

**Projekt**

z dnia 23 sierpnia 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../.../2020  
RADY GMINY KŁOBUCK**

z dnia 8 września 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Łobodnie przy ulicy Nadrzecznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Kłobucku uchwała:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Łobodnie przy ulicy Nadrzecznej zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck.

2. Plan obejmuje wydzielony obszar w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację uchwały Nr 131/XIV/2019 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 12 listopada 2019 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.

§ 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) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- c) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obejmujących obszar B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Łobodno oraz miejsca występowania zabytków archeologicznych,
- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
- e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

- f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - g) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) ustalenia szczegółowe, określające:
- a) przeznaczenie terenu,
  - b) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego 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 obiektów,
    - minimalną powierzchnię działki budowlanej;
- 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;

2) symbol literowy, oznaczający przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi: **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

4. Na rysunku planu oznaczono graficznie, chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefę ochrony archeologicznej OW;
- 2) stanowisko archeologiczne nr 84-47/17.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.

6. 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:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony przyrody dotyczących parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także innych form ochrony przyrody;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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;
- 5) określenia 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 8;
- 2) szczegółowych, określonych w rozdziale 9;

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. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 ust.1 uchwały, 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 dopuszczalne terenu;
- 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 wydanych do dnia uchwalenia planu;
- 5) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące prowadzeniu czynności usługowych przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) **zabudowie związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące prowadzeniu działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegającej na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych) w ograniczonej skali, zwłaszcza prowadzonej przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **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 nie więcej niż 1,5 m przez elementy budynków:
  - a) takich jak okapy lub zadaszenia,
  - b) związane z komunikacją, takie jak: schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży,
  - c) przeznaczone dla osób niepełnosprawnych: podesty, pochylnie i windy;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° - niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni złożoną z roślinności średniopiennej i wysokopiennej, ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję pyłów lub hałasu.

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 2020 r. poz. 65 z późn. zm.);
- 4) **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 2020 r. poz. 797 z późn. zm.);

- 5) **mikroprzedsiębiorca** lub **mały przedsiębiorca** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2019 r. poz. 1292 z późn. zm.);
- 6) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839);
- 7) **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).

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. 1. Wprowadza się nakaz stosowania na budynkach i wiatach:

- 1) dachów wielospadowych, dwuspadowych lub jednospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 35°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich;
- 2) przekryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni, szarości i grafitu.

2. Jako zgodne z ustaleniami planu traktuje się wykorzystanie gruntów rolnych niezabudowanych jako gruntów ornych, sadów lub łąk trwałych.

3. Z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 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,
  - c) dróg wewnętrznych,
  - d) urządzeń budowlanych, budowli i urządzeń wodnych.

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

- 1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty - o wysokości liczonej łącznie z wysokością budynku nieprzekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 2) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w powyższym pkt 1, o wysokości nieprzekraczającej 3 m ponad wysokość budynków;
- 3) akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych – o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i wysokości nieprzekraczającej 5 m ponad wysokość budynków.

## **Rozdział 3.**

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

§ 6. 1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa wodnego, prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

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 terenu faktycznie użytkowanego jako zabudowa mieszkaniowa 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 2020 r. poz. 1219).

5. Funkcjonowanie zagospodarowania i zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem MNU nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granice tego terenu.

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

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości - w zakresie określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 201 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – w zakresie określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 4) nowej zabudowy produkcyjnej innej niż zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;
- 5) obiektów lub instalacji związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami oraz kompostowni i biogazowni;
- 6) składów i baz, w tym baz transportowych oraz targowisk i giełd towarowych;
- 7) obiektów sprzedaży, magazynowania lub składowania: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału oraz środków ochrony roślin;
- 8) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny oraz myjni samochodowych;
- 9) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 7. 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 B 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. Na rysunku planu wyznaczono w sposób graficzny:

- 1) stanowisko archeologiczne nr 84-47/17 - miejsce występowania zabytków archeologicznych;
- 2) strefę ochrony archeologicznej OW – teren potencjalnego występowania zabytków archeologicznych.

3. Do zmiany zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2, w szczególności polegającej na prowadzeniu robót ziemnych lub realizacji zabudowy, stosuje się odpowiednio do zakresu inwestycji zasady dotyczące ochrony zabytków archeologicznych ustalone w art. 31 ust. 1a pkt 2 - art. 35 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn.zm.).

#### **Rozdział 5.**

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

§ 8. 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają przylegające do obszaru objętego planem drogi gminne – ulica Nadrzeczna i ulica Polna.

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, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych lub drogi pożarowe.

3. Parametry dojazdów winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu.

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

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa;
- 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 każde mieszkanie,
  - b) dla obsługi zabudowy usługowej nieuciążliwej i zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości:
    - 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdych 5 pracowników zatrudnionych na 1 zmianę,
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych dla każdych rozpoczętych 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży (w przypadku obiektów handlowych),
  - c) ponadto dla obsługi zabudowy usługowej nieuciążliwej i zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych:
    - dla samochodów dostawczych lub ciężarowych, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności - co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na 1 działce budowlanej,
    - 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.).

## **Rozdział 6.**

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

§ 9. 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 jest uwarunkowana:

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

3. Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, przy czym realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych dopuszcza się wyłącznie w ramach zwykłego korzystania z wód.

4. 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.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia lub średniego napięcia, z dopuszczeniem rozbudowy sieci, na zasadach określonych przepisach prawa energetycznego.

6. Zaopatrzenie w gaz należy zapewnić poprzez wykorzystanie skroplonego gazu płynnego lub z sieci gazowej, z dopuszczeniem budowy sieci gazowej na zasadach określonych przepisach prawa energetycznego.

7. Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska.

8. Obsługę telekomunikacyjną należy zapewnić w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne na terenach sąsiadujących z obszarem objętym planem, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

9. 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 § 6 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 ścieków, z uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń dotyczących ochrony ujęcia wód podziemnych Łobodno, w szczególności zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków wynikającego z przepisów przywołanych w § 7 ust. 1 uchwały;
- 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, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód oraz stosowanie zbiorników lub studni chłonnych, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do rowów lub wód powierzchniowych;
- 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.

## **Rozdział 7.**

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

§ 10. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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 – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek – 20 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

## **Rozdział 8.**

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

§ 11. 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 9.**

### **Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem**

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa nieuciągliwa;
- 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 obu funkcjach przeznaczenia podstawowego terenu,

b) lokalizacja nowej zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości dopuszczona:

- jako zabudowa uzupełniająca zabudowę przeznaczenia podstawowego terenu lub jako wyłączny sposób zagospodarowania i zabudowy wydzielonej działki budowlanej,

- wyłącznie w głębi terenu, w odległości wynoszącej co najmniej 50 m od linii rozgraniczających tereny od strony przylegających do obszaru objętego planem ulicy Nadrzecznej i ulicy Polnej,

c) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy usługowej nieuciążliwej lub nowej zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości jest:

- odizolowanie tej zabudowy od istniejącej zabudowy mieszkaniowej pasem zieleni izolacyjnej zlokalizowanej od strony granicy z działką, na której zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa,

- zapewnienie obsługi komunikacyjnej i parkingowej niekolidującej z zabudową mieszkaniową,

d) lokalizacja zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny od strony przylegających do obszaru objętego planem ulicy Nadrzecznej i ulicy Polnej;

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 0,40,

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

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki i wiaty - o wysokości do 10 m,

- pozostałe obiekty budowlane - o wysokości do 25 m,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

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

§ 15. 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 terenu miejscowości Łobodno - etap I, przyjętego uchwałą Nr 124/XV/2015 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 17 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 163).

KIEROWNIK  
Wdziału Gospodarki Przestrzennej  
i Gospodarki Nieruchomościami  
mgr inż. Alina Jagielska

BURMISTRZ KŁOBUCKA  
Jerzy Zakrzewski

RADCA PRAWNY

Tomasz Głębocki  
Op - C - 419/1999



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2020  
Rady Gminy Kłobuck  
z dnia 8 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kłobucku o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Łobodnie przy ulicy Nadrzecznej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Kłobucku stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania nowych, dodatkowych, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

BURMISTRZ KŁOBUCKA  
*Jerzy Zakrzewski*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2020  
Rady Gminy Kłobuck  
z dnia 8 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kłobucku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Łobodnie przy ulicy Nadrzecznej**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Kłobucku przyjmuje do wiadomości, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminach określonych ustawowo, nie wpłynęły żadne uwagi lub wnioski.

**BURMISTRZ KŁOBUCKA**  
*Jerzy Zakrzewski*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2020  
Rady Gminy Kłobuck  
z dnia 8 września 2020 r.

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU**  
**Nr ..... z dnia 8 września 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Łobodnie przy ulicy Nadrzecznej**

Uzasadnienie, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) - nazywanej dalej "ustawą":

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni wynoszącej około 2,56 ha położony w granicach działki nr ew. 120, obręb Łobodno, pomiędzy ulicami Nadrzeczną i Polną, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 131/XIV/2019 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 12 listopada 2019r. Południowa część działki nr ew. 120 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, ogrodzona i w części utwardzona. W głębi działki zostało wydane pozwolenie na budowę dla realizacji dużej hali produkcyjnej. W środkowej i północnej części działka nr ew. 120 jest wykorzystywana na cele rolnicze.

2. Teren opracowania stanowi obszar o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i jest dobrze przygotowany do zabudowy - posiada dostęp do dróg publicznych oraz sieci: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

3. W rejonie opracowania nie występują obszary cenne ze względów środowiskowych lub przyrodniczych oraz ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów w tym zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe, w rejonie opracowania nie zostały też wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania. Jedyne ograniczenia w zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu związane są z jego położeniem w granicach obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Łobodno oraz związane są z występowaniem w granicach opracowania zabytków archeologicznych.

4. Obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Łobodno – etap I, przyjętym uchwałą Nr 124/XV/205 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 17 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 163) i w całości jest przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

5. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck, przyjętym uchwałą Nr 129/XV/2008 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 12 lutego 2008 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej w Kłobucku: Nr 317/XXXIII/2013 z dnia 20 sierpnia 2013 r., Nr 52/IX/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. oraz Nr 393/XXXVIII z dnia 20 lutego 2018 r., teren objęty opracowaniem został przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz dla: zabudowy usługowej, w tym handlu, rzemiosła, usług nieuciążliwych, zabudowy związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, zieleni urządzonej z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zieleni izolacyjnej, dróg, placów, ciągów pieszo-jezdnych, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Zgodnie z ustaleniami Studium w granicach opracowania dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie pogarszają warunków zamieszkiwania i nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów.

6. Podjęcie planu zostało zainicjowane wnioskami właścicieli działki objętej opracowaniem. Sporządzenie projektu planu ma na celu dokonanie niewielkich korekt w obowiązującym planie miejscowym z 2015r. w zakresie pozwalającym na dostosowaniu ustaleń planu do faktycznego sposobu użytkowania oraz wydanych w granicach tego obszaru prawomocnych pozwoleń na budowę.

7. Sporządzony projekt planu uwzględnia złożone wnioski i dopuszcza w granicach działki nr ew. 120 lokalizowanie zabudowy o różnych funkcjach, w zakresie wprost odpowiadającym ustaleniom obowiązującego Studium. W projekcie planu wprowadzono szczegółowe regulacje pozwalające na bezkonfliktowe funkcjonowanie na terenie działki nr ew. 120 obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług nieuciążliwych i zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości, w sposób nie pogarszający warunków zamieszkiwania i nie powodujący uciążliwości dla sąsiednich terenów. W granicach działki nr ew. 120 dopuszczono zabudowę niską, o niskiej intensywności zabudowy i wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej.

8. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- a) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §5 tekstu planu,
- b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §6 tekstu planu,
- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zrealizowano poprzez wyznaczenie na rysunku planu istniejącego stanowiska archeologicznego i strefy ochrony konserwatorskiej OW oraz poprzez wprowadzenie odpowiednich regulacji w §7 ust. 2 i 3 tekstu planu,
- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zrealizowano poprzez wprowadzenie ograniczeń w §6 ust. 6 tekstu planu oraz poprzez wprowadzenie szczególnych regulacji dotyczących lokalizacji nowej zabudowy usługowej i związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości zawartych w §12 pkt 3 tekstu planu,
- e) wymagania dotyczące potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §8 ust. 5 pkt 3 lit. c tekstu planu,
- f) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności zrealizowano w szczególności poprzez umożliwienia wykorzystania terenu opracowania zgodnie z jego faktycznym sposobem użytkowania i wydanymi pozwoleniami na budowę, uwzględniając możliwość perspektywicznego zagospodarowania tego terenu,
- g) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §9 tekstu planu,
- h) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez wprowadzenie odpowiednich regulacji w §7 ust. 1 tekstu planu,
- i) ze względu na brak uwarunkowań, w planie nie wprowadzono wymagań dotyczących: ochrony gruntów leśnych, obiektów i obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, dóbr kultury współczesnej, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:
  - ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
  - zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania,
  - uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień,
  - ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o: wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (7 dni przed dniem wyłożenia), o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących sposobu wnoszenia uwag do projektu planu,
  - wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu na okres 21 dni i zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu wraz z umożliwieniem zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
  - umożliwienie zainteresowanym udziału w pracach Rady Miejskiej związanych z podjęciem decyzji dotyczącej przeznaczenia w planie terenu objętego planem.

9. Organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do sporządzanego projektu planu nie zgłoszono żadnych wniosków i uwag.

10. Rada Miejska w Kłobucku Uchwałą Nr 171/XVIII/2020 z dnia 11 lutego 2020 r. podjęła na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck. Fakt prowadzenia prac przy sporządzaniu projektu planu w miejscowości Łobodno (jako jednego ze sporządzanych 5 projektów planów, obejmujących obszary o największym ruchu budowlanym) został uwzględniony w tym dokumencie. Zgodnie z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, w pierwszej kolejności należy dokończyć trwające procedury planistyczne.

11. Projekt planu 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.

12. Na potrzeby projektu planu oszacowane zostały skutki finansowe jego uchwalenia. Jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych – uchwalenie planu nie spowoduje konieczności realizacji przez gminę dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz budowy nowych dróg publicznych. Uchwalenie planu może wpływać nieznacznie dodatnio na budżet gminy, poprzez zwiększone dochody z podatków od nieruchomości.

BURMISTRZ KŁOBUCKA

*Jerzy Zatrzewski*

