

Projekt

z dnia 15 listopada 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 23 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka
w rejonie ul. Pułaskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XXII/203/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka w rejonie ul. Pułaskiego, Rada Miejska w Kluczborku uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres i przedmiot ustaleń planu

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Kluczbork, przyjętego uchwałą Nr XXVI/230/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 12 lipca 2016 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka w rejonie ul. Pułaskiego, zwany dalej planem.

3. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem planu.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych oraz granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych, ponieważ takie obszary, obiekty i tereny nie występują na obszarze objętym planem;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica terenu objętego planem,
 - b) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) oznaczenia dotyczące obszarów podlegających ochronie:
 - a) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) główny zbiornik wód podziemnych GZWP 324 (na całym obszarze objętym planem).
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. **Definicje i zasady ogólne**

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako dopuszczalne i uzupełniające;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności;
- 3) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych i wiat od linii rozgraniczających z terenem komunikacyjnym oraz innych terenów, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany;

- 5) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
 - 6) **wskaźnik powierzchni zabudowy działki** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki:
 - a) budynków, liczoną zgodnie z przepisami budowlanymi,
 - b) innych obiektów budowlanych wyniesionych ponad powierzchnię terenu, liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tego obiektu na poziomie terenu;
 - 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – obiekty budowlane i urządzenia pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, infrastruktury technicznej, administracyjne);
 - 9) **usługi** – obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie:
- 1) z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 poz. 1073);
 - 2) z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.).

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

§ 6.1. Ustala się linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

Rozdział 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy lub w granicy działek, zgodnie z zapisami szczegółowymi uchwały i przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji przemysłu, baz transportowych, stacji obsługi samochodów, stacji paliw i myjni samochodowych.

Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych.
2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i wibracjami:
- 1) należy stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające emisje zanieczyszczeń, hałasu i wibracji;

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 324 „Dolina kopalna Kluczbork” wymagającego szczególnej ochrony zasobów wodnych i podlega ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń niniejszego planu;
- 2) zakazuje się działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności lokalizacji obiektów i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie tych wód.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) północna część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej typu „B” dla której ustala się:
 - a) gabaryty i forma projektowanej zabudowy, w tym w szczególności liczba kondygnacji i kształt dachu - jak najbliższej zabudowy historycznej (pierwotnej);
 - b) należy uporządkować i zrewaloryzować wnętrza zabudowy;
- 2) w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 200 m².
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych – 10 m.
- 3) nakazuje się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do frontu działki lub granic bocznych działki, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 1, 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej i w przypadku regulacji granic nieruchomości.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z ulicy Pułaskiego;
- 2) w ramach terenu dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o parametrach spełniających warunki dróg pożarowych.
 2. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);
 - 2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczną;
 - 3) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
 - 4) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków;
 - 5) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) wywóz odpadów komunalnych oraz z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 9.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi,
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty zamieszkania zbiorowego - hotele, motele, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe,
 - b) mieszkania służbowe,
 - c) parkingi terenowe,
 - d) urzędnia i obiekty towarzyszące,
 - e) zieleni,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) place zabaw, mini amfiteatry,
 - h) terenowe urzędnia sportowe.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się rozbiórkę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków zlokalizowanych przy granicy lub w granicy działek budowlanych, w przypadku realizacji nowych obiektów budowlanych obowiązują przepisy odrębne;
- 3) tereny ogólnodostępne tj. parkingi, dojścia piesze, zieleńce, zaprojektować tak, aby tworzyły jeden wspólny układ;
- 4) wydzielenie działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę musi obejmować zagospodarowanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 5) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację wewnętrzną i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną,

3. Ustala się następujące zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością dokonywania rozbiórki, remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmianą sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym przy zachowaniu warunków techniczno-budowlanych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksymalny do 75%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,05; maksymalny 2,0;
- 3) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych; maksymalna wysokość do 12 m,
- 4) dachy płaskie do 12° nachylenia połaci, o dowolnej geometrii, pokryciu i usytuowaniu głównej kalenicy;
- 5) nakazuje się w zagospodarowaniu terenu zapewnić ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na parkingach naziemnych lub w garażach według wskaźnika:

- 1 miejsce na 4 pracowników,
- 1 miejsca na 40 m² powierzchni użytkowej usług,
- 1 miejsce na 10 łóżek zamieszkania zbiorowego;

- 6) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 5% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej; miejsca postojowe, o których mowa, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku;
- 7) przy budynkach usług użyteczności publicznej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów;
- 8) w ramach terenu należy wydzielić drogi wewnętrzne;
- 9) obsługa komunikacyjna – z ulicy Pułaskiego.

4. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0,1%.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 14. W granicach planu tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część południowa przyjętej uchwałą Nr XXV/259/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012 r. poz. 1436 z późn. zm.).

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 16. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

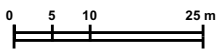
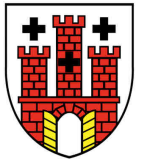
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kluczborku.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kluczborku

Janusz Kędzia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KLUCZBORKA W REJONIE UL. PUŁASKIEGO

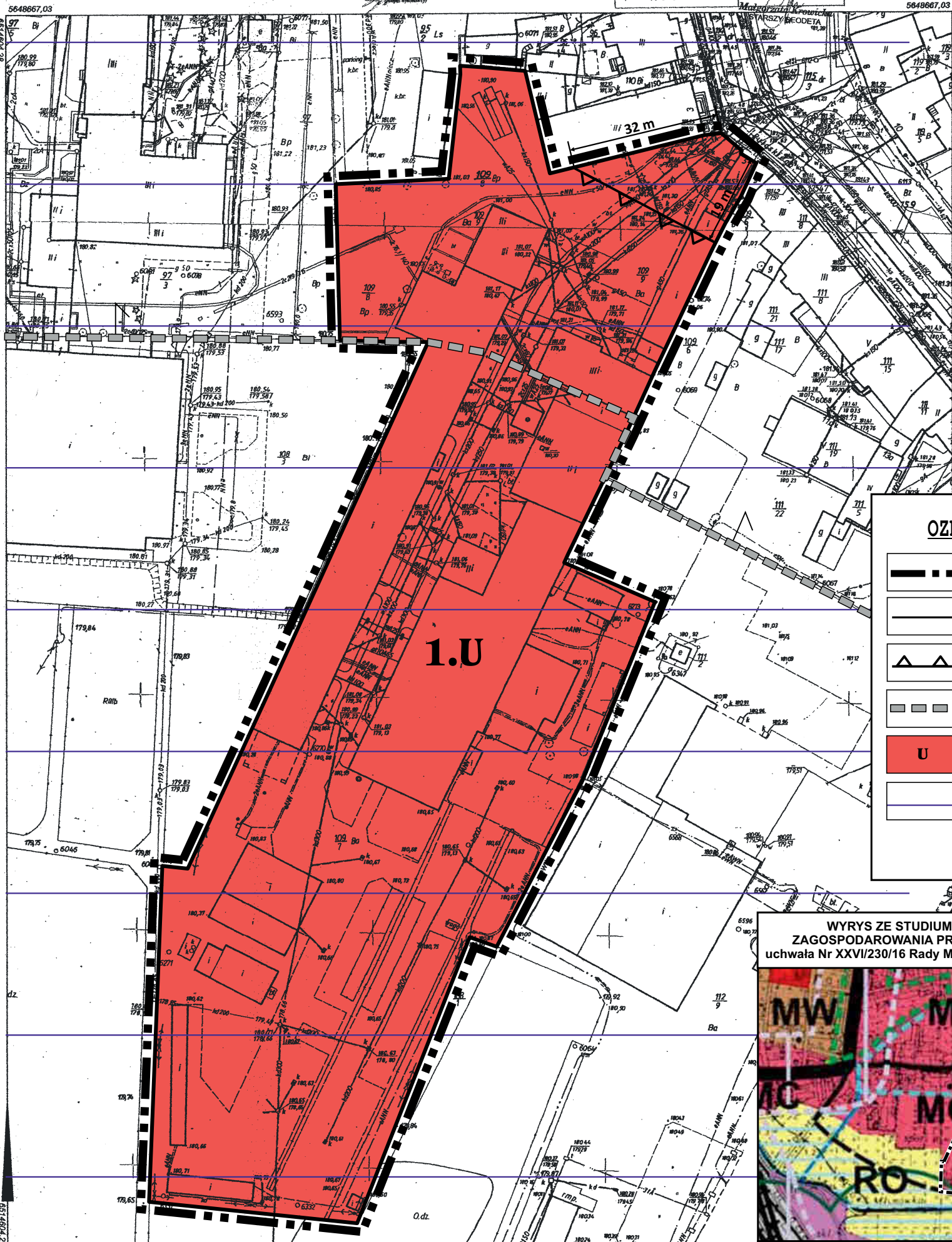
SKALA 1: 1000









Załącznik nr 1 do uchwały
Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500
Województwo / Powiat: opolskie / kluczborski
Jednostka ewidencyjna: Kluczbork - miasto
Obręb ewidencyjny: Kluczbork - k.m. 6 dz 109/8, dz 109/9
Godło mapy zasadniczej: 6.145.22.10.1.3, 6.145.22.10.3.1, 6.145.22.10.1.4, 6.145.22.10.3.2
Układ współrzędnych 2000 strefa 6
Układ wysokości - Kronsztad'60
Id zgłoszenia: GG-PODGIK 6642.287.2016
Wykonat: Czesław Sygat

1. Miejsce, rodzaj i sposób zagospodarowania terenu i sposób urbanistycznego planowania, w tym: sposób geodezyjno-kartograficzny.	
Organ prowadzący i nadzorujący prace geodezyjno-kartograficzne.	STAROSTA KLUCZBORSKI
Nazwa materiału źródłowego.	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału źródłowego.	P.1604.2016.287
Data wykonania prac.	2016-03-21
Z up. STAROSTY	
Imię, nazwisko i adres osoby reprezentującej organ.	



OZNACZENIA:

-  GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICE STREFY „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  **U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP 324 „DOLINA KOPALNA KLUCZBORK” - cały obszar objęty planem

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KLUCZBORK
uchwała Nr XXVII/230/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 12 lipca 2016 r.



Temat opracowania	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KLUCZBORKA W REJONIE UL. PUŁASKIEGO	skala 1:1000
Projektant	mgr inż. Adam Ziąja uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ustawy o pizp	Rok 2017

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 23 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka w rejonie ul. Pułaskiego.

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

Biorąc po uwagę stanowisko Burmistrza Kluczborka o niezgłoszeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka w rejonie ul. Pułaskiego, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 23 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka w rejonie ul. Pułaskiego które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka w rejonie ul. Pułaskiego, Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) rozbudowa i przebudowa dróg wewnętrznych,

2) budowa i przebudowa istniejących sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz oświetlenia.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki gminne;

2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i oświetleniowej;

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji:

1) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Kluczbork;

2) inwestycje mogą być wykonywane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ich realizację.

4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym, ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.