

**UCHWAŁA NR XLIV/490/14  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 5 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork  
oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LIII/720/10 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna, Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork* przyjętego uchwałą Nr XIX/194/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 24 lutego 2012 r.

2. Zmiana, o której mowa w ust. 1, obejmuje zachodnie niezainwestowane części działek ewidencyjnych nr : 91/19, 91/23, 91/25.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu określone są na rysunku w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, zwanym dalej „rysunkiem zmiany planu”.

**§ 2.** 1. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 1 ust. 3, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

2. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 1, nie stanowią ustaleń planu.

**§ 3.** W zmianie planu nie określono wymaganych obligatoryjnie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak elementów dziedzictwa kulturowego wymagających ochrony oraz brak zabytków i dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich obiektów, terenów i obszarów,
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ze względu na brak konieczności i potrzeby scalania i podziału nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym zmianą planu.

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- 2) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) zieleń urządzona.

§ 5. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **budynek pomocniczy** – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo-magazynowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenie zabudowy usługowej, służący potrzebom obiektu usługowego, na terenie którego jest zlokalizowany,
- 2) **istniejący szpital** – szpital powiatowy na terenie graniczącym z obszarem objętym zmianą planu,
- 3) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy (drogi), mierzoną do frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany,
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – w rozumieniu przepisów budowlanych,
- 5) **powierzchnia całkowita zabudowy** - suma powierzchni nadziemnych kondygnacji wszystkich budynków usytuowanych na terenie, liczona po zewnętrznym obrysie ścian,
- 6) **powierzchnia zabudowy** – suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na terenie, liczona po zewnętrznym obrysie ścian parteru,
- 7) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 8) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna i izolacyjna.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

§ 6. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej ochrony zdrowia oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem literowym **UZ**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę usługową ochrony zdrowia, w tym szpitalne obiekty budowlane realizowane w ramach rozbudowy istniejącego szpitala, z następującymi dopuszczeniami i zakazami:

1) dopuszcza się:

- a) budynki pomocnicze,
- b) lądowisko szpitalnego oddziału ratunkowego.

2) zakazuje się realizacji budynków i lokali mieszkalnych.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenu, w tym układ zabudowy, układ komunikacji wewnętrznej (dojścia i dojazdy) oraz układ zieleni, powiązać z istniejącym zagospodarowaniem działek nr : 91/19, 91/23, 91/25,
- 2) w miejscach zieleni urządzonej, określonych na rysunku zmiany planu, obowiązkowo urządzić zieleń towarzyszącą niską i średniowysoką w pasie o szerokości min. 3m,
- 3) lądowisko, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, można realizować jako naziemne lub jako wyniesione, do wysokości zapewniającej bezpieczeństwo startów i lądowań zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
- 4) wskazana na rysunku zmiany planu optymalna, ze względów akustycznych, lokalizacja lądowiska jest postulatywna; dopuszcza się inną lokalizację, jeśli ocena oddziaływania inwestycji na środowisko wykaże, że jest ona nie mniej korzystna.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) nową zabudowę sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku zmiany planu,
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy w miejscach zieleni urządzonej, określonych na rysunku zmiany planu.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują przepisy odrębne jak dla terenów szpitali w miastach,
- 2) ze względu na położenie terenu w granicach wydzielonego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork”, wymagającego szczególnej ochrony, należy:

- a) w zakresie odprowadzania ścieków i składowania odpadów stosować się do zasad określonych w ust. 7, pkt 3, 4, 5,
  - b) każdą powierzchnię terenu, na której może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, utwardzić oraz wyposażyć w kanalizację deszczową z urządzeniami do odseparowania zanieczyszczeń od wody;
- 3) zachować istniejące drzewa nie kolidujące z ładowiskiem z wyjątkiem drzew owocowych oraz drzew, których wiek nie przekracza 10 lat.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,4,
  - 2) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy - 1,2/0,4,
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje, lecz nie więcej niż 15 m, nie wliczając ładowiska, które można realizować na większej wysokości, jeżeli będzie to konieczne dla spełnienia warunków, o których mowa w ust. 3 pkt 3,
  - 5) dachy płaskie lub niskie, tj. o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 0° - 29°,
  - 6) minimalna liczba miejsc do parkowania (mp): 1mp/3 łóżka szpitalne,
  - 7) sposób realizacji miejsc do parkowania - na parkingach naziemnych lub w garażach podziemnych realizowanych na terenie UZ i/lub na terenie istniejącego szpitala,
  - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 1) obsługa komunikacyjna:
    - a) z ulicy M. C. Skłodowskiej przez teren istniejącego szpitala,
    - b) z ulicy Poniatowskiego przez drogę wewnętrzną KDW,
  - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej bezpośrednio lub przez instalacje na terenie istniejącego szpitala,
  - 3) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej bezpośrednio lub przez instalacje na terenie istniejącego szpitala, z zastrzeżeniem pkt 4,
  - 4) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do sieci komunalnej należy podczyścić w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki,
  - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej bezpośrednio lub przez instalacje na terenie istniejącego szpitala, z uwzględnieniem przepisu ust. 5, pkt. 2, lit. b,
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i/lub projektowanych sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, z następującymi warunkami:
    - a) możliwe wydzielenie działki stacji transformatorowych, na której budynek stacji powinien być usytuowany w odległości 1,5 m od granicy działki,
    - b) do stacji należy zapewnić stały dostęp,
  - 8) zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnej kotłowni istniejącego szpitala; dopuszcza się dla celów grzewczych instalowanie indywidualnych urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
  - 9) składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem obowiązku ich segregacji, usytuowanych w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, i wywóz na komunalne składowisko odpadów,

10) z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

8. Do czasu realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały teren można zagospodarować zielenią urządzoną bez nowych trwałych nasadzeń.

9. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 7. 1. Wyznacza się teren wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem literowym **KDW**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod ciąg pieszo-jezdny zapewniający dojazd i dojście do terenu UZ z ulicy Poniatowskiego.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna szerokość utwardzonego pasa komunikacyjnego przeznaczonego dla ruchu pojazdów i pieszych 5m,

2) w miejscu zieleni urządzonej, określonej na rysunku zmiany planu, obowiązkowo urządzić zieleń towarzyszącą niską i średniowysoką w pasie o szerokości min. 3m.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

1) pas komunikacyjny włączyć do ulicy Poniatowskiego,

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzone powierzchnie terenu,

3) w przypadku realizacji oświetlenia zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych na terenie UZ sieci, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Do czasu realizacji pasa komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały teren można zagospodarować zielenią urządzoną bez nowych trwałych nasadzeń.

6. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 %.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 8. Do spraw nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednie przepisy odrębne.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu 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

## Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna

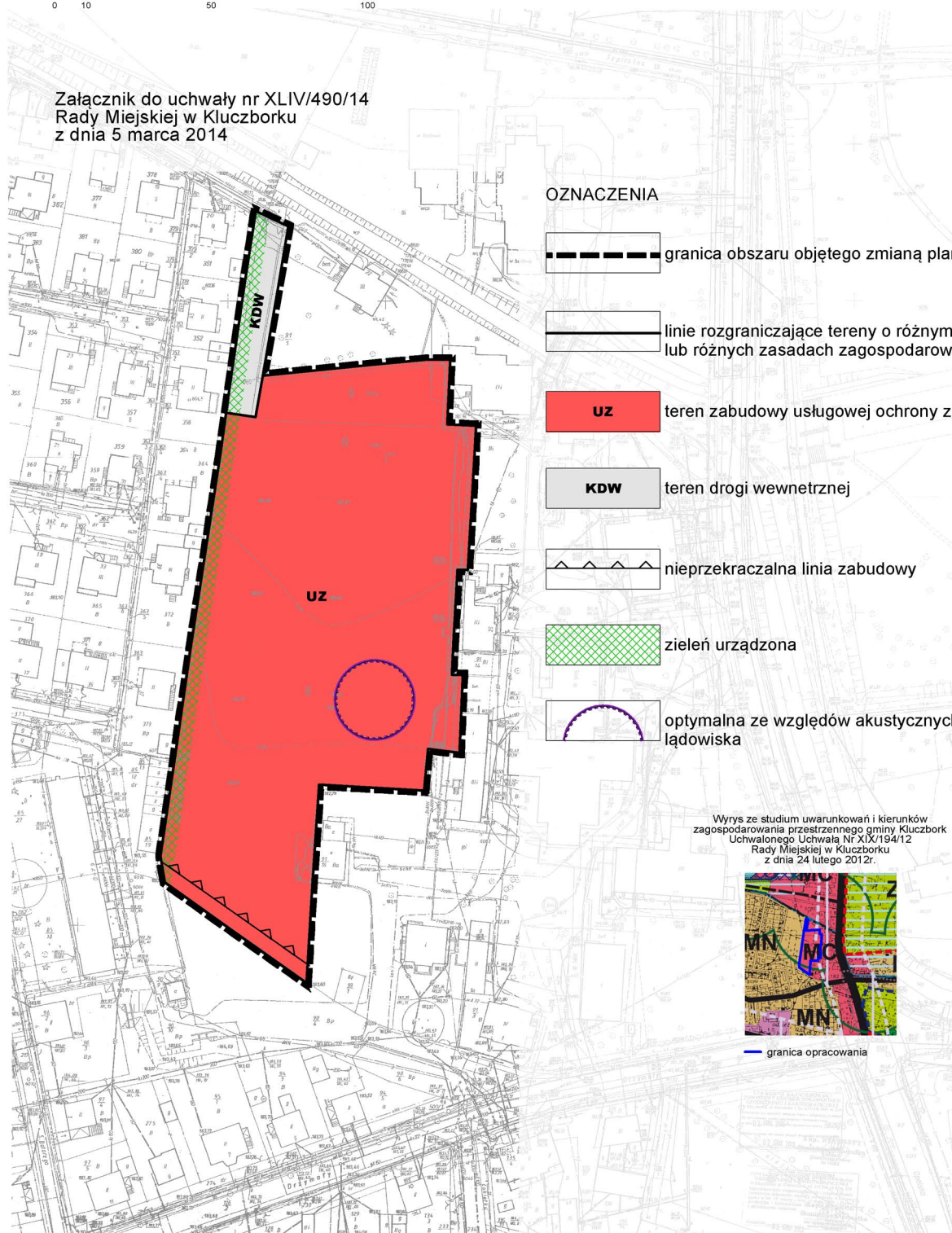
### Rysunek zmiany planu

skala 1:1000








pomniejszenie do publikacji



Załącznik do uchwały nr XLIV/490/14  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 5 marca 2014



#### OZNACZENIA

-  granica obszaru objętego zmianą planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy
-  **UZ** teren zabudowy usługowej ochrony zdrowia
-  **KDW** teren drogi wewnętrznej
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  zieleni urządzonej
-  optymalna ze względów akustycznych lokalizacja lądowiska

Wrys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork Uchwałone Uchwała Nr XIX/194/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 24 lutego 2012r.



— granica opracowania

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/490/14  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 5 marca 2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska rozstrzyga, co następuje :

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 13 grudnia 2013 r. do 8 stycznia 2014 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 23 stycznia 2014 r.

3. W terminie, o którym mowa a art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna obejmującej zachodnie niezainwestowane części działek ewidencyjnych nr : 91/19, 91/23, 91/25, nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/490/14

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 5 marca 2014 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 poz. 885 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 80 poz. 526 z późn. zm.) Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje :

1. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna obejmującej zachodnie niezainwestowane części działek ewidencyjnych nr : 91/19, 91/23, 91/25, nie zapisano nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.