

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

z dnia ..... r.

w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Kluczbork

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr VII/142/19 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Kluczbork Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork, przyjętego uchwałą Nr XXXI/237/2000 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 listopada 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork, zmienionego uchwałami:

- 1) Nr XIX/194/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 24 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork,
- 2) Nr XXVI/230/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 12 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork,
- 3) Nr XXVII/410/20 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, do niniejszej uchwały składający się z:
  - a) tomu I - tekstu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork w formie ujednoczonej,
  - b) tomu II – analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Kluczbork (wraz z załącznikiem graficznym);
- 2) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" w formie ujednoczonej;
- 3) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”;
- 4) załącznik nr 4 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium;
- 5) załącznik nr 5 - zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2020 r., poz. 177 z późn.zm.).

§ 2. Tracą moc załączniki nr 1 i 2 do uchwały Nr XXVII/410/20 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kluczborku

## UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast i gminy Kluczbork

#### 1. Cel i przewidywane skutki podjęcia uchwały

Celem uchwały jest realizacja zadania własnego gminy jakim jest kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, wyrażające się m.in. poprzez uchwalanie niniejszej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy. W odróżnieniu od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego studium nie stanowi prawa miejscowego. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z wyznaczonymi kierunkami.

W dokumencie tym formułuje się zasady polityki przestrzennej, integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym. Studium stanowi zbiór zapisów ustalonych i uzgodnionych jako uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przyjęte za podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa zmiana obejmuje obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych.

Decyzja o dokonaniu zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Kluczbork została podyktowana koniecznością dostosowania kierunków zagospodarowania terenu do aktualnych i przyszłych potrzeb inwestycyjnych na terenie gminy.

Wprowadzone korekty mają na celu zwiększenia elastyczności dokumentu oraz możliwości uwzględnienia istniejącej zabudowy i sposobów zagospodarowania oraz umożliwienia realizacji przyszłych inwestycji. Przeznaczenie terenów zostaje generalnie bez zmian poza obszarami:

- teren dotychczas przeznaczony pod rozbudowę oczyszczalni ścieków (dz. nr 523/1 oraz 523/2 am. 1) położony w Ligocie Dolnej o powierzchni 6,76 ha ze względu na rezerwy terenowe istniejącej oczyszczalni został przeznaczony pod prowadzenie działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz usługowej oraz docelowo ma zostać włączony do Strefy Aktywności Gospodarczej,
- teren położony przy ul. Fabrycznej w Kluczborku (dz. nr 109/3, 109/4, 109/19 oraz część dz. nr 109/28 am. 16) dotychczas był przeznaczony pod prowadzenie działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz usługowej, został przeznaczony zgodnie ze stanem istniejącym oraz planowanym przeznaczeniem – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- teren obejmujący działki nr: 99/3, 95/3, 100/3 i 94/3 arkusz mapy 2 położonych we wsi Kujakowice Dolne dotychczas rolny z uwagi na położenie przy węźle komunikacyjnym przy przebudowywanej drodze S11 zmieniono na tereny usług technicznych (wniosek dla tego terenu dotyczył umożliwienia realizacji restauracji fast-food, wraz ze stacją paliw i myjnią samochodową oraz hurtownią sanitarną),
- teren obejmujący części działek nr: 3/72, 6/1 arkusz mapy 5 oraz działki 188/1 arkusz mapy 1 położonych we wsi Gotartów z obszarów rolnych włączono do strefy podmiejskiej (wniosek dla tego terenu dotyczył umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
- teren obejmujący działki nr 72/4, 72/3 i 72/1 arkusz mapy 1 położonych we wsi Kujakowice Górne dotychczas rolne, włączone zostały do strefy zabudowy wiejskiej (wniosek dla tego terenu dotyczył umożliwienia realizacji zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej),
- teren obejmujący część działki nr 121 arkusz mapy 2 położonej we wsi Smardy Dolne dotychczas rolnej włączony został do strefy zabudowy wiejskiej (wniosek dla tego terenu dotyczył umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- na terenie działki 4/4 położonej w obr. Kluczbork am. 12 uwzględniono istniejące zagospodarowanie i włączono do strefy zabudowy wielorodzinnnej,
- teren położony we wsi Bażany (dz. nr 72/14, 73/14, 256/14 obr. Bażany) dotychczas rolny, w wyniku rozpatrzenia uwag ze względu na zainwestowanie w został włączony do strefy zabudowy wiejskiej,
- teren położony w granicach m. Kluczbork (dz. nr 112 a.m. 3) dotychczas rolny, w wyniku rozpatrzenia uwag został włączony do strefy śródmiejskiej MC,

Ponadto wskazano na dwóch terenach istniejących obiektów handlowych (Galeria Miodowa oraz Kaufland) możliwość ich rozbudowy i lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, dla terenu usług położonego na

dz. nr 98 am 14 w Kluczborku wprowadzono możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz umożliwiono lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW na terenach PP.

Uwzględniono również możliwość lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> na terenie obecnej Galerii Miodowej – przy skrzyżowaniu ul. Byczyńskiej i Obwodnicy 30-lecia Samorządu Terytorialnego. Ustalenia te były wprowadzone uchwałą nr XXXV/447/09 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 17 marca 2009 r.

#### Aktualny stan faktyczny i prawny

Podstawą opracowania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork jest uchwała Nr XLI/407/17 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork.

Na treść obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork” składają się:

- ✓ Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork” przyjętego uchwałą Nr XIX/194/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 24 lutego 2012 r. – tekst podstawowy, stanowiący podstawę tekstu ujednoliczonego.
- ✓ Ustalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork” przyjęte uchwałą Nr XXVI/230/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 12 lipca 2016 r.
- ✓ Ustalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork” przyjęte uchwałą Nr XXVI/230/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 12 lipca 2016 r. – wyróżnione kolorem niebieskim, sporządzone przez Biuro Projektowo-Konsultingowe BIPROK, ul. Lawendowa 25, 45-470 Opole pod kierunkiem mgr inż. arch. Ewy Ogleckiej (upr.urb.nr ewid. 1488)
- ✓ Ustalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork” przyjęte uchwałą Nr XXVII/410/20 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 21 grudnia 2020 r. sporządzone przez Saboo Design Sabina Gontarewicz-Dziwińska, ul. Krynicka 70/15, 50-555 Wrocław pod kierunkiem mgr inż. Sabiny Gontarewicz-Dziwińskiej (upr. zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Projekt zmiany studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2021 r. poz. 741 z późn.zm.) oraz inne przepisy odrębne, a także z uwzględnieniem standardów stosowanych przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej i graficznej projektów studium określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233). W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- Rada Miejska w Kluczborku podjęła uchwałę Nr VII/142/19 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork,
- Ogłoszono w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń, BIPie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków - zgodnie z art. 11 pkt 1,
- W ww. terminie wnioski nie wpłynęły,
- Zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany studium – zgodnie z art. 11 pkt 2,
- Projekt został poddany opiniowaniu i uzgodnieniom zgodnie z art. 11 pkt 4 i 5,
- Projekt zmiany studium został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 27 grudnia 2021 r. do 17 stycznia 2022 r. z terminem składania uwag do 08 stycznia 2022 roku.

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego z dnia 7 kwietnia 2022 r. (znak: IN.I.742.5.2022.KM) należało uzupełnić przedmiotowy projekt Studium w niezbędnym zakresie oraz ponowić procedurę.

Równolegle przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy, projekt zmiany studium jest przedstawiony w formie ujednoliczonej.

Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym:

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork jest dostosowany do obecnie obowiązujących przepisów prawa oraz zapewnia możliwość realizacji wniosków dotyczących zmiany sposobu przeznaczenia oraz umożliwienia realizacji planowanych inwestycji.

Przede wszystkim dotyczy zmiany parametrów i wskaźników zabudowy na terenie gminy. Korekty wprowadzono w celu zwiększenia ich elastyczności i możliwości dostosowania do istniejącej zabudowy i sposobów zagospodarowania oraz umożliwienia realizacji przyszłych inwestycji. Przeznaczenie terenów zostaje generalnie bez zmian poza poniższymi obszarami:

- teren dotychczas przeznaczony pod rozbudowę oczyszczalni ścieków (dz. nr 523/1 oraz 523/2 am. 1) położony w Ligocie Dolnej o powierzchni 6,76 ha ze względu na rezerwy terenowe istniejącej oczyszczalni został przeznaczony pod prowadzenie działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz usługowej,
- teren położony przy ul. Fabrycznej w Kluczborku (dz. nr 109/3, 109/4, 109/19 oraz część dz. nr 109/28 am. 16) dotychczas był przeznaczony pod prowadzenie działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz usługowej, został przeznaczony zgodnie ze stanem istniejącym oraz planowanym przeznaczeniem – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- teren położony we wsi Bażany (dz. nr Dz. nr 72/14, 73/14, 256/14 obr. Bażany ) w wyniku rozpatrzenia uwag ze względu na zainwestowanie w został włączony do strefy zabudowy wiejskiej,
- teren położony w granicach m. Kluczbork (dz. nr 112 a.m. 3) w wyniku rozpatrzenia uwag został włączony do strefy śródmiejskiej MC,
- restauracji fast-food, wraz ze stacją paliw i myjnią samochodową oraz hurtownią sanitarną na działkach nr: 99/3, 95/3, 100/3 i 94/3 arkusz mapy 2 położonych we wsi Kujakowice Dolne;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części działek nr: 3/36, 6/1 arkusz mapy 5 oraz działki 188/1 arkusz mapy 1 położonych we wsi Gotartów;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej na działkach nr: 72/4, 72/3 i 72/1 arkusz mapy 1 położonych we wsi Kujakowice Górne;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr 121 arkusz mapy 2 położonej we wsi Smardy Dolne,
- na terenie działki 4/4 położonej w obr. Kluczbork am. 12 uwzględniono istniejące zagospodarowanie – funkcję zabudowy wielorodzinnnej.

Ponadto wskazano na dwóch terenach istniejących obiektów handlowych (Galeria Miodowa oraz Kaufland) możliwość ich rozbudowy i lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, dla terenu usług położonego na dz. nr 98 am 14 w Kluczborku wprowadzono możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz umożliwiono lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW na terenach PP.

Ze względu na fakt, iż powyższe obszary położone są w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach osadniczych możliwe było uwzględnienie złożonych wniosków i uwag oraz wprowadzenie zmian w obowiązującym dokumencie. Ponadto tereny objęte planowanymi zmianami przeznaczenia mają dostęp do komunikacji drogowej oraz sieci infrastruktury technicznej. Wobec czego ich lokalizacja nie wymaga rozbudowy istniejącego układu komunikacyjnego o nowe odcinki dróg publicznych ani rozbudowy magistralnych sieci infrastruktury technicznej.

Mając na uwadze powyższe względy podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork przez Radę Miejską w Kluczborku uważa się za zasadne.

## 2. Konsekwencje finansowe dla budżetu Gminy Kluczbork

Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork nie wywołuje skutków finansowych dla budżetu Gminy Kluczbork.

## 3. Uzgodnienia i konsultacje

Proces uzgodnień i konsultacji projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest częścią procedury planistycznej uregulowanej przez art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- Rada Miejska w Kluczborku podjęła uchwałę Nr VII/142/19 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork,
- Ogłoszono w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń, BIPie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków –zgodnie z art. 11 pkt 1,
- W ww. terminie wnioski nie wpłynęły,

- Zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany studium – zgodnie z art. 11 pkt 2,
- Projekt został poddany opiniowaniu i uzgodnieniom zgodnie z art. 11 pkt 4 i 5,
- Projekt zmiany studium został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od terminie od 27 grudnia 2021 r. do 17 stycznia 2022 r. z terminem składania uwag do 08 stycznia 2022 roku. – zgodnie z art. 11 pkt 7 i 8
- W w/w terminie wpłynęło 5 uwag, które Burmistrz rozpatrzył Zarządzeniem; lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do niniejszej uchwały,
- ponowiono opiniowanie i uzgodnienia zgodnie z art. 11 pkt 4 i 5,
- Projekt zmiany studium został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.