarunkowań, zmieniono klasę techniczną wyznaczonych w Studium nowych dróg, z lokalnych na dojazdowe;
 - 3) dostosowano (i uproszczono) wskaźniki parkingowe do proponowanego sposobu zagospodarowania terenów, rodzaju i skali dopuszczonej zabudowy, wzięto też pod uwagę ustalenia w tym zakresie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
- 1) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §5 tekstu planu;
 - 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §7 i §8 ust. 1 i 2 tekstu planu. Biorąc pod uwagę potrzebę zapewnienia odpowiedniej retencji wód opadowych i roztopowych, poprzez zagospodarowanie wód na własnym terenie nieutwardzonym i ograniczenia ilości wód odprowadzanych do cieków odwadniających ten rejon Kłobucka, w sporządzonym projekcie wprowadzono wymóg wydzielania dużych działek budowlanych o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszczono do lokalizacji na poszczególnych terenach urządzeń wodnych służących prawidłowemu gospodarowaniu wodami;
 - 3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zrealizowano poprzez wprowadzenie ograniczeń w §7 ust. 4-8 tekstu planu;
 - 4) wymagania dotyczące potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §6 ust.2 oraz §10 ust. 1 pkt 2 lit d tekstu planu;
 - 5) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności zrealizowano w szczególności poprzez umożliwienie wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami Studium; w sporządzonym projekcie uwzględniono istniejące granice działek ewidencyjnych, wyznaczając projektowany układ komunikacyjny w sposób umożliwiający wydzielanie działek budowlanych przez właścicieli gruntów w sposób racjonalny;
 - 6) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę, zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §11 oraz §8 ust. 1 i 2 tekstu planu. W projekcie określono zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających

- energię z OZE uwzględniając ograniczenia w tym zakresie zawarte w obowiązującym Studium. W rejonie ulic Poprzecznej i Wiśniowej, w latach 90-tych XX w, na potrzeby istniejącej wówczas rozlewni wód naturalnych, funkcjonowało ujęcie wody podziemnej z utworów jury środkowej. Obecnie ujęcie to nie jest eksploatowane, dla ujęcia nie wyznaczono stref ochronnych (strefy ochrony bezpośredniej i strefy ochrony pośredniej ujęcia) poprzez wydanie przez właściwe organy decyzji lub rozporządzeń na podstawie przepisów Prawa wodnego. Organy sporządzające projekt planu nie posiadają informacji o obecnym stanie tego ujęcia lub o zamiarach podjęcia jego eksploatacji. Ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości, w razie takich potrzeb, wznowienia eksploatacji wody z tego ujęcia, po uzyskaniu przez właściciela ujęcia wymaganych przepisami decyzji i pozwoleń;
- 7) ze względu na brak uwarunkowań, w planie nie wprowadzono wymagań dotyczących: ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa a także obiektów i obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
 - 8) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:
 - a) ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
 - b) zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania,
 - c) uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień,
 - d) ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o: wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących sposobu wnoszenia uwag do projektu planu,
 - e) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu wraz z umożliwieniem zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
 - f) umożliwienie zainteresowanym udziału w pracach Rady Miejskiej w Kłobucku związanych z podjęciem decyzji dotyczącej przeznaczenia terenów objętych planem,
 - g) zapewnienie społeczeństwu udziału w wymaganej ustawą 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 2022 r poz. 1029) procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej sporządzanego projektu planu.
 8. Organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły uwagi dotyczące jednostkowych spraw poszczególnych właścicieli nieruchomości (zawierały postulaty dotyczące zagospodarowania nieruchomości stanowiących Ich własność, odnosiły się do projektowanych w planie prywatnych dróg wewnętrznych, których wydzielenie i realizacja jest zależne od woli właścicieli gruntów), miały lokalne znaczenie (dotyczyły nieznacznych korekt w stosunku do sporządzonego projektu planu) i nie dotyczyły zakresu lub terenów, dla których wprowadzenie korekt w sporządzonym projekcie planu wymagałoby ponownienia uzgodnień lub powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
 9. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr 171/XVIII/2020 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 11 lutego 2020r.). Sporządzenie projektu planu jest wymienione w przyjętym w tej uchwale wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych, jest uzasadnione dużym zainteresowaniem inwestycyjnym na tym obszarze, uwzględnia złożone wnioski o sporządzenie planu miejscowego dla całego obszaru oraz zapewnia prowadzenie polityki przestrzennej przez gminę na całym tym obszarze w sposób planowy.
 10. Plan został sporządzony w sposób uwzględniający zasady uniwersalnego projektowania, tak aby mógł być używany przez wszystkich ludzi, w możliwie szerokim zakresie, bez potrzeby adaptacji lub specjalnego projektowania, w zakresie jaki należy do zagadnień związanych z opracowaniem i funkcjonowaniem planów miejscowych.

11. Na potrzeby planu oszacowane zostały skutki finansowe jego uchwalenia. Jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych, uchwalenie planu będzie się wiązać z koniecznością realizacji przez gminę dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, wykupu terenów pod budowę dróg publicznych oraz budowy dróg publicznych. W sporządzonym projekcie planu ograniczono ilość i powierzchnię nowych dróg publicznych do niezbędnego zakresu. Przy stopniowym realizowaniu tych inwestycji, ich zakres będzie się mieścił w możliwościach finansowych gminy. Uchwalenie planu może wpływać dodatnio na budżet gminy, głównie poprzez zwiększone dochody z podatków (od nieruchomości oraz udziału w podatkach PIT i CIT).

KIEROWNIK
Wydział Gospodarki Przestrzennej
i Gospodarki Nieruchomościami

Katarzyna
mgr inż. Katarzyna Jasińska