

Projekt

z dnia 23 maja 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 31 maja 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część północna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 730 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVII/247/16 Rady Miejskiej w Kluczborku dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka część północna, Rada Miejska w Kluczborku stwierdza i uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/230/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 12 lipca 2016 r.

§ 2. W uchwale nr XXV/227/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część północna (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 1652) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 7 ust. 1 pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje pkt 5 w brzmieniu:

„5) *budynki mieszkalno-usługowe z dowolną ilością lokali mieszkalnych i usługowych, posiadające odrębne wejścia do części mieszkalnej i usługowej.*”;

2) w § 62:

a) w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) *na terenach 5MW, 6MW, 7MW - usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej w parterach budynków z oddzielnym wejściem, a na terenie 7MW również w budynku wolnostojącym, który można wybudować na niezagospodarowanej części terenu,*”;

b) w ust. 5:

- w pkt 2 lit. a i c otrzymują brzmienie:

„a) *maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4,*”;

„c) *maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 0,8/0,3,*”;

- w pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) *maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4,*”;

- w pkt 5 lit. a i c otrzymują brzmienie:

„a) *maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4,*”;

„c) *maksymalna/minimalna intensywność zabudowy:*

- na terenach 8MW – 0,9/0,6,
- na terenie 9MW – 0,7/0,4,„

3) w § 63:

a) w ust. 3 pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30, z wyjątkiem terenów 1MWU i 7MWU a także istniejących działek budowlanych o powierzchni do 1500 m² na terenach 6MWU, na których dopuszcza się rozliczanie miejsc do parkowania z uwzględnieniem możliwości parkowania na działkach sąsiednich,„

b) w ust. 4:

- w pkt 2 lit. a, b i c otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,

c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 1,2/0,5,„

- w pkt 3 lit. a, b i c otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,

c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 0,9/0,3,„

- w pkt 4 lit. a, b i c otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 0,7/0,3,„

- w pkt 5 lit. a, b i c otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 1,0/0,4,„

- pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) dla terenów 6MWU:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 1,2/0,4,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2400 m²,

e) wysokość budynków – od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 17 m, a w przypadku dachów wysokich 18 m, z zastrzeżeniem lit. f,

f) dopuszcza się budynki parterowe w przypadku żłobków, przedszkoli, przychodni zdrowia i przychodni rehabilitacyjnych,

g) dachy wysokie lub płaskie;„

c) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Dla terenu 2MWU położonego w strefie ochrony krajobrazu kulturowego stosuje się ustalenia ogólne określone w §19 ust. 2.”.

4) w § 65:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU.”,

b) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) niedozwolone są usługi techniczne i usługi zaliczone w przepisach z zakresu ochrony środowiska do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenie 4MNU także usługi gastronomiczne z wyjątkiem usług cateringowych.”,

c) w ust. 4 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) na terenach 1MNU i 4MNU - do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m.”.

§ 3. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały, o której mowa w § 2, wprowadza się zmiany określone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kluczborku i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kluczborku

Janusz Kędzia

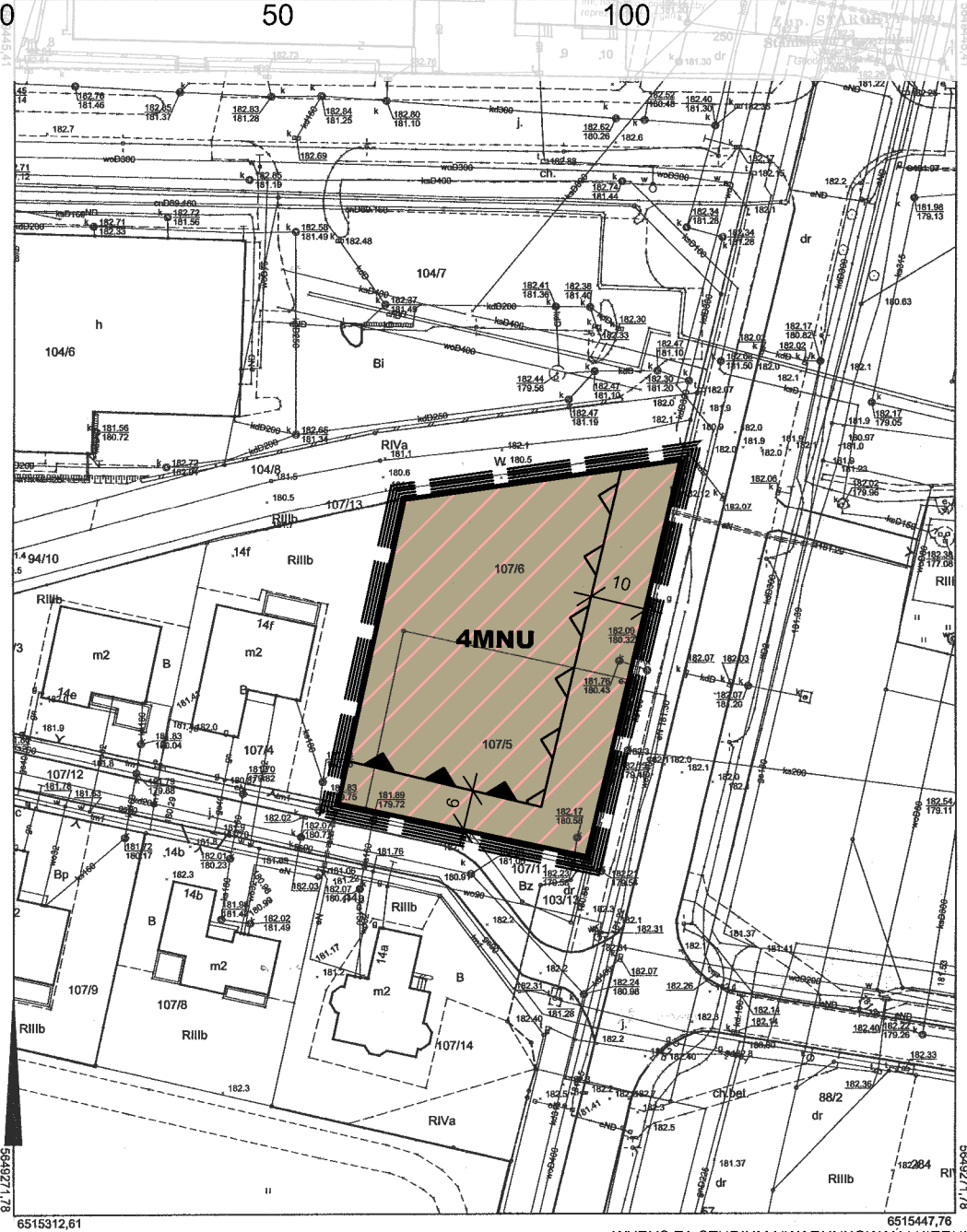
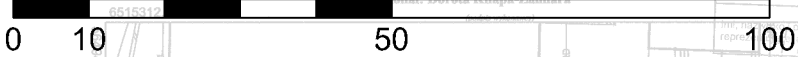
MIASTO KLUCZBORK CZĘŚĆ POŁNOCNA

RYSunEK ZMIANY PLANU

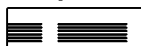
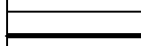

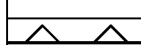

skala 1:1000

Id zgłoszenia: GG-PODGIK.6642.208.2017

STAROSTA KLUCZBORSKI
MAPA ZASADNICZA
P.1604 2017.233
09.03.2017 6515447,76



LEGENDA

-  granica obszaru objętego zmianą planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
-  obowiązujące linie zabudowy
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

WYRYS ZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KLUCZBORK przyjętego uchwałą nr XXVII/230/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 12 lipca 2016r



 granica obszaru objętego zmianą planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 31 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU

z dnia

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka - część północna

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka - część północna w ustawowym okresie nie wniesiono uwag, w związku z czym nie rozstrzyga się w sprawie jak wyżej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 31 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU

z dnia

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka - część północna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka - część północna nie zapisano nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie rozstrzyga się w sprawie jak wyżej.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Kluczborku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część północna

Rada Miejska w Kluczborku podjęła dnia 31 sierpnia 2016 r. uchwałę nr XXVII/247/16 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka część północna, uchwalonego uchwałą nr XXV/227/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część północna (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 1652).

Zakres zmiany planu - zgodnie z uchwałą inicjującą - obejmuje:

- 1) weryfikację wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pod kątem możliwości bardziej efektywnego wykorzystania terenów budowlanych;
- 2) doprecyzowanie przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 3) zmianę przeznaczenia terenu 5MN w granicach działek nr 107/5 i 107/6.

Projekt zmiany planu przeszedł całą obligatoryjną procedurę wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym: przekazany został do zaopiniowania właściwym organom i uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia, wyłożony był do publicznego wglądu w czasie którego odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu planu nie wniesiono żadnych wniosków ani uwag.

Ponieważ realizacja zmiany planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy 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 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, po uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kluczborku (pismo nr NZ.4311.4.2016.MCh z dnia 13. 09. 2016 r.) oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu (pismo nr WOOŚ.411.1.20.2016.ER z dnia 21. 09. 2016 r.).

Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w uzasadnieniu do uchwały przedstawia się obowiązkowo:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opizp);
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy opizp;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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

Artykuł 1 ust. 2 ustawy opizp stanowi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania

- przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zostało uwzględnione zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co udokumentowane jest w dokumentacji planistycznej.

Pozostałe zagadnienia **wymienione w artykule 1 ust. 2** nie dotyczą zakresu zmiany planu. (Zagadnienia te są uwzględnione w niezmienionej części uchwały).

Artykuł 1 ust. 3 ustawy opizp stanowi, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ramach zamiany planu dokonana została jedna zmiana przeznaczenia terenu – fragment terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (5MN), obejmujący działki nr 107/5 i 107/6, zmieniony został na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (4MNU). Zmiana została dokonana na wniosek właściciela terenu. Przed dokonaniem tej zamiany wniosek rozważony został pod kątem interesu prywatnego wnioskodawcy oraz interesu mieszkańców sąsiednich działek mieszkaniowych. W wyniku rozważań przyjęto rozwiązanie polegające na dopuszczeniu wnioskowanych usług, ale z ograniczeniami eliminującymi ewentualne uciążliwości tej działalności dla mieszkańców działek sąsiednich, tj. nie dopuszczono usług technicznych, usług zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz usług gastronomicznych z wyjątkiem usług cateringowych.

Ze względu na ograniczony zakres zmiany planu nie było potrzeby przeprowadzania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Artykuł 1 ust. 4 ustawy opizp stanowi, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Wszystkie ww. wymagania nie dotyczą sporządzonej zmiany planu ze względu na jej ograniczony zakres.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy opizp

Artykuł 32 ustawy opizp stanowi, że burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich

sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych.

Ww. analizy i wyniki tych analiz przedstawione są w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXVII/246/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kluczbork. Wynikiem tych analiz jest m. in. wieloletni program sporządzania planów miejscowych, zgodnie z którym „W zależności od potrzeb (a także oczekiwań inwestorów) należy zmieniać istniejące bądź opracowywać nowe plany w poszanowaniu środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania, i przede wszystkim, ustaleń Studium.”.

Przedstawiona do uchwalenia zmiana planu wynika z potrzeb, które pojawiły się w trakcie realizacji ustaleń planu, i uwzględnia ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Kluczbork, jest więc zgodna z ww. dokumentem.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projektowana zmiana planu nie będzie miała wpływu na finanse publiczne.

Burmistrz Miasta Kluczborka

Jarosław Kielar