

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: Rómmla, Szkolnej i Żytniej**

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. 559 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku w rejonie ulic: Rómmla, Szkolnej i Żytniej, 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 19,6 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację uchwały Nr 263/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 parametrów 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) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- e) **UP** – tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne,
- f) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- g) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- h) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
- i) **KX** – tereny ciągów pieszo-jezdných.

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 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 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, niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 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 mogąącym: zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięciom mogąącym 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 ładu przestrzennego

§ 5. 1. Wprowadza się nakaz stosowania:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW, MN i UP na elewacjach budynków barw pastelowych, złamanych lub bładych, 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) 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 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.

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 takich jak: transformatory, przepompownie, hydranty oraz szafy (telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i gazowe);
- 3) 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, budowli i urządzeń wodnych.

6. W granicach terenów oznaczonych symbolami MW, w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej wprowadza się nakaz realizacji terenów zieleni z zadrzewieniami, z urządzeniem miejsc spotkań, wypoczynku i rekreacji mieszkańców, w szczególności urządzenia placów zabaw dla dzieci.

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 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 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, pod warunkiem, że zabudowa przy granicy działki nie przekroczy:

- 1) 50% długości tej granicy – na terenie oznaczonym symbolem MNU;
- 2) 30% długości tej granicy – na pozostałych terenach.

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 i 5KDD, które oprócz terenów przeznaczonych do prowadzenia ruchu pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych 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 zielenią ze szpalerami drzew;
- 2) zapewnienie dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, z zastosowaniem 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 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 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) 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.

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 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 granic obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i określenia prawnych 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 podziemnych i powierzchniowych.

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) przylegająca do obszaru objętego planem droga publiczna powiatowa – ulica Szkolna;
- 2) istniejące drogi publiczne gminne:
 - a) ulica Rómmła (oznaczona symbolem KDL) i ulica Sobisia (oznaczona symbolem 1KDD) – w granicach istniejących pasów drogowych,
 - b) ulica Żytnia (oznaczona symbolem 2KDD) – wymagająca regulacji i poszerzenia istniejącego pasa drogowego;
- 3) tereny oznaczone symbolami 3KDD i 4KDD przeznaczone do poszerzenia dróg publicznych gminnych istniejących i projektowanych, przylegających do obszaru objętego planem;
- 4) projektowana droga publiczna gminna oznaczona symbolem 5KDD wyznaczona pomiędzy projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 5) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW i 3KDW - wyznaczone dla obsługi projektowanej zabudowy;
- 6) projektowane ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 1KX i 2KX wyznaczone dla obsługi projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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 oraz 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 zabudowy wielorodzinnej jednocześnie:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - co najmniej 5 ogólnodostępnych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każdej działce budowlanej z zastosowaniem wskaźnika 1 ogólnodostępne stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdą rozpoczętą liczbę 5 lokali mieszkalnych,
 - c) dla obsługi zabudowy usługowej i związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych lub dostawczych (odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności) dla każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o tych funkcjach,
 - dodatkowo co najmniej 1 stanowiska 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,
 - d) dla obsługi zabudowy o funkcjach innych niż wymienione w lit. a - c - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu w granicach działki budowlanej.

2. Dla obsługi zabudowy wielorodzinnej, usługowej oraz zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonej 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 garaży oraz budynków lub wiat garażowych:

- 1) lokalizacja garaży jako wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe albo jako podziemnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych budynków lub wiat garażowych jako wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami MN i MNU;
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW, U i UP wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat garażowych, w szczególności jako obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem:
 - a) zmiany lokalizacji istniejących w dniu uchwalenia planu budynków lub wiat garażowych, mającej na celu uporządkowanie działek lub terenów w sposób zorganizowany,

- b) lokalizacji w granicach terenów oznaczonych symbolami: 3MW, 4MW, 5MW i 6MW nowych naziemnych szeregowych zespołów garażowych tworzonych przez stałe budynki garażowe o jednolitej formie architektonicznej, kolorystyce i stosowanych materiałach wykończeniowych.

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) 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 jak 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;
- 3) istniejącą sieć ciepłowniczą, z dopuszczeniem rozbudowy sieci.

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;
- 3) jako podstawową zasadę określa się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, z zagospodarowaniem 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, pod warunkiem zabezpieczenia przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci kanalizacyjnej, 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:
 - terenów oznaczonych symbolami MN i MNU - 1000 m², z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek dla zabudowy bliźniaczej do 600 m²,
 - terenów oznaczonych symbolami: MW, U i UP – 1500 m²,
 - pozostałych terenów – 10 m²,
 - b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:
 - terenów oznaczonych symbolami MN i MNU – 20 m, z dopuszczeniem zmniejszenia szerokości działek dla zabudowy bliźniaczej do nie mniej niż 14 m,
 - terenów oznaczonych symbolami: MW, 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 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 terenu oznaczonego symbolem 1MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) nowa zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową, z dopuszczeniem przeznaczenia na cele usługowe wyłącznie lokali usytuowanych w przyziemiu (na parterze) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe, socjalne;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,8,
 - minimalna - 0,1,
 - 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:
 - wysokość budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - do 18 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat - do 4 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać 23 m od poziomu terenu,
 - geometria dachów – dachy płaskie,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m².

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **2MW** i **5MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat pełniących funkcje: gospodarcze, magazynowe, socjalne oraz wiat garażowych, z dopuszczeniem lokalizacji:
 - a) garaży jako wbudowanych w budynki mieszkalne i jako podziemnych,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 5MW budynków garażowych w zabudowie szeregowej (jako zespołów garaży o tym samym wyglądzie – formie architektonicznej, kolorystyce, stosowanych materiałach wykończeniowych);
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,0,
 - 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 – 25%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki mieszkaniowe wielorodzinne - o wysokości do 15 m,
- pozostałe budynki i wiaty - o wysokości do 4 m,
- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 20 m,
- geometria dachów – płaskie,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m².

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **3MW** i **4MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:
 - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) zabudowa usługowa – usługi publiczne,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową, z dopuszczeniem wyłącznie:
 - przeznaczenia na cele usługowe lokali usytuowanych w przyziemiu (na parterze) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych zaliczonych do usług publicznych,
 - lokalizacji wolnostojących obiektów usługowo-handlowych, w tym tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o maksymalnej wysokości do 4 m i powierzchni zabudowy do 40 m² dla pojedynczego obiektu, pod warunkiem lokalizacji w granicach działki budowlanej obiektów o jednolitym wyglądzie (w zakresie: gabarytów, geometrii dachów oraz kolorystyki),
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat pełniących funkcje: gospodarcze, magazynowe, socjalne oraz wiat garażowych, z dopuszczeniem lokalizacji:
 - garaży jako wbudowanych w budynki mieszkalne i jako podziemnych,
 - budynków garażowych w zabudowie szeregowej, jako zespołów garaży o tym samym wyglądzie – formie architektonicznej, kolorystyce, stosowanych materiałach wykończeniowych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,5,
 - 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 mieszkalne i mieszkalno-usługowe – o wysokości do 15 m,
 - budynki usługowe zaliczone do usług publicznych - o wysokości do 12 m,
 - pozostałe budynki usługowe i budynki garażowe – o wysokości do 4 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 20 m,
 - geometria dachów – płaskie,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m².

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **6MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację w granicach poszczególnych działek budowlanych zabudowy lub zagospodarowania o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat pełniących funkcje: gospodarcze, magazynowe, socjalne oraz wiat garażowych, z dopuszczeniem lokalizacji:
 - garaży jako wbudowanych w budynki mieszkalne i jako podziemnych,
 - budynków garażowych w zabudowie szeregowej, jako zespołów garaży o tym samym wyglądzie – formie architektonicznej, kolorystyce, stosowanych materiałach wykończeniowych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,6,
 - 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 – 25%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe - o wysokości do 12 m,
 - pozostałe budynki i wiaty - o wysokości do 4 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 20 m,
 - geometria dachów – płaskie,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m².

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację w granicach poszczególnych działek budowlanych zabudowy lub zagospodarowania o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - b) wprowadza się nakaz ujednolicenia wyglądu budynków w granicach działki budowlanej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- maksymalna – 0,7,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,35,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe przekryte dachami stromymi – o wysokości do 10 m,
 - budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe przekryte dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25°- o wysokości do 8 m,
 - pozostałe budynki i wiaty - o wysokości do 5 m,
 - geometria dachów – dachy strome dwuspadowe i wielospadowe lub dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m², z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej do 600 m².

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **MNU** – 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) 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 - 0,05,
 - 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,
 - geometria dachów – dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m², z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej do 600 m².

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U – tereny zabudowy usługowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) tereny parkingów,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację w granicach poszczególnych działek budowlanych zabudowy lub zagospodarowania o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze lub socjalne, z dopuszczeniem lokalizacji garaży podziemnych,
 - c) powierzchnia sprzedaży pojedynczego obiektu handlowo-usługowego ograniczona do 400 m²,
 - d) 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 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 – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki usługowe – o wysokości do 12 m,
 - pozostałe budynki i wiaty – o wysokości do 4 m,
 - pozostałe obiekty budowlane – o wysokości do 17 m,
 - geometria dachów – płaskie z dopuszczeniem dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 35°,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m².

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U – tereny zabudowy usługowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny parkingów;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu jako targowiska, z dopuszczeniem lokalizacji hali targowej lub budynków usługowo-handlowych,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat pełniących funkcje garażowe, z dopuszczeniem lokalizacji garaży podziemnych,
 - c) powierzchnia sprzedaży pojedynczego obiektu handlowo-usługowego ograniczona do 2000 m²,
 - d) 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 terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków usługowych, w tym hali targowej - do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat – do 6 m,
 - pozostałe objekty budowlane – o wysokości do 17 m,
 - geometria dachów – płaskie z dopuszczeniem dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 35° lub dachów łukowych,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m².

§ 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:
 - a) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu jako usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania (teren przedszkola) z dopuszczeniem rozbudowy istniejącego budynku lub przekształcenia terenu w całości lub części dla potrzeb innych usług publicznych,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe lub socjalne, z dopuszczeniem lokalizacji garaży wyłącznie jako wbudowanych w budynki usługowe lub jako podziemnych,
 - c) w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej wprowadza się nakaz realizacji terenów zieleni, z urządzeniem placów zabaw dla dzieci lub poprzez lokalizację terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 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 – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki usługowe - o wysokości do 12 m,
 - pozostałe budynki lub wiaty - o wysokości do 4 m,
 - geometria dachów – płaskie z dopuszczeniem dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 35°,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m².

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna – droga lokalna,
 - b) zachowuje się istniejącą szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od ok. 14 m do ok. 33 m, z poszerzeniem na skrzyżowaniu z ulicą Szkolną,
 - c) teren przeznaczony jest dla lokalizacji w szczególności:
 - jezdni z chodnikami,
 - parkingów przydrożnych,
 - zieleni izolacyjnej lub urządzonej,
 - d) teren przeznaczony jest 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%,
 - e) dopuszcza się lokalizację:
 - przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 3 m i powierzchni zabudowy do 12 m² i dachach płaskich lub łukowych,
 - obiektów usługowo-handlowych, w tym jako obiektów tymczasowych, o maksymalnej wysokości do 3 m, powierzchni zabudowy dla pojedynczego obiektu do 24 m² i dachach płaskich, pod warunkiem lokalizacji obiektów o jednolitym wyglądzie - w zakresie: gabarytów oraz kolorystyki.

§ 20. 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 w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:
 - symbolem 1KDD – od ok. 10 m do ok. 15 m,
 - symbolem 2KDD – od ok. 5,7 m do 10 m,
 - symbolem 3KDD – ok. 5 m,
 - symbolem 4KDD – ok. 2 m,
 - symbolem 5KDD – 20 m,
 - c) na rysunku planu szerokości pasów drogowych poszerzono w rejonie skrzyżowań i zakrętów, w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania terenowe,
 - 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,
 - zieleni izolacyjnej lub urządzonej,
 - e) teren oznaczony symbolem 5KDD przeznaczony jest dla urządzenia przestrzeni publicznej, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 uchwały, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu oznaczonego symbolem 5KDD w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu - 40%,
 - f) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

§ 21. 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) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:

- symbolem 1KDW – od 10 m do 12 m,
 - symbolami 2KDW i 3 KDW – 10 m,
- b) na rysunku planu szerokości pasów drogowych poszerzono w rejonie włączeń do dróg,
- c) 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,
 - zieleni izolacyjnej lub urządzonej,
- d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 10%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami **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) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych symbolami 1KX i 2KX - 8 m, z poszerzeniem w miejscu włączenia do dróg,
 - b) tereny przeznaczone są - na całej długości lub na wybranych odcinkach - dla lokalizacji jezdni i ciągu pieszego obudowanego zielenią lub dla lokalizacji drogi jednoprzestrzennej obudowanej zielenią, bez wyodrębniania lub różnicowania poziomów jezdni i chodnika,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu - 30%.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

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

§ 25. 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 Rady Miejskiej w Kłobucku Nr 115/IX/2003 z dnia 11 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2004 r. nr 33 poz. 1071).

BURMISTRZ KŁOBUCKA

Jerzy Zdrzewski

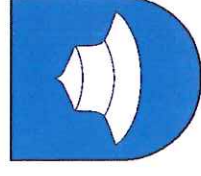
RADCA PRAWNY

Tomasz Głębocki
Op - C-419/1999

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W KŁOBUCKU W REJONIE ULIC: RÓMMLA, SZKOLNEJ I ŻYTNIEJ

R Y S U N E K P L A N U
WYDRUK W SKALI 1:2000

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁOBUCK

LEGENDA:
 - - - granica obszaru objętego planem
 MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 UP - tereny usług publicznych
 U - tereny zabudowy usługowej

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZERACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

SYMBOLS LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- UP - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX - TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE

- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

OZNACZENIA MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W CAŁOŚCI W GRANICACH OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- OBSZARU A TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ
- UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ ŁOBODNO
- GZWP 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, wewnętrznych lub ciągów pieszko-jezdnich:

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

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 marca do 20 kwietnia 2022 r. W wyznaczonym terminie, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, wpłynęła jedna uwaga złożona przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, ul. Rómmla 1A, Kłobuck, dotycząca części działki nr ew. 5705/16.

Burmistrz Kłobucka rozpatrzył złożoną uwagę, uwzględniając ją w części.

W części zawierającej żądanie zmiany wysokości budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenie 3MW z 15 m na 33 m, złożona uwaga została nieuwzględniona.

Rada Miejska w Kłobucku, działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) postanawia o nieuwzględnieniu złożonej uwagi w części zawierającej żądanie zwiększenia dopuszczanej wysokości budynków w sporządzonym projekcie planu, podtrzymując sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Miasta Kłobucka.

Złożona uwaga w tym zakresie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kłobuck, ograniczającym wysokość nowej zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 16 m. W decyzjach o warunkach zabudowy i pozwoleniach na budowę, wydanych na terenach sąsiednich, wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych ograniczono do 15m (przy ul. Sobisia i ul Rómmla) i do 12 m (w sąsiedztwie targowiska przy ulicy Szkolnej).

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię; nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dot. uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Burmistrza Kłobucka w sprawie		Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Kłobucku		uwagi
						uwaga uwz	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwz	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	29.04.2022	Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Rómmla 1A 42-100Kłobuck	Wniosek o zmianę wysokości budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenie 3MW z 15m na 33m <i>Uzasadnienie</i> <i>zmiana maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych jest podyktowana planami inwestycyjnymi Spółdzielni</i>	część działki nr ew. 5705/16	3MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczone do lokalizacji zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej. Max. wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do 15m.	—	uwaga nieuwzględniona	—	uwaga nieuwzględniona	—

BURMISTRZ KŁOBUCKA

Jerzy Zakrzawski

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 Zdziszewski

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłobucku w rejonie ulic: Rómmla, Szkolnej i Żytniej

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 263/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 pasa drogowego ulicy Sobisia, objętego planem miejscowym z 2003 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) wzdłuż ulic Częstochowskiej i Żytniej terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej, dopuszczone do drobnej wytwórczości);
 - 2) przy ulicy Rómmla terenów usług i usług społecznych (istniejące targowisko miejskie i przedszkole);
 - 3) na pozostałym obszarze jako podstawowego kierunku zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy usługowej nieuciążliwej oraz realizacji: zieleni urządzonej, dróg, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Aktualnie podstawą do realizacji zabudowy w granicach obszaru opracowania nie objętego obowiązującym planem miejscowym są decyzje o warunkach zabudowy - ostatnio występuje duże zainteresowanie lokalizacją na tym obszarze budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Celem uchwalenia planu jest wyznaczenie układu komunikacyjnego i ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów pozwalających na rozwój tego rejonu Kłobucka, z zachowaniem ładu przestrzennego.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 19,6 ha położony w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta Kłobucka, przylega do terenów osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej. Obszar jest ograniczony od południa drogą powiatową (ulicą Częstochowską), od zachodu ulicą Rómmla, od północy ulicą Sobisia a od wschodu ulicą Żytnią. W granicach opracowania znajdują się tereny zabudowy:
 - 1) mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejącej i realizowanej, w rejonie ulic Rómmla i Sobisia;
 - 2) usługowej – u zbiegu ulicy Szkolnej i Rómmla znajduje się teren targowiska miejskiego, przy ulicy Rómmla istnieje przedszkole, na południe od przedszkola budowany jest market;
 - 3) wzdłuż ulicy Częstochowskiej i w części wzdłuż ulicy Żytniej, zlokalizowane są tereny zwartej zabudowy wielofunkcyjnej (mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i drobną wytwórczością);
 - 4) grunty rolne w większości są odłogowane (ulegają zadrzewieniu) lub są wykorzystywane jako miejsce lokalizacji zespołów tymczasowych garaży blaszanych (stanowiących zaplecze garażowe dla pobliskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);
 - 5) parkingów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.Zabudowa wielorodzinna ma wysokość ok. 12-18 m; z działkami o wysokiej intensywności zabudowy; największa intensywność zabudowy przy niskim udziale powierzchni biologicznie czynnej dotyczy nowej zabudowy wielorodzinnej. Wśród zabudowy wielofunkcyjnej przeważa zabudowa niska, o wysokości do 10 m, o dużej intensywności zabudowy, przy niskim udziale powierzchni biologicznie czynnej. Istniejąca zabudowa usługowa (w tym teren targowiska miejskiego) cechuje się niską wysokością zabudowy i bardzo niską powierzchnią biologicznie czynną; większy udział zieleni występuje na terenie przedszkola.
4. Teren opracowania stanowi obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i jest bardzo 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 obszaru A 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) obszar odwadniany jest przez kanalizację deszczową lub wody są odprowadzane na teren nieutwardzony.
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 a także parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów do występujących uwarunkowań oraz funkcji i formy zabudowy istniejącej w granicach obszaru opracowania oraz na terenach przylegających, a także uwzględniono wydane na tym obszarze decyzje o warunkach zabudowy (w zakresie ustalonych funkcji oraz wskaźników i parametrów zabudowy), w szczególności:
 - a) wzdłuż ulicy Rómmła wyznaczono tereny zabudowy usługowej, obejmującej tereny istniejącego targowiska i przedszkola oraz teren, na którym realizowany jest market, z poszerzeniem tego terenu w kierunku południowym (na wysokości położonej po drugiej stronie ulicy ciepłowni),
 - b) wydzielono tereny istniejącej zabudowy wielofunkcyjnej, z nieznacznym poszerzeniem tych terenów wzdłuż ulicy Żytniej, w kierunku północnym, dostosowując granice tego terenu wyznaczone w Studium do istniejącego zagospodarowania i granic nieruchomości,
 - c) zgodnie z ustaleniami Studium na terenach niezabudowanych przylegających do ulicy Żytniej wyznaczono tereny dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) wydzielono tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dostosowując ustalenia dla poszczególnych terenów do istniejącej lub realizowanej zabudowy wielorodzinnej; na rysunku projektu planu dostosowano granice tych terenów do istniejącego zagospodarowania i granic nieruchomości, w sposób umożliwiający realizację nowych budynków wielorodzinnych,
 - e) wydzielono drogi służące do obsługi projektowanej zabudowy publiczne i wewnętrzne, w tym wyznaczono pomiędzy terenami zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej teren o szerokości 20 m mający pełnić oprócz funkcji komunikacyjnych (dojazdu i parkowania) pełnić funkcję przestrzeni publicznej, z dużym udziałem terenów zieleni urządzonej;
 - 2) 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; w sposób szczegółowy wprowadzono regulacje dotyczące lokalizacji garaży, w tym wprowadzono zapisy mogące wspierać działania mające na celu uprządkowanie istniejącej zabudowy garażowej;
 - 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §7 i §8 tekstu planu;
 - 3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zrealizowano poprzez wprowadzenie ograniczeń w §7 ust. 7 i 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 e 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 i realizację nowej zabudowy 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 tekstu planu; w projekcie planu określono zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE uwzględniając ograniczenia w tym zakresie zawarte w obowiązującym Studium;
- 7) 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 wpłynęła jedna uwaga – w części zawierającej żądanie zmiany wysokości budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenie 3MW z 15 m na 33 m, złożona uwaga została nieuwzględniona ze względu na sprzeczność zakresu złożonego wniosku z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kłobuck.
 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 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

Jana Jastriska
mgr inż. Katarzyna Jastriska