

Projekt

z dnia 6 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: Częstochowskiej, Szkolnej i Cielebana**

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 uchwala:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku w rejonie ulic: Częstochowskiej, Szkolnej i Cielebana, 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 90 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację uchwały Nr 264/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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- e) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,

- f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
  - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - h) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - i) 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) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- d) **UP** – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne,
- e) **U/ZP** – tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej,
- f) **ZCz** – teren po cmentarzu żydowskim,
- g) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- h) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- i) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- j) **KX** – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
- k) **KS** – tereny parkingów;

3) oznaczenia wprowadzone na podstawie przepisów odrębnych:

- a) granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza 50 m,
- b) granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza 150 m.

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 obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Łobodno;
- 2) GZWP 325 Częstochowa (W).

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

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 2) 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 ochrony krajobrazów kulturowych i 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 10;
- 2) szczegółowych, określonych w rozdziale 11;
- 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 lub 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 oraz baz;
- 6) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową służącą prowadzeniu usług niezaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 7) **zabudowie usługowej zaliczonej do usług publicznych** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej, w szczególności z zakresu publicznych usług: administracji, nauki, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej, kultury, sztuki, sportu a także obsługi bankowej i pocztowej oraz bezpieczeństwa publicznego, w tym ochrony przeciwpożarowej;
  - 8) **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;
  - 9) **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 lub małych przedsiębiorców, niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 10) **mieszkanium funkcyjnym** – należy przez to rozumieć lokal lub budynek o funkcji mieszkalnej zajmowany przez osoby, których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkania na terenie o funkcji innej niż mieszkaniowa;
  - 11) **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 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,5 m;
  - 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń złożoną z krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe, ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;
  - 13) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zieleń ukształtowaną w sposób zaplanowany, w szczególności obejmującą: trawniki, rabaty, kwietniki oraz pełniące funkcje dekoracyjne krzewy i drzewa, nasadzone pojedynczo lub w niewielkich skupiskach;
  - 14) **starodrzewie** – należy przez to rozumieć drzewostan lub pojedyncze drzewa, które przekroczyły fazę kulminacji przyrostu lub osiągnęły wiek rębności w rozumieniu przepisów o gospodarce leśnej;
  - 15) **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;
  - 16) **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;
  - 17) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych równym lub większym od 25°;
  - 18) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
  - 19) **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;

20) **strefie ochrony sanitarnej wokół cmentarza** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z rysunkiem obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck, linie określające wymagane przez przepisy ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych pasy izolujące tereny cmentarza od innych terenów oraz od źródeł ujęcia wody.

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 definicji terenu biologicznie czynnego 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 i mały przedsiębiorca** – odpowiadają definicji tych pojęć zawartych w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 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) **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.);
- 9) **urządzenia OZE** – stanowi skrót pojęcia „urządzenia wytwarzające energię z OZE”;
- 10) **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 w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 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) 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) MNU i U/ZP - dachów: wielospadowych, dwuspadowych lub jednospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachów płaskich;
- 4) U, UP i KS - dachów płaskich, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 35°.

2. Na dachach stromych wprowadza się nakaz stosowania koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, z dopuszczeniem stosowania odcieni brązu i szarości oraz materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak miedź.

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

4. Lokalizacja budynków wymaga zgodności z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących 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.).

5. 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.

6. 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, w tym zbiorników wodnych retencyjnych, retencyjno-infiltracyjnych i retencyjno-odparowujących;
- 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.

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

8. 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 dopuszczonej 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 dopuszczonej planem.

9. 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%.

10. 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 terenach oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 5MNU, 6MNU i 7MNU;

- 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: 2KDL, 7KDD, 8KDD oraz teren oznaczony symbolem KS, które oprócz terenów przeznaczonych do prowadzenia ruchu pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych oraz pełnienia funkcji parkingowej, mają stanowić miejsca z bardzo dużym udziałem terenów zieleni, 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 zieleni ze szpalerami drzew;
- 2) zapewnienie dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, ze stosowaniem 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.

### **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 § 9 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 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) instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) 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;
- 5) obiektów sprzedaży, magazynowania lub składowania środków chemicznych mogących zanieczyścić wody;
- 6) elektrowni wiatrowych;
- 7) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) baz, w tym baz transportowych oraz giełd towarowych.

9. W granicach terenów oznaczonych symbolami MN i MNU dodatkowo wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) zabudowy produkcyjnej innej niż zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;
- 2) składów i magazynów;
- 3) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny;
- 4) obiektów sprzedaży, magazynowania lub składowania: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz materiałów budowlanych i opału.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ochroną objęty jest teren wpisany do gminnej ewidencji zabytków, położony w rejonie ulic Sadowej i Gajowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZCz**, obejmujący teren po cmentarzu żydowskim z XIX w.

2. Dla terenu ZCz wprowadza się:

- 1) zakaz zmiany zagospodarowania i zabudowy terenu, z dopuszczeniem prowadzenia działań związanych z jego uporządkowaniem, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 20 uchwały,
- 2) nakaz zachowania istniejącego starodrzewu, z dopuszczeniem wycinki starodrzewu w sytuacji uzasadnionej koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

## **Rozdział 6.**

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

§ 9. 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 obowiązujące w granicach obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Łobodno 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).



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 niepowodujący pogorszenia stanu wód.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia wynikające z położenia przy granicy terenu wyznaczonego w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck do użytkowania jako teren cmentarza, obejmującego w części teren istniejącego zabytкового cmentarza parafialnego.

4. Do czasu wydania nowych przepisów, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji, stosuje się ograniczenia wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U z 1959 r. Nr 52 poz. 315), a w szczególności:

- 1) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granicy terenów cmentarza, obowiązuje zakaz lokalizacji: budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności;
- 2) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od granicy terenów cmentarza, obowiązuje zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze;
- 3) warunkiem lokalizacji w odległości od 50 m do 150 m od granicy terenów cmentarza, obiektów wymienionych w pkt 1, jest podłączenie do sieci wodociągowej tych obiektów oraz działki budowlanej, w granicach której mają być zlokalizowane te objekty;
- 4) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji zbiorników wodnych służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 10. 1.** Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

- 1) przylegająca do obszaru objętego planem ulica Szkolna – istniejąca droga publiczna, powiatowa;
- 2) istniejące drogi publiczne gminne:
  - a) w granicach istniejącego pasa drogowego - ulica Skorupki (oznaczona symbolem 1KDL),
  - b) wymagające regulacji i poszerzenia istniejącego pasa drogowego – ulica Sadowa (oznaczona symbolem 1KDD), ulica Gajowa (oznaczona symbolami 2KDD i 3KDD), a także części pasów drogowych ulic: Gwiazdnej (oznaczonej symbolem 4KDD), Cmentarnej (oznaczonej symbolem 5KDD) i Cielebana (oznaczonej symbolem 6KDD);
- 3) projektowane drogi publiczne gminne oznaczone symbolami: 2KDL, 3KDL, 4KDL, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD;
- 4) istniejące drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 8KDW i 9KDW;
- 5) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 10KDW i 11KDW;
- 6) istniejący ciąg pieszo-jezdny, w granicach istniejącego pasa drogowego (oznaczony symbolem 1KX),
- 7) projektowany ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 2KX;
- 8) część istniejącego pasa drogowego ulicy Cielebana położona na terenie oznaczonym symbolem KS.

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-jezdnych a także teren oznaczony na rysunku planu symbolem KS, przeznaczone 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.

**§ 11. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, obiektów podziemnych, obiektów wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji zespołów garaży blaszanych (powyżej 2 garaży na działce).

## **Rozdział 8.**

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

**§ 12.** 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) zapewnienia 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, poza wyznaczoną na rysunku planu granicą strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza 150 m.

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;
- 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 9.**

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

§ 13. 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

- terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 5MNU, 6MNU i 7MNU – 800 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem zmniejszenia w powierzchni działek dla zabudowy bliźniaczej do 600 m<sup>2</sup>,
- terenów oznaczonych symbolami: 4 MNU, 8MNU, 9MNU i 10MNU - 1200 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek dla zabudowy bliźniaczej do 800 m<sup>2</sup>,
- terenów oznaczonych symbolem 1MN i 6MN - 800 m<sup>2</sup>,
- terenów oznaczonych symbolami 2MN-5MN i 7MN-12MN - 1000 m<sup>2</sup>,
- terenów oznaczonych symbolami: U i UP – 2000 m<sup>2</sup>,
- terenów oznaczonych symbolem U/ZP – 1200 m<sup>2</sup>,
- pozostałych terenów – 10 m<sup>2</sup>,

b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek

- terenów oznaczonych symbolem MN, MNU i U/ZP – 20 m, z dopuszczeniem zmniejszenia w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 5MNU, 6MNU i 7MNU szerokości działek dla zabudowy bliźniaczej do nie mniej niż 12 m,
- terenów oznaczonych symbolami: U i UP – 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 pkt 1 nie dotyczą parametrów działek wydzielanych dla niewyznaczonych na rysunku planu dróg i urządzeń infrastruktury technicznej.

## Rozdział 10.

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

§ 14. 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 11.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem**

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami MN – 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 – 0,5,
    - 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 9 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 dla terenów oznaczonych symbolami:
  - 1MN i 6 MN - 800 m<sup>2</sup>,
  - 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN 10MN, 11MN i 12MN - 1000 m<sup>2</sup>.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 5MNU, 6MNU i 7MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenów jako wielofunkcyjnych, 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;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów 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 800 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej do 600 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **4MNU**, **8MNU**, **9MNU** i **10MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) dopuszcza się lokalizację w granicach poszczególnych działek budowlanych zabudowy o jednej lub jednocześnie o obu funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne,
  - b) 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 terenów 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 12 m,
    - budynki przekryte dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25°- o wysokości do 10 m,
    - wiaty - o wysokości do 6 m,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej do 800 m<sup>2</sup>.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U**, **2U** i **3U** – tereny zabudowy usługowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:

- a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
  - b) składy i magazyny,
  - c) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem 3U w sposób uwzględniający położenie w sąsiedztwie terenu zabytkowego cmentarza, w szczególności poprzez:
    - stosowanie ograniczeń wymienionych w § 9 ust. 3 i 4 uchwały obowiązujących w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefach ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
    - realizację zabudowy niskiej oraz wprowadzenie zieleni izolującej wizualnie projektowaną zabudowę i projektowane zagospodarowanie od strony ulic Częstochowskiej i Cielebana,
  - b) warunkiem lokalizacji składów i magazynów jest odizolowanie tych obiektów od działek sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej - o minimalnej szerokości 3 m,
  - c) w przypadku budowy parkingu o wielkości przekraczającej 60 miejsc postojowych wprowadza się nakaz wprowadzenia zieleni rozdzielającej miejsca parkingowe wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające, na powierzchni wynoszącej co najmniej 20% powierzchni parkingu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna - dla terenów oznaczonych symbolami 1U i 2U - 1,2, dla terenu oznaczonego symbolem 3U - 0,8,
    - minimalna - równa lub większa od 0,
  - 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 lub działki - 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów w granicach terenów oznaczonych symbolami 1U i 2U:
    - budynki usługowe i zamieszkania zbiorowego - o wysokości do 15 m,
    - pozostałe budynki i wiaty - o wysokości do 8 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 50 m,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów w granicach terenu oznaczonego symbolem 3U:
    - budynki i wiaty - o wysokości do 8 m,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 4U - tereny zabudowy usługowej, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu jako terenu stacji paliw, z dopuszczeniem lokalizacji usług towarzyszących, takich jak: handel, gastronomia lub myjnia dla samochodów osobowych, z dopuszczeniem przekształcenia terenu dla innej funkcji usługowej;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna - 0,4,
      - 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 – 30%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: wysokość budynków i wiat – do 8 m.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **UP** – teren zabudowy usługowej – usługi publiczne ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa zaliczona do usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu jako usług publicznych w zakresie ochrony przeciwpożarowej, z dopuszczeniem przekształcenia terenu w części lub całości dla potrzeb innych usług zaliczonych do usług publicznych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,9,
    - 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 – 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki usługowe - o wysokości do 15 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości wież do 24 m,
    - pozostałe budynki lub wiaty - o wysokości do 8 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 50 m,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U/ZP** – tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni urządzonej i tereny zbiorników wodnych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zbiorników wodnych z towarzyszącymi terenami zieleni urządzonej oraz obiektami usługowymi,
  - b) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych,
  - c) powierzchnia sprzedaży pojedynczego obiektu handlowo-usługowego ograniczona do 400 m<sup>2</sup>;
- 4) 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 – 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki usługowe, usługowo-mieszkalne i mieszkalne przekryte dachami stromymi - o wysokości do 10 m,



- budynki usługowe, usługowo-mieszkalne i 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 - 1200 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2U/ZP** i **3U/ZP** - tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) tereny zieleni urządzonej i tereny zbiorników wodnych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:
    - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
    - b) zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - a) teren zabudowy i zagospodarowania wielofunkcyjnego, dopuszczony do lokalizacji w granicach poszczególnych działek budowlanych zabudowy o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne,
    - b) teren wskazany dla lokalizacji zbiorników wodnych z towarzyszącymi terenami zieleni urządzonej oraz obiektami usługowymi, w tym obiektami o funkcji sportowo-rekreacyjnej,
    - c) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych,
    - d) zagospodarowanie i zabudowa terenów w sposób uwzględniający położenie w sąsiedztwie terenów cmentarza, w szczególności poprzez stosowanie ograniczeń wymienionych w § 9 ust. 3 i 4 uchwały obowiązujących w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefach ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
    - e) warunkiem lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości jest odizolowanie tej zabudowy od działek sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej - o minimalnej szerokości 3 m;
  - 4) 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 - 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 - 40%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki przekryte dachami stromymi - o wysokości do 12 m,
      - budynki przekryte dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25° - o wysokości do 10 m,
      - wiaty - o wysokości do 6 m, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>.
- § 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZCz** - teren po cmentarzu żydowskim, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren po cmentarzu żydowskim. pełniący funkcje kommemoratywne, nieprzeznaczony do dokonywania pochowań zwłok, szczątków ludzkich lub popiołów ludzkich;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
    - a) zagospodarowanie terenu w sposób

- upamiętniający miejsce po cmentarzu żydowskim z ochroną zachowanych śladów dawnego cmentarza, jako terenu zieleni urządzonej, z utrzymaniem co najmniej 60% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego,

- uwzględniający zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w § 8 uchwały,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków i wiat oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów, z dopuszczeniem lokalizacji: obiektów małej architektury, tablic pamiątkowych oraz elementów oświetlenia, pod warunkiem ograniczenia wysokości tych obiektów do 3 m.

**§ 21.** 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) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu dla terenu oznaczonego:

- symbolem 1KDL – od ok. 10,5 m do ok. 19,5 m,

- symbolem 2KDL - 14 m,

- symbolem 3KDL - od ok. 10,8 m do ok 11 m,

- symbolem 4KDL – ok. 10,5 m,

c) na rysunku planu szerokości pasów drogowych poszerzono w rejonie skrzyżowań i zakrętów, w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania terenowe oraz wymagania wynikające z przepisów odrębnych,

d) tereny przeznaczone są dla lokalizacji w szczególności:

- jezdni z chodnikami lub poboczami,

- parkingów przydrożnych,

- zieleni izolacyjnej lub urządzonej,

e) teren oznaczony symbolem 2KDL jest przeznaczony dla urządzenia przestrzeni publicznej, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 uchwały, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu oznaczonego symbolem 2KDL w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu - 30%,

f) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat.

**§ 22.** 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) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:

- symbolem 1KDD - od ok. 8 m do ok. 8,4 m,

- symbolem 2KDD - od ok. 5 m do ok 10 m,

- symbolem 3KDD – 10 m,

- symbolem 4KDD – 8 m,

- symbolem 5KDD- od ok. 6,9 m do ok. 7 m,

- symbolem 6 KDD – ok. 12 m,

- symbolem 7 KDD – od ok. 17 m do ok. 18 m,

- symbolem 8 KDD – od ok. 18 m do ok. 19 m,

- symbolem 9 KDD – od ok. 9,7 m do ok. 11,5 m,

- symbolem 10KDD – od ok. 10,8 m do ok. 11,2 m,

c) na rysunku planu szerokości pasów drogowych poszerzono w rejonie skrzyżowań i zakrętów, w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania terenowe oraz wymagania wynikające z przepisów odrębnych,

d) tereny przeznaczone są dla lokalizacji w szczególności:

- jezdni z chodnikami lub poboczami, z dopuszczeniem na wybranych odcinkach dróg jako jednoprzestrzennych, bez wyodrębniania lub różnicowania poziomów jezdni i chodnika,
- parkingów przydrożnych oraz zieleni izolacyjnej lub urządzonej,

e) tereny oznaczone symbolami 7KDD i 8KDD są przeznaczone dla urządzenia przestrzeni publicznej, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 uchwały, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenów oznaczonych symbolami 7KDD i 8KDD w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu - 40%,

f) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

**§ 23.** 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 pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych symbolami 8KDW i 9KDW - 7 m,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:

- symbolem 1KDW – od ok. 6 m do 8 m,
- symbolami 2KDW, 3KDW, 4 KDW – 8 m,
- symbolami 5KDW, 6KDW, 7KDW – 10 m,
- symbolami 10 KDW i 11 KDW – 6 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 dla lokalizacji w szczególności:

- jezdni z chodnikami lub poboczami, z dopuszczeniem na wybranych odcinkach dróg jako jednoprzestrzennej, bez wyodrębniania lub różnicowania poziomów jezdni i chodnika,
- parkingów przydrożnych oraz zieleni izolacyjnej lub urządzonej,

e) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 10%.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych symbolem **KX** – tereny ciągu pieszo-jezdnego ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny ciągu pieszo-jezdnego;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zachowuje się istniejącą szerokość terenu 1KX w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od ok. 3 m do ok. 3,5 m,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu terenu oznaczonego symbolem 2 KX – 4,5 m,

c) tereny przeznaczone są dla lokalizacji ciągu pieszo-jezdnego lub pieszego, bez wyodrębniania lub różnicowania poziomów jezdni i chodnika,

d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

e) dopuszcza się utwardzenie działki lub terenu w 100%.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** – tereny parkingu, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny parkingów, teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający położenie w sąsiedztwie terenu zabytkowego cmentarza, w szczególności poprzez:
    - stosowanie ograniczeń wymienionych w § 9 ust. 3 i 4 uchwały obowiązujących w granicach wyznaczonych na rysunku planu strefach ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
    - realizację zabudowy niskiej, wraz z zagospodarowaniem terenu zielenią,
  - b) w przypadku budowy parkingu o wielkości przekraczającej 60 miejsc postojowych wprowadza się nakaz wprowadzenia zieleni rozdzielającej miejsca parkingowe wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające, na powierzchni wynoszącej co najmniej 20% powierzchni parkingu;
  - c) dopuszcza się lokalizację niewielkich obiektów handlowo-usługowych związanych z obsługą sąsiadującego cmentarza, z ujednoczeniem wyglądu obiektów w zakresie: gabarytów, geometrii dachów oraz kolorystyki,
  - d) teren oznaczony symbolem KS przeznaczony jest dla urządzenia przestrzeni publicznej, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 uchwały;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,2,
    - minimalna - równa lub większa od 0,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki i wiaty - o wysokości do 4 m,
    - powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu handlowo-usługowego ograniczona do 50 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

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

§ 28. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr 253/XX/2004 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 28 października 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2005 r. nr 45 poz. 1239).

BURMISTRZ KŁOBUCKA

*Jerzy Zarzewski*

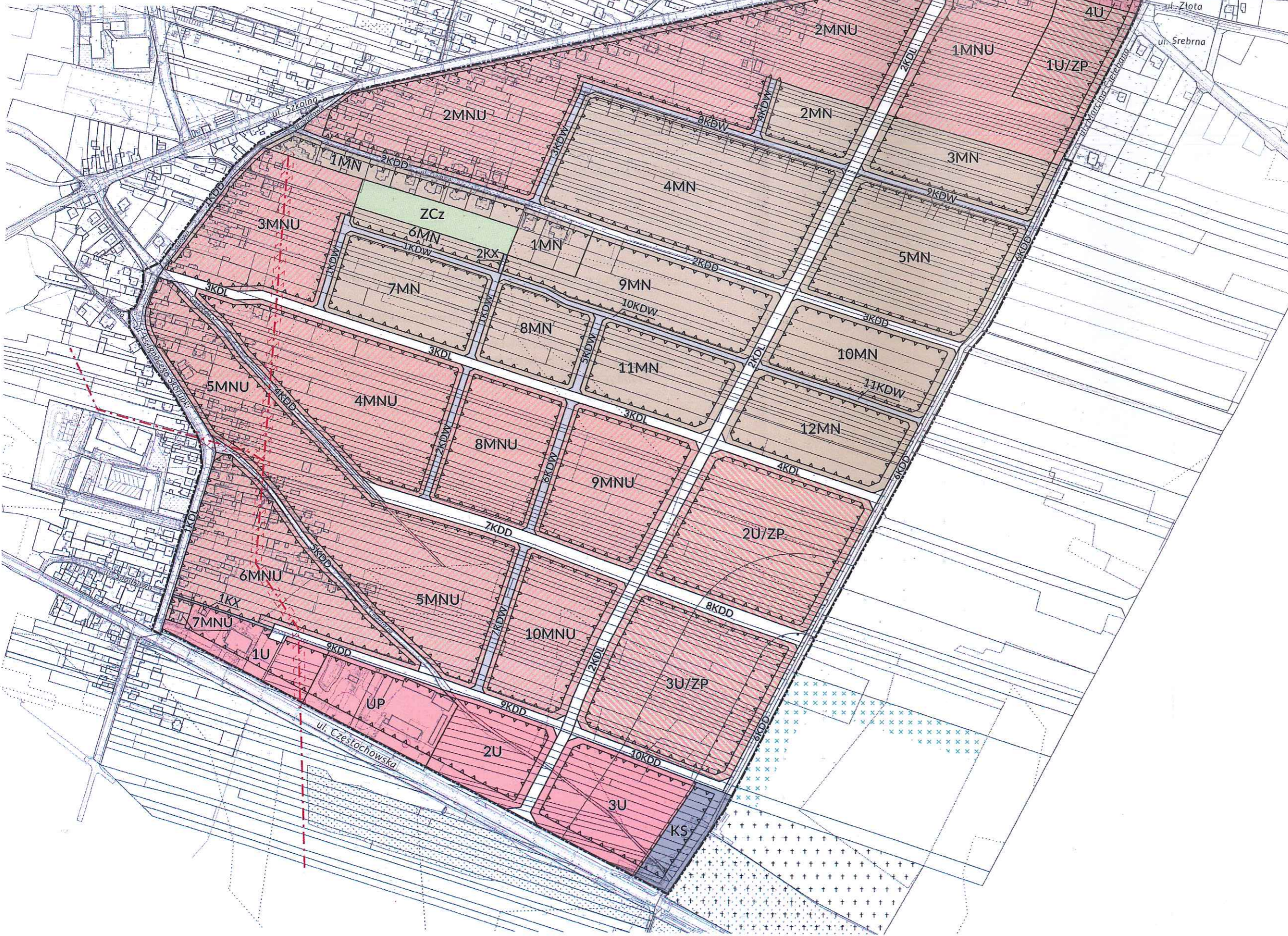
RADCA PRAWNY

Tomasz Głębocki  
Op - C - 419/1999

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W KŁOBUCKU W REJONIE ULIC: CZĘSTOCHOWSKIEJ, SZKOLNEJ I CIELEBANA**

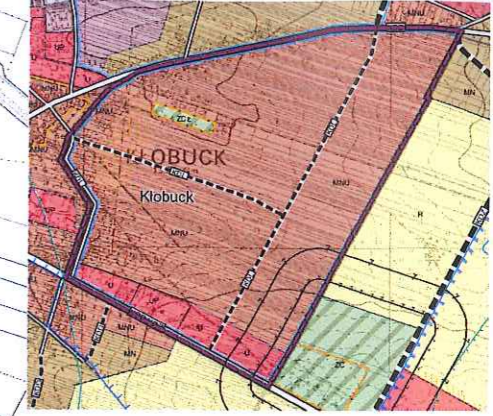
RYSUNEK PLANU  
WYDRUK W SKALI 1:2000

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁOBUCK  
LEGENDA:

- granice obszaru objętego planem
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przodkowy układ
- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - tereny usług publicznych
- ZCz - tereny cmentarzy zazielenionych
- KDL - drogi klasy lokalnej



BURMISTRZA KŁOBUCKA  
Jerzy Zajączkowski

**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTOŚCI PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- PASY TECHNICZNE WZDŁUŻ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

**SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZYZNACZENIE TERENÓW WYODREBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:**

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓDZINNEJ
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE
- U/ZP - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZCz - TERENY CMENTARZY Z ZIEMIAMI
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KK - TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KS - TERENY PARKINGÓW

**OZNACZENIA GRAFICZNE WPROWADZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

- GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZA 50 M
- GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZA 150 M

**OZNACZENIA MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY**

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W CAŁOŚCI W GRANICACH OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:  
 • OBSZARU A TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ  
 • UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ ŁÓDODNO  
 • GZPW 325 CZĘSTOCHOWA (W)

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 Zdziszewski

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 Zastrzewski



## UZASADNIENIE

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku w rejonie ulic: Częstochowskiej, Szkolnej i Cielebana

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

1. Sporządzony projekt planu stanowi realizację uchwały Nr 264/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 Gajowej, objętego planem miejscowym z 2004 r. W obowiązującym 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) jako podstawowego kierunku zagospodarowania zabudowy usługowej dla terenów położonych wzdłuż ulicy Częstochowskiej a zabudowy usługowej zaliczonej do usług społecznych dla terenu istniejącej siedziby Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej i jednostki ratowniczo-gaśniczej;
  - 2) terenu cmentarza zamkniętego – dla terenu po dawnym cmentarzu żydowskim
  - 3) jako podstawowego kierunku zagospodarowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej dla pozostałego obszaru, przeznaczając go dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, w tym usług społecznych, oraz do lokalizacji rzemiosła i drobnej wytwórczości, dopuszczając urządzenie na tych terenach zieleni a także realizację dróg, parkingów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 4) dróg lokalnych mających służyć do obsługi komunikacyjnej obszaru, z dopuszczeniem zmiany klasy technicznej dróg oraz korekty linii rozgraniczających dróg publicznych w dostosowaniu do występujących uwarunkowań;
  - 5) stref ochrony sanitarnej wokół terenów istniejącego cmentarza oraz przeznaczonych na poszerzenie cmentarza – położonych przy ulicy Częstochowskiej, poza granicami obszaru objętego projektem planu.
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 przekształcaniem gruntów rolnych na tereny budowlane, poprzez parcelację działek rolnych. Celem uchwalenia planu jest wyznaczenie 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 90 ha położony w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy miasta Kłobucka, po jego wschodniej stronie, ograniczony jest od południa drogą krajową (ulicą Częstochowską), od zachodu ulicami Skorupki i Sadową, od północy drogą powiatową (ulicą Częstochowską) a od wschodu ulicą Cielebana. W granicach opracowania znajdują się:
  - 1) tereny zabudowy usługowej przy ulicy Częstochowskiej, tereny zabudowy wielofunkcyjnej (mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i drobną wytwórczością i nieliczną zabudową zagrodową w rejonie ulic: Skorupki, Sadowej, Gwiazdnej i Szkolnej) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w rejonie ulicy Gajowej). Istniejąca zabudowa jest niska, przeważają budynki o wysokości do 10 m, wyższe są budynki usługowe przy ulicy Częstochowskiej. Dominują działki o niskiej intensywności zabudowy, większa intensywność zabudowy, z mniejszą powierzchnią biologicznie czynną, dotyczy terenów przy ulicach Skorupki i Sadowej;
  - 2) grunty rolne użytkowane rolniczo lub odłogowane;
  - 3) teren po cmentarzu żydowskim (w rejonie ulic Gajowej i Sadowej), o pow. 0,7569 ha. Teren cmentarza żydowskiego został zniszczony w okresie II wojny światowej i od tego czasu na terenie tym nie zostały dokonane pochowania zwłok, szczątków lub popiołów ludzkich. Brak jest potwierdzenia o formalnym zamknięciu tego terenu jako cmentarza. Teren ten stanowi własność

Skarbu Państwa, w ewidencji gruntów opisany jest jako tereny różne (Tr). Dla tego terenu nie jest prowadzona księga wieczysta. Z informacji, którymi dysponują organy sporządzające projekt planu miejscowego nie wynika, że w stosunku do tego terenu Gmina Żydowska rości sobie prawa do odzyskania przedmiotowego terenu, w szczególności do użytkowania terenu jako cmentarza i dokonywanie na tym terenie pochówków osób zmarłych. Faktycznie i prawnie jest to teren pocmentarny, nie przeznaczony do prowadzenia pochówków osób zmarłych, pełniący wyłącznie funkcje kommemoratywne.

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 terenu po cmentarzu żydowskim wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz położenia obszaru opracowania w granicach obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Łobodno i GZWP 325 Częstochowa (W). W sporządzonym projekcie planu uwzględniono konieczność ochrony tych obszarów, poprzez wprowadzenie zapisów:
    - a) chroniących teren po cmentarzu żydowskim przed przekształceniem na inne cele,
    - b) przywołujących obowiązujące przepisy chroniące ujęcia wód podziemnych;
  - 2) w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, przy ulicy Częstochowskiej, istnieje zabytkowy cmentarz parafialny oraz teren wyznaczony w obowiązującym Studium na poszerzenie cmentarza - w sporządzonym projekcie planu wprowadzono ograniczenia w możliwości zabudowy i zmiany zagospodarowania terenów, poprzez wyznaczenie stref ochrony sanitarnej wokół cmentarza (w oparciu o strefy wyznaczone na rysunku obowiązującego Studium);
  - 3) 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;
  - 4) obszar opracowania odwadniany jest przez niewielki rów położony po północno-wschodniej stronie obszaru (w rejonie ulic Długiej i Witosa w Smugach), odprowadzający wody rzeki Białej Okszy. Biorąc pod uwagę potrzebę zapewnienia odpowiedniej retencji wód opadowych i roztopowych, poprzez zagospodarowanie wód na własnym terenie nieutwardzonym i ograniczenia ilości wód odprowadzanych do tego rowu, 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, w tym zbiorników wodnych.
6. Sporządzony projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami przyjętymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck. W sporządzonym projekcie planu, opierając się na dopuszczonym zakresie interpretacji zapisów Studium:
  - 1) dostosowano funkcje poszczególnych terenów a także parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów do występujących uwarunkowań, (w tym wynikających z położenia w sąsiedztwie drożdze krajowej lub terenów cmentarza przy ulicy Częstochowskiej) oraz funkcji i formy zabudowy istniejącej w granicach obszaru opracowania i 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:
    - a) na terenach położonych wzdłuż ulicy Częstochowskiej wyznaczono tereny zabudowy usługowej, ograniczając wysokość zabudowy w sąsiedztwie istniejącego na terenie przylegającym zabytkowego cmentarza parafialnego, z wyznaczeniem w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza terenu parkingu dopuszczonego do lokalizacji zabudowy usługowej związanej z obsługą cmentarza,
    - b) wyznaczono teren usługowy w miejscu istniejącej stacji paliw przy ulicy Szkolnej,
    - c) wyznaczono wzdłuż ulicy Cielebana (w sąsiedztwie: stacji paliw przy ulicy Szkolnej oraz terenów cmentarza przy ulicy Częstochowskiej) tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej,

dopuszczone do lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości oraz lokalizacji zbiorników wodnych retencjonujących wodę,

- d) wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz związanej z drobną wytwórczością w oparciu o istniejącą zabudowę wielofunkcyjną zlokalizowaną wzdłuż ulic: Szkolnej, Gajowej i Skorupki oraz wyznaczono dla lokalizacji zabudowy wielofunkcyjnej nowe tereny położone w sąsiedztwie drogi krajowej,
  - e) wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części obszaru objętego opracowaniem – wzdłuż ulicy Gajowej oraz w sąsiedztwie tej ulicy,
  - f) w granicach terenu po dawnym cmentarzu żydowskim wprowadzono zakaz zabudowy i zmiany zagospodarowania ustalając, że ma one pełnić funkcje kommemoratywne, bez możliwości dokonywania pochowań zwłok, szczątków ludzkich lub popiołów ludzkich, dopuszczając jedynie do uporządkowania tego terenu, poprzez urządzenie zieleni,
  - g) wyznaczono drogi służące do obsługi projektowanej zabudowy – publiczne i wewnętrzne;
- 2) w dostosowaniu do uwarunkowań, skorygowano przebieg wyznaczonej w Studium nowej drogi lokalnej oraz dostosowano granice terenów do granic działek ewidencyjnych;
  - 3) dostosowano wskaźniki parkingowe do 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 a także poprzez ograniczenie wysokości zabudowy;
  - 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §7 i §9 ust. 1 i 2 tekstu planu;
  - 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zrealizowano poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących terenu po cmentarzu żydowskim w §8 tekstu planu;
  - 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zrealizowano poprzez wprowadzenie ograniczeń w §9 ust. 3 i 4 tekstu planu, poprzez wyznaczenie stref ochrony sanitarnej wokół terenów cmentarza położonych przy ulicy Częstochowskiej, przylegających do obszaru objętego projektem planu (zgodnie z obowiązującym Studium). Brak jest możliwości i jednocześnie niezasadne jest wyznaczanie wokół terenu po cmentarzu żydowskim stref ochrony sanitarnej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U z 1959 r. Nr 52 poz. 315), z następujących powodów:
    - a) przedmiotowy teren w całości znajduje się w odległości 50 m od istniejących wzdłuż ulicy Gajowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) w dotychczasowych dokumentach planistycznych gminy, w tym w obowiązującym poprzednio planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr 20/IV/92 Rady Gminy i Miasta w Kłobucku z dnia 16 czerwca 1992r. (Dz.Urz. Woj. Częstochowskiego Nr 16 poz. 76 z 1992r.) przedmiotowy teren był oznaczony symbolem 49ZCz jako teren zamkniętego cmentarza żydowskiego wyłączny z zainwestowania, bez wyznaczenia wokół tego terenu stref ochrony sanitarnej,
    - c) na rysunku obowiązującego Studium nie wyznaczono stref ochrony sanitarnej wokół przedmiotowego terenu (przyjmując, że teren ten stanowi teren cmentarza zamkniętego),
    - d) uzasadnieniem dla wyznaczania stref ochrony sanitarnej wokół terenów cmentarza jest ryzyko, jakie może powodować wpływ cmentarza na otoczenie. Jak wynika z obowiązujących przepisów, ryzyko to ustaje najpóźniej z upływem 40 lat od ostatniego pochowania zwłok na terenie cmentarza. Od ostatniego pochówku na terenie oznaczonym w projekcie planu upłynęło ponad 76 lat. Zgodnie z ustaleniami projektu planu teren ten w przyszłości nie może być wykorzystywany do dokonywania w jego granicach pochowań osób zmarłych – brak jest możliwości, aby wystąpiło jakiegokolwiek oddziaływanie powodowane przez teren ZCz na stan wód podziemnych lub na otoczenie;
  - 5) wymagania dotyczące potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §6 ust.2 pkt 2 oraz §11 ust. 2 tekstu planu;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo 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; w projekcie planu dokonano korekty linii rozgraniczających dróg lokalnych wyznaczonych na rysunku Studium, w sposób eliminujący konieczność dokonania wyburzeń istniejącej zabudowy oraz dostosowano poszerzenia dróg publicznych do istniejącego zagospodarowania;

- 7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę, zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §12 oraz §9 ust. 1 i 2 tekstu planu; w projekcie planu określono zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE uwzględniając ograniczenia w tym zakresie zawarte w obowiązującym Studium;
- 8) w sporządzonym planie uwzględniono potrzeby bezpieczeństwa państwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, poprzez wyznaczenie w planie odrębnego terenu dla istniejącej przy ulicy Częstochowskiej Komendy Powiatowej PSP oraz jednostki ratowniczo-gaśniczej;
- 9) ze względu na brak uwarunkowań, w planie nie wprowadzono wymagań dotyczących: ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz dóbr kultury współczesnej, potrzeb obronności a także obiektów i obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 10) 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 ponowienia 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 2020 r.). Sporządzenie projektu planu jest uzasadnione potrzebą zapewnienia prawidłowego rozwoju społeczno-gospodarczego całego obszaru objętego opracowaniem, z zapewnieniem prowadzenia 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 Jasiriska*  
mgr inż. Katarzyna Jasiriska