

UCHWAŁA NR 302.XL.2018
RADY GMINY KŁOMNICE

z dnia 6 lutego 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w Kłomnicach przy ulicy Zachodniej w gminie Kłomnice**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.), Rada Gminy Kłomnice uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Kłomnice przy ulicy Zachodniej, w granicach obrębu ewidencyjnego Nieznanice, zwany dalej "planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Kłomnice.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,35 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale nr 207.XXX.2017 Rady Gminy Kłomnice z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru są określone na rysunku planu.

4. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

5. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kłomnice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2.

§ 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 wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - f) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenu objętego planem określające:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, poprzez określenie:
 - szczegółowych zasad zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- ograniczeń lub zakazu zabudowy,

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;

3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia 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: **PU** — tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

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

5. 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;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 7;

2) szczegółowych, określonych w rozdziale 8;

3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. 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) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;

2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków od strony dróg publicznych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii przez:
- a) elementy budynków takie jak: okapy, zadaszenia, balkony, windy, rampy, podesty, podjazdy, zjazdy do garaży – wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,2 m,
 - b) schody i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie usług nie obejmuje czynności polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej;
- 5) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi z zakresu użyteczności publicznej, w szczególności z zakresu publicznych usług: administracji, nauki, szkolnictwa wyższego, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej, kultury, sportu, wymiaru sprawiedliwości a także usług kultu religijnego;
- 6) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych) oraz składowaniu lub magazynowaniu;
- 7) **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;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń złożoną z roślinności niskiej, krzewów i drzew, pełniące funkcje osłonowe i ograniczające niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Kłomnice;
- 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego w §3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.);
- 4) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 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 2018 r. poz. 21, z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy

§ 5. 1. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno harmonijnie wpisywać się w istniejącą zabudowę, z zachowaniem ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych.

2. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość budynków, dopuszcza się realizację:

- 1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty - o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 2) elementów takich jak: świetliki dachowe oraz urządzeń innych niż wymienione w pkt 1, pod warunkiem, że ich wysokość nie przekroczy 3 m ponad wysokość budynków;

3) akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych – o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej 130% wysokości budynków dopuszczonej planem.

3. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

§ 6. 1. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz stosowania w prowadzonej działalności produkcyjnej lub usługowej instalacji oraz technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska.

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 przepisami z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu z wodami deszczowymi, roztopowymi i ściekami, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego, w tym uwzględnia się cele środowiskowe i działania przyjęte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967) dla zlewni potoku Widzówka i zlewni zbiornika wód podziemnych nr PLGW600099 (obszaru chronionego jako jednolita część wód, przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia).

4. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

5. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością produkcyjną lub usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia ulica Zachodnia - istniejąca droga publiczna dojazdowa – przylegająca do obszaru objętego planem od strony północnej.

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

3. W granicach terenu oznaczonego symbolem PU dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do działek budowlanych.

4. Parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania, przy czym szerokość dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m.

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) ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
 - a) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej jednocześnie:

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych dla każdego rozpoczętych 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży (w przypadku obiektów handlowych),
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych / 1 nieruchomość,

b) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości, na której jest realizowana zabudowa usługowa, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust.2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017r. poz. 2222, z późn. zm.).

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 8. 1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego;
- 2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne;
- 4) zasilanie w gaz w oparciu o projektowane sieci i urządzenia gazowe, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne;
- 5) zaopatrzenie w ciepło - 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 Prawa ochrony środowiska;
- 6) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące oraz projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 7) odprowadzanie ścieków – do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków, z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego oraz w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, z dopuszczeniem jako rozwiązania docelowego realizacji systemu kanalizacji zbiorczej.

2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) na własny teren nieutwardzony, z zastosowaniem urządzeń chłonnych lub retencyjnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej, pod warunkiem zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód opadowych lub roztopowych o natężeniu większym niż przepustowość nominalna istniejących urządzeń i sieci kanalizacyjnych.

3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisowych i normatywnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy oraz pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość wydzielanych działek – 1500 m²,

- b) minimalne szerokości wydzielanych działek - 20 m;
2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 50° do 90°.

Rozdział 7.

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

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Kłomnice w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenu objętego planem

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: PU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) zabudowa usługowa;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Zachodniej – 6 m od granicy obszaru objętego planem,
- b) wprowadza się nakaz realizacji wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m,

c) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:

- budynków lub wiat: garażowych, magazynowych i zaplecza socjalno-administracyjnego,
- terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
- miejsc parkingowych oraz obiektów małej architektury,
- urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzeń budowlanych i budowli zapewniających możliwość użytkowania terenu i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie,

d) wprowadza się zakaz lokalizacji:

- budynków lub lokali mieszkalnych oraz usług publicznych,
- obiektów usługowych, w tym obiektów handlowych, o powierzchni użytkowej większej od 600m²,
- inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
- instalacji, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości - w zakresie określonym na podstawie art. 201 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.),
- zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – w zakresie określonym na podstawie art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- obiektów lub instalacji związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, a w szczególności obiektów związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów ulegających biodegradacji a także kompostowni lub biogazowni,
- elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

3) 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 – 0,05,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,8,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków i wiat - do 12 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 16 m,
 - geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłomnice.

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

§ 14. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszarów objętych planem, mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice, przyjętego uchwałą nr 129/XXII/2016 Rady Gminy Kłomnice z dnia 31 marca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego 2016, poz. 2284).

Przewodniczący Rady Gminy
Kłomnice

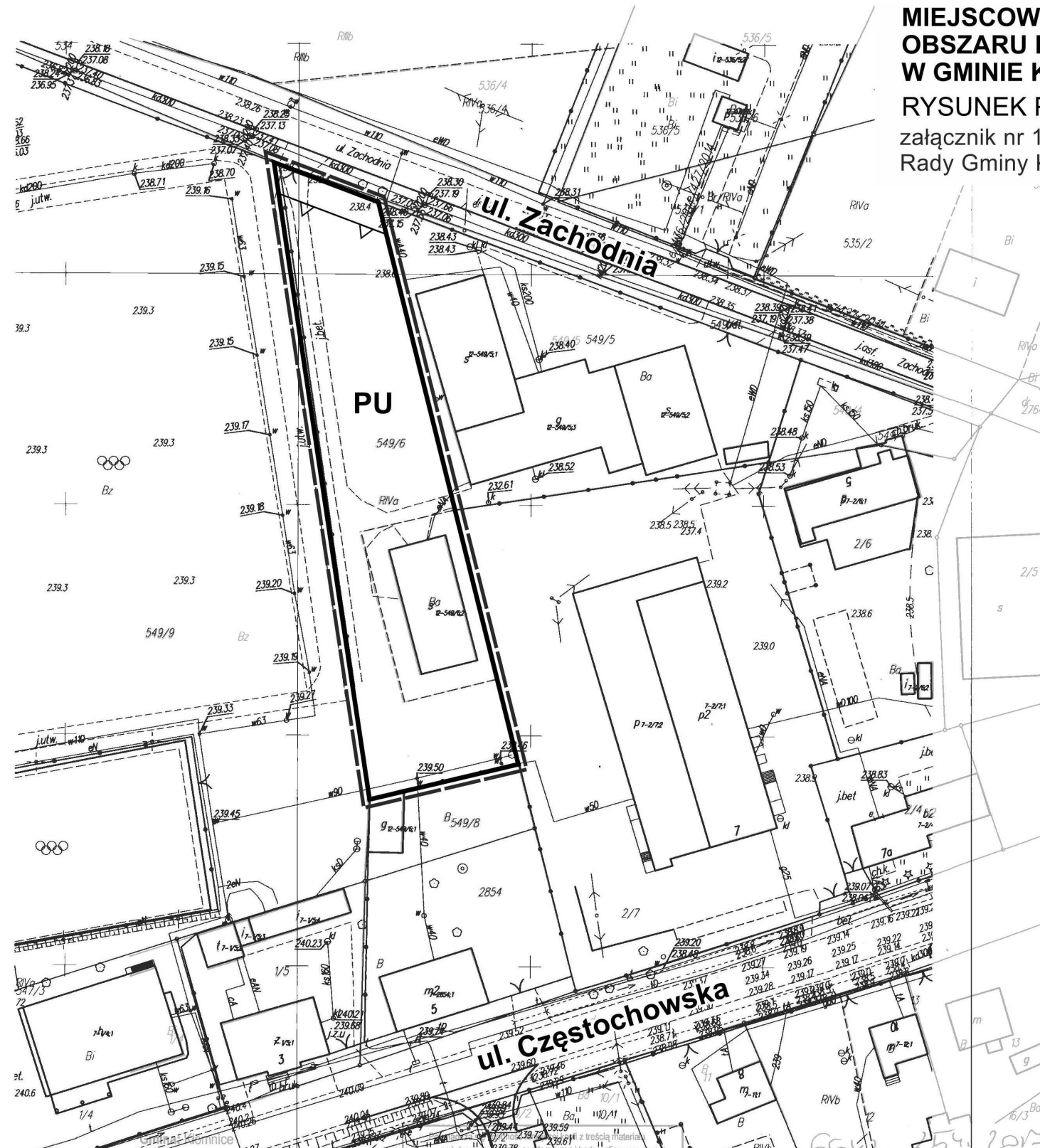
Adam Worwąg

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W KŁOMNICACH PRZY UL. ZACHODNIEJ W GMINIE KŁOMNICE

RYSunEK PLANU

załącznik nr 1 do uchwały nr 302.XL.2018
Rady Gminy Kłomnice z dnia 6 lutego 2018 r.

SKALA 1 : 1 000



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

- PU** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁOMNICE



- KU** - Tereny rozwoju specjalistycznej działalności usługowej i gospodarczej
- KU1** - strefa lokalizacji obiektów usługowych, baz, składów produkcji
- KU2** - strefa rozwoju agroturystyki i rekreacji

Gmina: Kłomnice
Obręb: Nieznalice

Skala 1:1000

Uwaga:
Mapa wydana w innej skali niż 1:500 jest efektem automatycznego przeskalowania i może być nieczytelna z uwagi brak redakcji oraz niepełną treść.

porządki: Jolanta Kwiecińska dnia 2017.01.24

Pobawia się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego		STAROSTA CZĘSTOCHOWSKI		Data wykonania kopii	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny		STAROSTA CZĘSTOCHOWSKI		Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	
Nazwa materiału z zasobu		Mapa zasadnicza		Jolanta Kwiecińska	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu		P.2404.2014.6		2017.01.30	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 302.XL.2018

Rady Gminy Kłomnice

z dnia 6 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kłomnice o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłomnicach przy ulicy Zachodniej oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) Rada Gminy Kłomnice stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kłomnicach przy ulicy Zachodniej, w gminie Kłomnice

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren:

a) działki nr ew. 549/6, obręb Nieznanice, o łącznej powierzchni wynoszącej 0,3489 ha, położonej w miejscowości Kłomnice przy ulicy Zachodniej, na styku z miejscowością Nieznanice; teren ten nie sąsiaduje z innymi gminami,

b) położony w pasie terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej, zlokalizowanej wzdłuż ulicy Zachodniej, drogi publicznej, gminnej; ulica Zachodnia jest urządzona – z nawierzchnią asfaltową, bez chodnika, z istniejącym wzdłuż pasa drogowego uzbrojeniem – sieciami: wodociągową, kanalizacji deszczowej, gazową, telefoniczną oraz elektroenergetyczną,

c) nie obejmuje obszarów cennych ze względów środowiskowych lub przyrodniczych; w rejonie opracowania nie występują 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,

d) nie obejmuje obszarów lub obiektów chronionych przez przepisy odrębne oraz obiektów i obszarów cennych przyrodniczo, nie jest to teren zmeliorowany; w rejonie tym ochrony wymagają wody; teren obejmuje zlewnie: potoku Widzówka i zbiornika wód podziemnych nr PLGW600099 (obszaru chronionego jako jednolita część wód, przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia); w granicach terenu objętego planem nie wyznaczono obszarów ochronnych ujęć wód lub zbiorników wód podziemnych i nie są prowadzone działania związane z utworzeniem obszarów ochronnych (nie są projektowane obszary ochronne wód podziemnych).

2. W granicach działki objętej opracowaniem istnieje parterowy budynek magazynowy i teren utwardzony. Działka jest częściowo uzbrojona, z urządzonym zjazdem z ulicy Zachodniej. Zgodnie z ewidencją gruntów teren pod budynkiem magazynowym stanowi grunt budowlany Ba, pozostała część działki stanowi grunty rolne klasy bonitacyjnej IVa. Działka jest niezadrzewiona. W granicach obszaru opracowania występują korzystne warunki fizjograficzne do zabudowy.

3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice z 2002r. obszar objęty projektem planu jest położony w granicach terenów oznaczonych symbolem KU1 - strefa lokalizacji obiektów usługowych, baz, składów, produkcji. Sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium.

4. Cały obszar opracowania objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice z 2016 r. (uchwała Rady Gminy Kłomnice Nr 129.XXII.2016 z dnia 31.03.2016r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z 2016 r. poz. 2284). Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu teren działki nr 549/6 (jak i teren położony po stronie zachodniej) jest oznaczony symbolem US.1 - jako teren usług sportu i rekreacji. Tereny przylegające od strony wschodniej są oznaczone symbolem P.04 - jako tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, usług. Celem sporządzenia planu jest dostosowanie przeznaczenie terenu ustalonego w planie do faktycznego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu - jako terenu magazynowego. W planie z 2016r. nie uwzględniono dokonanych zmian własnościowych oraz realizacji na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy budynku magazynowego. Wprowadzone obecnie zmiany sprzyjają efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią i zachowują walory ekonomiczne przestrzeni, z uwzględnieniem prawa własności nieruchomości objętej planem.

5. W obecnej kadencji Rady Gminy Kłomnice nie przeprowadzono dotychczas oceny aktualności studium i planów miejscowych zgodnie z art. 32 ustawy - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący większość obszaru gminy Kłomnice został uchwalony w roku 2016, a ponadto w tej kadencji Rady Gminy prowadzone są prace związane ze sporządzeniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy.

6. Projektem planu objęto obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - nowa zabudowa, która może być lokalizowana na tym obszarze, stanowić będzie uzupełnienie istniejącego zagospodarowania usługowo-produkcyjnego. Lokalizacja nowej zabudowy nie wymaga realizacji nowego układu komunikacyjnego lub realizacji dodatkowego uzbrojenia. Rozwiązania zawarte w projekcie planu nawiązują do sposobu kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w rejonach objętych opracowaniem. Dopuszczone w planie funkcje zabudowy nawiązują do wielofunkcyjnego zagospodarowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie. Jednocześnie w projekcie planu wprowadzono szereg regulacji mających chronić w maksymalny sposób istniejącą w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową przed niekorzystnym oddziaływaniem zabudowy innego rodzaju.

7. Sporządzony projekt planu bierze pod uwagę wszystkie występujące w granicach opracowania wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy. Ustalenia projektu planu uwzględniają w tym zakresie występujące uwarunkowania i posiadane kompetencje określone w art. 15 ust. 2 ustawy. W granicach opracowania nie występują uwarunkowania, uzasadniające wprowadzanie ustaleń w zakresie: ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony dóbr kultury współczesnej, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Przy sporządzaniu projektu planu wzięto interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz dostosowano przeznaczenie terenu oraz wprowadzone zasady zagospodarowania do stopnia przygotowania tego terenu do zabudowy, dostępu do sieci komunikacyjnej oraz stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

8. Na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Przeprowadzona ocena jakościowych cech środowiska przyrodniczego pozwala na stwierdzenie, że środowisko przyrodnicze sprzyja realizacji ustaleń projektu planu. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nie ingerują niekorzystnie w istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, umożliwiając realizację nowych inwestycji, w sposób eliminujący możliwość kumulacji emisji lub negatywnego wpływu na zdrowie osób zamieszkałych i pracujących na terenach sąsiadujących z obszarem objętym planem. Nie przewiduje się wystąpienia znaczącego oddziaływania na środowisko jako skutku realizacji ustaleń projektu planu – oddziaływania powodowane przez zabudowę zrealizowaną w granicach obszaru objętego planem będzie nieznaczne i będzie mieścić się w granicach wielkości dopuszczonych przepisami odrębnymi.

9. Na potrzeby projektu planu oszacowane zostały skutki prawne jego uchwalenia. Jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych – uchwalenie planu nie spowoduje konieczności realizacji przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy (dodatkowego uzbrojenia terenu w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków a także budowy nowych dróg publicznych). Z analizy kosztów i efektów prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, że jego uchwalenie może w pewnym stopniu wpływać dodatnio na budżet gminy poprzez zwiększone dochody z podatków od nieruchomości.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zrealizowano poprzez: ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, umożliwienie składania wniosków, ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, umożliwienie składania uwag (do projektu planu nie zostały zgłoszone żadne uwagi).

11. 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 instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących wnoszenia uwag do projektu planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego.