

**Projekt**

z dnia 14 października 2021 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 27 października 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Kluczborka – część południowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr IX/170/19 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork – część południowa, Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork, przyjętego uchwałą Nr XXVII/410/20 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 21 grudnia 2020 r.

**§ 2. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork – część południowa przyjętego 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., zwaną dalej zmianą planu.

2. Granice terenu objętego zmianą planu określone są na rysunkach nr 1 - 2, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwanych dalej rysunkami zmiany planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunki zmiany planu od nr 1 do nr 2 w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszej zmiany planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

**§ 3.** Na rysunku zmiany planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice terenów objętych zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) nieprzekraczalnie linie zabudowy;
- 5) strefa sanitarna cmentarza 50 m;
- 6) strefy od obszaru kolejowego oraz od osi skrajnego toru kolejowego.

**§ 4.** W uchwale Nr XXV/259/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork – część południowa z późn. zm. wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4 ust. 1 po pkt.15 dodaje się pkt 16 który otrzymuje brzmienie:

„16) strefy 10 m od obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru kolejowego.”;

2) w § 22 po pkt. 8 dodaje się pkt 9 który otrzymuje brzmienie:

„9) na terenach 9MN, 10MN, 2ZC, 3ZC, 1ZD, 2ZP, 1KDD w wyznaczonych strefach od obszaru kolejowego oraz od osi skrajnego toru kolejowego obowiązują ograniczenia, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych.”;

3) w § 43 ust. 4 pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9. Teren 9UP:

a) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 7 m, a w przypadku dachów wysokich 10,5 m,

b) dachy wysokie lub płaskie,

c) max.% powierzchni zabudowanej - 70,

d) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 20,

e) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – 1,0/2,5”;;

4) w § 52:

a) w ust. 1 po symbolu 6MWU dodaje się przecinek i symbol **7MWU**;

b) w ust. 3 pkt 3 po lit. d) dodaje się lit. e) która otrzymuje brzmienie:

„e) dla terenu 7MWU:

- max.% powierzchni zabudowanej - 60,

- min. % powierzchni biologicznie czynnej terenu - 20,

- min./max. wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0/2,5”;;

c) w ust. 3 po pkt. 5 dodaje się pkt 6 który otrzymuje brzmienie:

„6) dla terenu 7MWU ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych – 15m,

c) zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do drogi wewnętrznej 11KDW, z dopuszczalną tolerancją ±20°”;;

d) w ust. 4 po ust. 4 dodaje się pkt 5 który otrzymuje brzmienie:

„5) teren 7MWU:

a) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14 m, a w przypadku dachów wysokich 16 m,

b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną lub podpiwniczenie,

c) dachy wysokie lub płaskie”;;

5) w § 53:

a) w ust. 1 po symbolu 8MN dodaje się przecinek i symbole **9MN, 10MN**;

b) w ust. 4 pkt 3 po symbolu 8MN dodaje się przecinek i symbole **9MN, 10MN**;

c) w ust. 4 pkt 3 po lit. h) dodaje się lit. i) oraz lit. j) które otrzymują brzmienie:

„i) na terenach 9MN, 10MN istniejące budynki mieszkalne do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

j) wysokość zabudowy na terenach 9MN, 10MN:

- dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10 m,
- dla pozostałej zabudowy i obiektów budowlanych – nie więcej niż 6 m.”;

6) po § 55 dodaje się § 55a który otrzymuje brzmienie:

„1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami symbolem **8MNU**, **9MNU**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się usługi użyteczności publicznej, bytowe oraz usługi rzemiosła z wyłączeniem usług technicznych i działalności zaliczanych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) na jednej działce budowlanej możliwa jest lokalizacja:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego bądź w zabudowie bliźniaczej lub

b) budynku mieszkalno-usługowego z lokalem mieszkalnym i lokalem usługowym o dowolnych proporcjach powierzchni tych lokali, lub

c) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego, lub

d) budynku usługowego oraz lokalizacja budynków pomocniczych i gospodarczych;

3) wyklucza się obiekty i urządzenia terenowe służące wykonywanej działalności gospodarczej, takie jak wiaty gospodarcze, składowiska, place postojowe;

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia nowych działek przeznaczonych pod zabudowę - 600m<sup>2</sup>;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 45-90°;

3) wskaźniki zagospodarowania działek:

a) max.% powierzchni zabudowanej działki – 40,

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 40,

c) min./max. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3/0,8;

4) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m,

5) dachy - wysokie o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

6) dopuszcza się realizację dachu płaskiego dla części budynku mieszkalnego stanowiącego jego integralną całość, jak: ganek, weranda, garaż, salon lub część usługowa, pergola, zadaszenie tarasu lub części wejściowej

7) dla budynków pomocniczych i gospodarczych:

a) wysokość – do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m;

b) dach takiego rodzaju jak w budynku podstawowym położonym na tej samej działce, lub płaski;

8) wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 4 m.”;

7) po § 57 dodaje się § 57a który otrzymuje brzmienie:

„1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **IZD**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się pod ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) obsługa komunikacyjna z terenu ZD;

b) *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 90%*,

c) *zasady kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.*”;;

8) w § 59:

a) w ust. 1 po pkt. 2 dodaje się pkt 3 który otrzymuje brzmienie:

„3) *zieleni parkowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2ZP.*”;;

b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 który otrzymuje brzmienie:

„4. *Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 ustala się:*

1) *przeznaczenie – zieleni o funkcji wypoczynkowej i ozdobnej wraz z dopuszczeniem urządzeń o funkcji rekreacyjnej, wypoczynkowej oraz ciągów pieszych;*

2) *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 80%.*”;;

9) w § 60 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. *Dla terenu 3ZC ustala się dodatkowo:*

1) *wskaźniki zagospodarowania terenu:*

a) *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 15%*,

b) *maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowanej – 10,*

c) *min./max. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01/0,2;*

2) *dopuszcza się lokalizację budynków z następującymi warunkami:*

a) *wysokość do 12 m i dwóch kondygnacji,*

b) *kształt i pokrycie dachu – dowolne;*

3) *wysokość dla budowli do 6 m;*

4) *cmentarz należy połączyć funkcjonalnie i przestrzennie z istniejącymi cmentarzami 1ZC i 2ZC.*”;;

10) w § 76:

a) w ust. 1 po symbolu 10KDW dodaje się przecinek i symbol **11KDW**;

b) w ust. 2 po pkt. 9 dodaje się pkt 10 który otrzymuje brzmienie:

„10) *11KDW – droga projektowana.*”;;

c) w ust. 4 pkt 1 po lit. f) dodaje się lit. g) która otrzymuje brzmienie:

„g) *droga 11KDW – min. 6 m zgodnie z załącznikiem graficznym;*”.

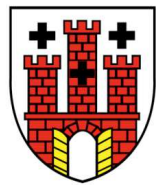
§ 5. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały, o której mowa w § 2 ust. 1, wprowadza się zmiany określone na rysunkach nr 1 - 2 zmiany planu, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

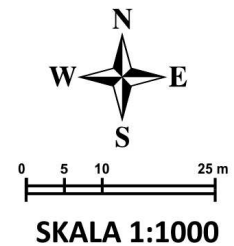
§ 7. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kluczborku i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kluczborku

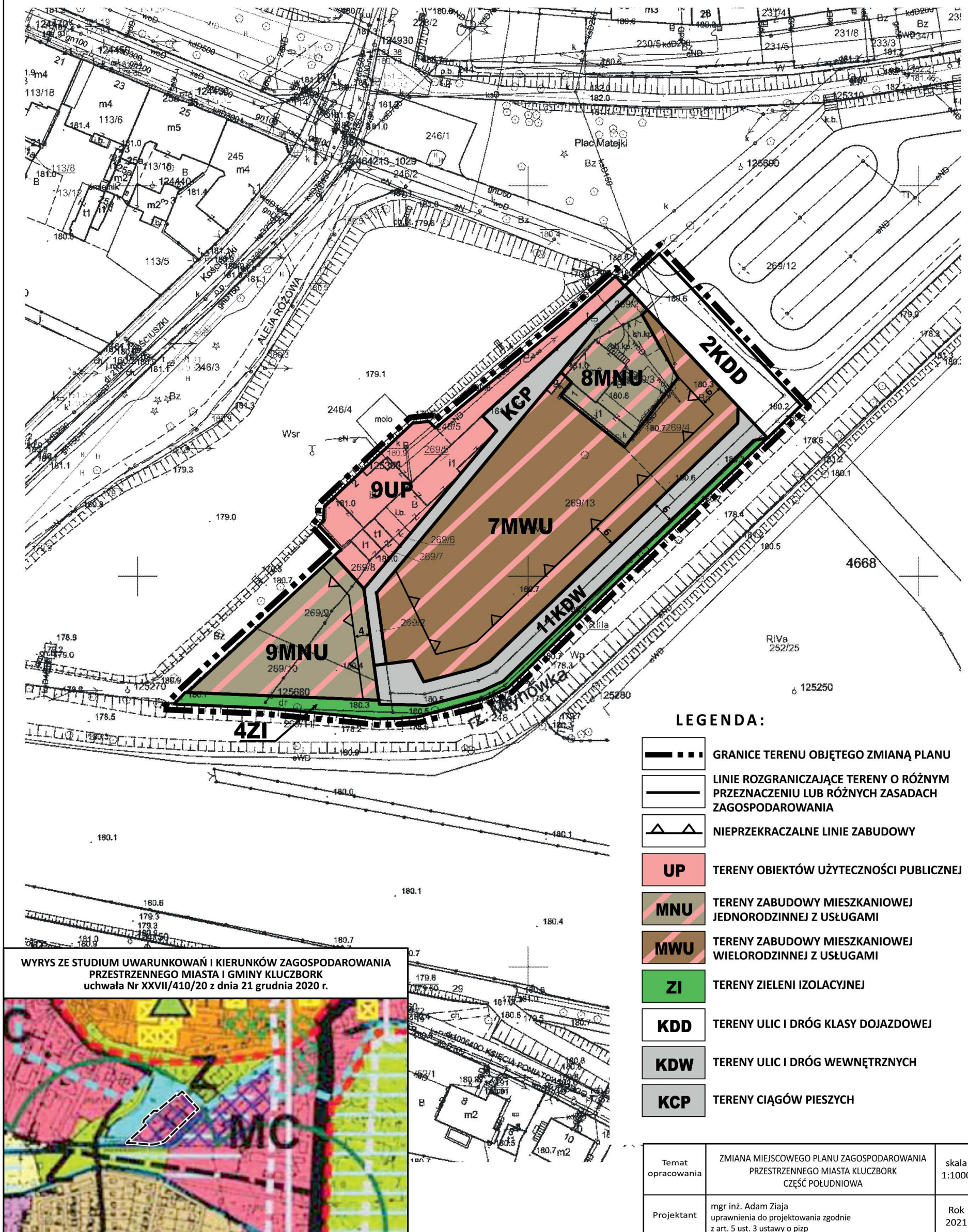
**Janusz Kędzia**



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KLUCZBORK CZĘŚĆ POŁUDNIOWA



Rysunek nr 1 załącznika nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia .....



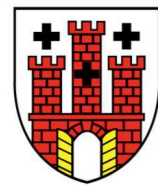
### LEGENDA:

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- UP** TERENY OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MWU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- ZI** TERENY ZIELENI ISOLACYJNEJ
- KDD** TERENY ULIC I DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY ULIC I DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KCP** TERENY CIĄGÓW PIESZYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KLUCZBORK uchwała Nr XXVII/410/20 z dnia 21 grudnia 2020 r.

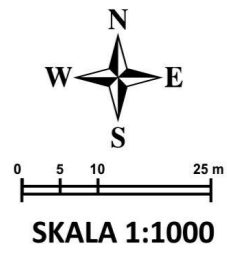


Temat opracowania	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KLUCZBORK CZĘŚĆ POŁUDNIOWA	skala 1:1000
Projektant	mgr inż. Adam Ziaja uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o pizp	Rok 2021






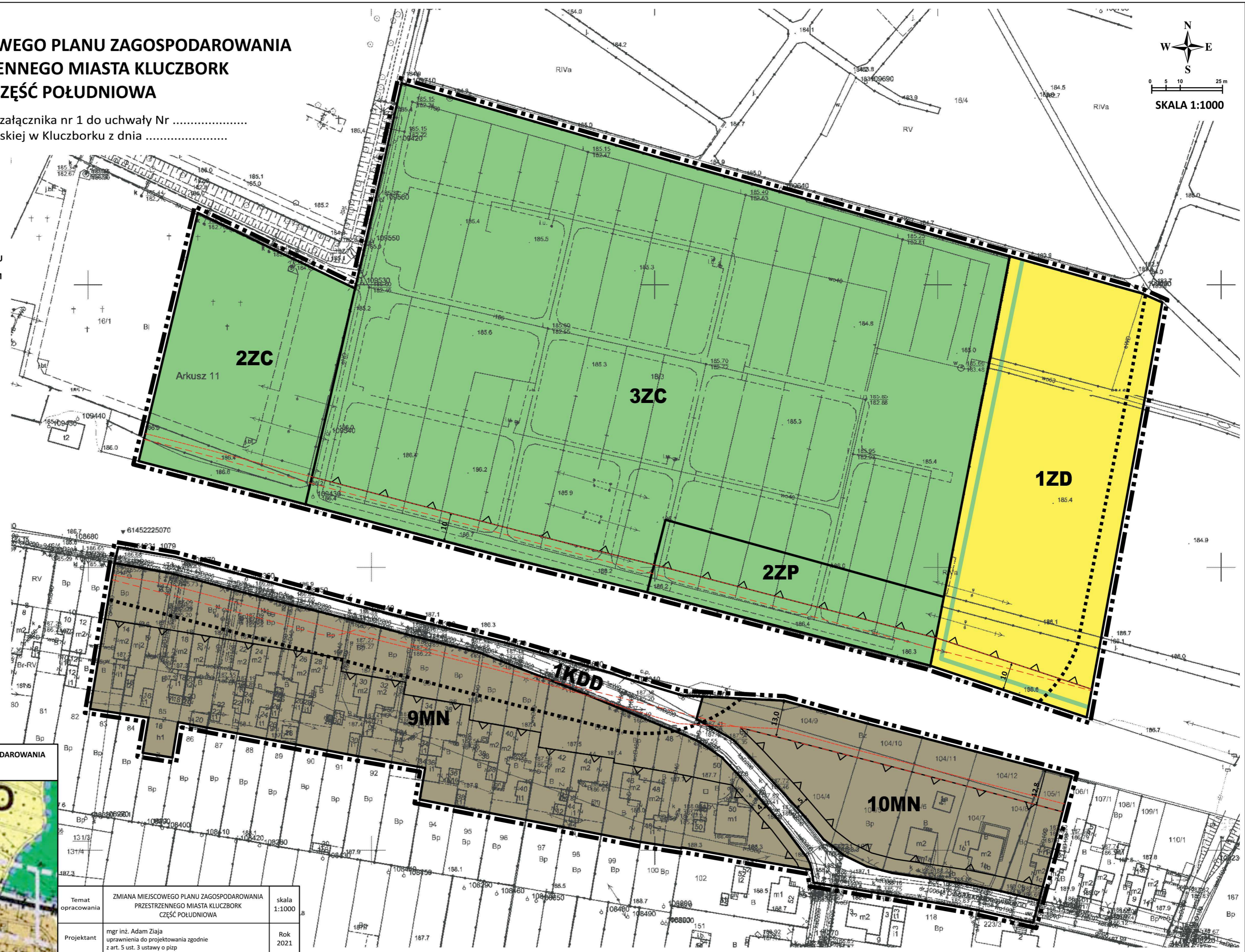
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KLUCZBORK CZĘŚĆ POŁUDNIOWA

Rysunek nr 2 załącznika nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia .....



### LEGENDA:

-  GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
-  ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ
-  ZC TERENY CMENTARZA
-  KDD TERENY ULIC I DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ
-  STREFA SANITARNA CMENTARZA 50m
-  STREFA 10 m OD OBSZARU KOLEJOWEGO
-  STREFA 20 m OD OSI SKRAJNEGO TORU KOLEJOWEGO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KLUCZBORK uchwała Nr XXVII/410/20 z dnia 21 grudnia 2020 r.



Temat opracowania	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KLUCZBORK CZĘŚĆ POŁUDNIOWA	skala 1:1000
Projektant	mgr inż. Adam Ziaja uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o pizp	Rok 2021

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 27 października 2021 r.

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

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

Biorąc po uwagę stanowisko Burmistrza Kluczborka o niezgłoszeniu uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 27 października 2021 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, 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) budowa drogi 2KDD;
- 2) budowa nowych 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: drogowej, 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 oraz ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kluczborku

z dnia 27 października 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Kluczborku podjęła uchwałę Nr IX/170/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork – część południowa. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prace poprzedzono sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmianę planu miejscowego opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, w tym rozwoju ich funkcji mieszkalnych i usługowych poprzez ustalenie rodzaju przeznaczenia terenów i standardów urbanistyczno-architektonicznych, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Zmiana planu obejmuje obszar południowej części miasta Kluczborka w okolicach Placu Jana Matejki (rys. 1) oraz ul. Grota-Roweckiego i Bora-Komorowskiego (rys. 2). Na terenie tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork – część południowa przyjęty uchwałą 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.

Do zmiany planu przystąpiono w związku ze złożonymi wnioskami właścicieli poszczególnych terenów jak i Urzędu Miejskiego w Kluczborku. Zmiany w części graficznej obejmują dwie lokalizację przestrzenne ujęte na dwóch rysunkach zmiany planu, z kolei w części tekstowej zmodyfikowano część obecnych zapisów jak i wprowadzono nowe.

W części graficznej zmiany obejmują (zgodnie z numeracją rysunków zmiany planu):

- 1) przywrócono możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej (wyznaczonej w planie z 2002 r.) oraz skorygowano przebieg drogi wewnętrznej obsługującej tereny.  
Wniosek indywidualny właściciela działek (właściciel zgłosił roszczenie do Gminy).
- 2) skorygowano granice cmentarza komunalnego w Kluczborku wprowadzając teren zieleni parkowej, co skutkowało zmianą przebiegu strefy sanitarnej 50 m od cmentarza i możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Bora-Komorowskiego.  
Wniosek własny wynikający z analizy zapisów planu oraz od osoby prywatnej.

W uchwale (tekście planu) wprowadzono następujące (ważniejsze) zmiany:

- 1) wprowadzono zapisy odnośnie nowych terenów: 8MNU, 9MNU, 7MWU, 2KDD, 11KDW, 2ZP, 1ZD, 9MN, 10MN;
- 2) wprowadzono dodatkowe zapisy dla terenów objętych planem w celu dostosowania do obecnie obowiązującego prawa z zakresu planowania przestrzennego.

Obszar objęty zmianą planu jest już w zdecydowanej części zagospodarowany, zatem uporządkowanie kwestii istniejącej i projektowanej zabudowy jest w pełni racjonalne i poprzez uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego korzystnie wpłynie na zagospodarowanie wyznaczonych obszarów miasta.

Projekt zmiany planu opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Kluczborku (licencja i mapa załączone

zostały do dokumentacji planistycznej). Skala zmiany planu jest identyczna ze skalą dokumentu podstawowego.

Prace nad projektem zmiany planu rozpoczęto w dniu 22 października 2019 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób indywidualnych, zgłoszone zostały wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie 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 2021 r. poz. 784 z późn. zm.), Burmistrz Kluczborka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kluczborku, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. ww. ustawy, równoległe z projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ projekt planu porządkuje przeznaczenie i warunki zabudowy terenów już objętych miejscowym planem. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednio, pośrednio, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności na obszary Natura 2000. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

W okresie od dnia 06 sierpnia 2021 r. do 08 września 2021 r. Burmistrz Kluczborka wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu, na dzień 03 września 2021 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wносить do dnia 24 września 2021 r. Do projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a także opublikowano projekt planu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kluczbork.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

W planie podstawowym tj. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork – część południowa przyjętym 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. uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

- 1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania;
- 2) ochronę środowiska poprzez ustalenie m.in. obowiązku stosowania w działalności gospodarczej rozwiązań przestrzennych, technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakazu zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 5) potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez nakaz wyznaczenie na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Śląski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 7) potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej;
- 9) ochronę prawa własności poprzez zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz wykorzystanie ich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także poprzez ograniczenie potencjalnych oddziaływań nieruchomości na tereny sąsiednie;
- 10) racjonalne równoważenie nadrzędnego interesu publicznego z interesami podmiotów gospodarczych, umożliwiając rozwój i osiągnięcie korzyści z działalności gospodarczej i realizacji jednostkowych indywidualnych potrzeb z zachowaniem zasad uniwersalnego projektowania, wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;
- 11) dla istniejącej i planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, usług i gospodarki;
- 12) właściwe, charakterystyczne dla tego obszaru miasta i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne.

Do niniejszej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego powyższe wymagania określone w planie podstawowym nie wymagały wprowadzenia dodatkowych zmian. Oprócz powyższego dla terenów objętych zmianą planu obowiązują następujące ustalenia planu zasadniczego:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania zawarte w § 11 - 12;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w § 13 - 15;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zabudowie zawarte w § 16 - 22;

- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków zawarte w § 23 - 27;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w § 28;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zawarte w § 29 - 30;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w § 31 – 39;
- 8) szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy, w tym wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów przewidzianych do ich przeprowadzenia zawarte w § 40 - 78;
- 9) stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarte w § 79;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawarte w § 80.

W zmianie planu nie określono terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, dóbr kultury współczesnej oraz granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych, ponieważ takie obszary, obiekty i tereny nie występują na obszarze objętym zmianą planu.

Do niniejszej zmiany planu, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przygotowano załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej (GML).

Ustalenia ujęte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork* przyjętego uchwałą Nr XXVII/410/20 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 21 grudnia 2020 r. oraz nie są sprzeczne z wynikami *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kluczbork* przyjętej uchwałą Nr XXVII/246/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 31 sierpnia 2016 r.

Projekt zmiany planu nie obejmuje ważniejszych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (oprócz budowy fragmentu drogi 2KDD i kontynuacji cmentarza komunalnego). Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie zmiany planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie korzystne ze względu na wzrost dochodów gminy. Rozwój przestrzenny odbywać się bowiem będzie na terenach posiadających już dostęp do istniejących dróg publicznych, wyposażonych w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną.