

PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KLUCZBORK

UZASADNIENIE

GRUDZIEŃ 2025

Spis treści:

1. WPROWADZENIE.....	3
1.1. Podstawa prawna.....	3
1.2. Składniki uzasadnienia.....	5
1.3. Informacje o „planie ogólnym gminy”.....	6
2. OPIS USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO.....	8
2.1. Podział na strefy planistyczne i przyczyny ich wyznaczenia w tym obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	8
2.2. Obszary uzupełnienia zabudowy.....	15
2.3. Gminne standardy urbanistyczne wraz z katalogiem stref planistycznych.....	16
3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA	38
3.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	38
3.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otulina.....	39
3.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	49
3.4. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	50
3.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	50
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	53
3.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	53
3.8. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	55
3.9. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	58
3.10. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	58
3.11. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	59
3.12. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	61
3.13. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	73
3.14. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	78
3.15. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	81
3.16. Pozostałe uwarunkowania, które obligatoryjnie uwzględnia się w planie ogólnym.....	82

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna

Plan ogólny gminy Kluczbork podjęty został na podstawie uchwały nr I/21/24 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 22 maja 2024 r.

Obowiązek sporządzenia planu ogólnego wynika z 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), który mówi, że dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”. Zgodnie z art. 13h ust. 1 ww. ustawy, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Zasady i tryb sporządzania planu ogólnego określają:

- ww. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w dalszej treści „ustawa PZP”,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (D.U. z 2023 r. poz. 2758, 2024 r. poz. 1775) – w dalszej treści „rozporządzenie ws. projektu planu ogólnego gminy”,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (D.U. z 2024 r. poz. 729) – w dalszej treści „rozporządzenie ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy”.

W opracowaniu wykorzystano:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork, przyjęte uchwałą nr LVII/821/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 marca 2023r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork - w dalszej treści „Studium”,
2. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy wykazane w tabeli 1 - w dalszej treści „plany miejscowe”,
3. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta i gminy Kluczbork - NaturSpace Sp. z o.o., listopad 2024 r. - w dalszej treści „opracowanie ekofizjograficzne”.

Tabela 1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Kluczbork.

LP	Nazwa planu	Numer i data uchwały Rady Miejskiej w Kluczborku (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego)	Uwagi
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka (obowiązuje w części)	Nr X/89/03 z dnia 28 maja 2003 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2003 r. Nr 67 poz. 1274) ze zm.	Plan obowiązuje w części obejmującej miasto Kluczbork część południową, poza obszarami objętymi planami wykazanymi w poz. 19, 20, 29, 30.
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Biadacz (obowiązuje w części)	Nr XVII/155/03 z dnia 29 października 2003 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2004 r. Nr 2 poz. 22) ze zm.	Plan uchylony częściowo planem wykazanym w poz. 14.
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków (obowiązuje w części)	Nr XVII/156/03 z dnia 29 października 2003 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2004 r. Nr 3 poz. 53) ze zm.	Plan uchylony częściowo planem wykazanym w poz. 13.
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bażany (obowiązuje w części)	Nr XVII/157/03 z dnia 29 października 2003 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2004 r. Nr 3 poz. 54) ze zm.	Plan uchylony częściowo planami wykazanymi w poz. 15, 31.

5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice (obowiązuje w części)	Nr XVI/159/03 z dnia 29 października 2003 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2004 r. Nr 4 poz. 73) ze zm.	Plan uchylony częściowo planem wykazany w poz. 11.
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Krzywizna	Nr XLVIII/514/06 z dnia 8 lutego 2006 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2006 r. Nr 6 poz. 116)	
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Krasków (obowiązuje w części)	Nr X/123/07 z dnia 27 czerwca 2007 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2007 r. Nr 70 poz. 2115)	Plan uchylony częściowo planem wykazany w poz. 28.
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów (obowiązuje w części)	Nr XIII/161/07 z dnia 27 września 2007 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2007 r. Nr 92 poz. 2977)	Plan uchylony częściowo planami wykazanym w poz. 22 i 33.
9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Kujakowice Górne	Nr XXIV/300/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2008 r. Nr 66 poz. 1828)	Zmiana w formie nowego planu
10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Kujakowice Dolne	Nr XXIV/301/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2008 r. Nr 66 poz. 1829)	Zmiana w formie nowego planu
11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice (obowiązuje w części)	Nr XXVI/332/08 z dnia 3 września 2008 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2008 r. Nr 84 poz. 2038)	Zmiana w formie nowego planu Plan uchylony częściowo planem wykazany w poz. 24.
12	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Łowkowice	Nr XXVI/333/08 z dnia 3 września 2008 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2008 r. Nr 84 poz. 2039) ze zm.	Zmiana mpzp. terenów zainwestowanych wsi Łowkowice sporządzona w formie nowego planu. Zmiana tego planu dot. części tekstowej.
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków	Nr XXVI/334/08 z dnia 3 września 2008 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2008 r. Nr 83 poz. 2029) ze zm.	
14	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bładacz	Nr XXIX/358/08 z dnia 28 października 2008 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2009 r. Nr 13 poz. 190)	Zmiana w formie nowego planu
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bażany (obowiązuje w części)	Nr XXIX/359/08 z dnia 28 października 2008 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2009 r. Nr 3 poz. 44)	Plan uchylony częściowo planem wykazany w poz. 31
16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Ligota Górna i Zamecka - część północna (obowiązuje w części)	Nr XXXIII/426/09 z dnia 5 lutego 2009 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2009 r. Nr 19 poz. 296)	Plan uchylony częściowo planami wykazanymi w poz. 21 i 23
17	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie wsi Ligota Zamecka i Ligota Górna, część południowa	Nr XXV/258/12 z dnia 28 września 2012 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2012 r. poz. 1437) ze zm.	Zmiana mpzp miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie wsi Ligota Zamecka sporządzona w formie nowego planu.
18	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa (obowiązuje w części)	Nr XXV/259/12 z dnia 28 września 2012 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2012 r. poz. 1436) ze zm.	Zmiana mpzp miasta Kluczborka cz. południowa sporządzona w formie nowego planu, uchylonego częściowo planem wykazany w poz. 29.
19	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna	Nr XLIV/490/14 z dnia 5 marca 2014 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2014 r. poz. 838)	Zmiana w formie nowego planu.
20	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Ligota Górna i Zamecka - część północna ¹	Nr XLVI/513/14 z dnia 14 kwietnia 2014 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2014 r. poz. 1122)	Zmiana w formie nowego planu obejmującego 2 odrębne obszary
21	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów	Nr LII/558/14 z dnia 30 września 2014 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2014 r. poz. 2301)	Zmiana w formie nowego planu obejmującego jedną działkę ewidencyjną

¹ W uchwale wpisano błędnie: „zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka”.

22	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Ligota Górna i Zamecka - część północna ²	Nr LII/561/14 z dnia 30 września 2014 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2014 r. poz. 2304)	Zmiana w formie nowego planu obejmującego 3 odrębne obszary
23	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice	Nr VII/61/15 z dnia 26 marca 2015 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2015 r. poz. 987)	Zmiana w formie nowego planu obejmującego fragment obszaru objętego planem wykazanym w poz. 11
24	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Kuniów	Nr XXVIII/251/16 z dnia 28 września 2016 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2016 r. poz. 2131)	
25	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Smardy Dolne	Nr XXIX/271/16 z dnia 27 października 2016 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2016 r. poz. 2416)	
26	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Smardy Górne	Nr XXIX/272/16 z dnia 16 listopada 2016 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2016 r. poz. 2417)	
27	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów zainwestowanych wsi Krasków	Nr XXXIX/391/17 z dnia 30 sierpnia 2017 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2017 r. poz. 2325)	Plan uchylony częściowo w części graficznej rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IN.I.743.88.2017.MK (Dz. U. Woj. Op. 2017 r. poz. 2551)
28	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka w rejonie ul. Skłodowskiej-Curie	Nr XLII/414/17 z dnia 23 listopada 2017 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2017 r. poz. 3186)	
29	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka w rejonie ul. Pułaskiego	Nr XLII/415/17 z dnia 23 listopada 2017 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2017 r. poz. 3187)	
30	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bazany	Nr XLIII/423/17 z dnia 21 grudnia 2017 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2018 r. poz. 150)	Plan uchylony częściowo w części tekstowej rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IN.I.743.6.2018.AD (Dz. U. Woj. Op. z 2018 r. poz. 280)
31	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogacica	Nr LI/504/18 z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2018 r. poz. 2190)	Plan uchylony częściowo w części tekstowej rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IN.I.743.62.2018.AD (Dz. U. Woj. Op. z 2018 r. poz. 2294)
32	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów	Nr LIV/768/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2022 r. poz. 3771)	Zmiana w formie nowego planu obejmującego 6 odrębnych obszarów
33	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice	Nr LVI/800/23 z dnia 1 marca 2023 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2023 r. poz. 964)	
34	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Dolna	Nr LXII/883/23 z dnia 30 sierpnia 2023 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2023 r. poz. 2630)	Plan uchylony częściowo w części graficznej i tekstowej rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IN.VII.743.82.2023.AB (Dz. U. Woj. Op. z 2023 r. poz. 2630)
35	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część północna	Nr LXIX/968/24 z dnia 28 lutego 2024 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2024 r. poz. 662)	Plan wszedł w życie 19 marca 2024 r.

Źródło: Opracowanie własne

1.2. Składniki uzasadnienia

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy PZP, uzasadnienie składa się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa zawiera wyjaśnienia, o których mowa w ust. 2 ww. artykułu ustawy PZP.

Część graficzną uzasadnienia stanowi prezentacja graficzna:

- danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy PZP wraz z granicami działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne - **rys. nr 1**;

² Jak w przypisie 2.

- obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - **rys. nr 2**.

1.3. Informacje o „planie ogólnym gminy”

1) Czym jest „plan ogólny gminy”

Plan ogólny gminy jest nowym aktem planowania przestrzennego (APP).

Akt ten został wprowadzony do systemu planowania przestrzennego w ramach reformy tego systemu ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527).

Plan ogólny gminy:

- zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- jest aktem prawa miejscowego,
- jest sporządzany dla całego obszaru gminy z wyłączeniem wojskowych terenów zamkniętych,
- zawiera ustalenia tylko w formie danych przestrzennych, które znajdują się w pliku GML,
- jest mniej rozbudowany niż studium – składa się z uchwały w sprawie planu ogólnego, danych przestrzennych i uzasadnienia,
- określa strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne³,
- może określać także obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej,
- uwzględnia się przy sporządzaniu planów miejscowych i stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

2) Zakres ustaleń planu ogólnego

W ustawie PZP określone zostały ustalenia, które obowiązkowo określa się w planie ogólnym, oraz ustalenia fakultatywne, które mogą ale nie muszą być określone.

3) Ustalenia obowiązkowe

W planie ogólnym określa się obowiązkowo **funkcjonalne strefy planistyczne**, na które podzielony musi być rozłącznie cały obszar gminy z wyłączeniem wojskowych terenów zamkniętych, jeśli są. Lista stref planistycznych jest ściśle określona w ustawie PZP. W planie ogólnym będzie można wskazać tylko strefy wymienione na tej liście.

Ustawa dopuszcza wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;

³ Gminne standardy urbanistyczne to element planu ogólnego, na który składają się: **gminny katalog stref planistycznych** (element obowiązkowy) oraz **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej** (element fakultatywny).

- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

Każdej strefie przypisany jest (w rozporządzeniu ws. projektu planu ogólnego gminy):

- profil funkcjonalny podstawowy - obligatoryjny,
- profil funkcjonalny dodatkowy - fakultatywny,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny to ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi w dalszej kolejności, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy.

Oprócz przeznaczeń, dla stref planistycznych określa się parametry zagospodarowania terenu. W zależności od typu strefy mogą być do niej przypisane takie wskaźniki jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy.

Ustalenia dla poszczególnych stref planistycznych w zakresie profilu funkcjonalnego oraz parametrów zagospodarowania tworzy się w formie **katalogu stref planistycznych**.

4) Fakultatywne ustalenia planu ogólnego

W planie ogólnym można dodatkowo określić:

- **gminne standardy dostępności społecznej**, które określają zasady zapewnienia dostępu zabudowy mieszkaniowej do wybranych obiektów infrastruktury społecznej; jeśli gmina zdecyduje się ustalić takie standardy, to obowiązkowo muszą one dotyczyć dostępu do publicznej szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej oraz mogą dotyczyć dostępności do innych obiektów, np. żłobków, przedszkoli, obiektów kultury itd.;
- **obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)** – tj. obszary wyznaczone geometrycznie w sposób określony w rozporządzeniu w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy; wyznaczenie OUZ na obszarach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w odniesieniu do obszarów posiadających plany miejscowe umożliwi wyznaczenie stref z funkcją mieszkaniową poza obszarami, na których obligatoryjnie należy je wyznaczać (o limitowanej w przepisach powierzchni);
- **obszar zabudowy śródmiejskiej** – tj. obszar, na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej.

5) Prawne zasady określania ustaleń planu ogólnego

Zgodnie z art. 13b ustawy PZP, ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- znajdujące się na obszarze gminy obszary i obiekty objęte ochroną prawną lub ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wymienione w pkt 3 ww. artykułu,
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,

- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Dodatkowo w ustawie określone zostały zasady wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, tj.: tj. stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową:

art. 13d ust. 1 - *Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.*

art. 13d ust. 3 - *W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz **nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.***

2. OPIS USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY KLUCZBORK

2.1. Podział na strefy planistyczne i przyczyny ich wyznaczenia, w tym obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wykaz wydzielonych stref planistycznych

Obszar gminy Kluczbork został podzielony rozłącznie na 1276 stref planistycznych. Wyznaczonych zostało 12 rodzajów funkcjonalnych stref planistycznych, w tym:

- 100 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- 324 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- 295 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ),
- 159 stref usługowych (SU),
- 3 strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH),
- 66 stref gospodarczych (SP),
- 149 stref produkcji rolniczej (SR),
- 9 stref infrastrukturalnych (SI),
- 67 stref zieleni i rekreacji (SN),
- 14 stref cmentarzy (SC),
- 73 strefy otwarte (SO),
- 17 stref komunikacyjnych (SK).

2) Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Przy wyznaczaniu stref planistycznych za podstawową zasadę przyjęto zgodność z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na obszarze gminy (w dalszej treści „plany miejscowe”) oraz spójność z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork (w dalszej treści „Studium”). W stosunku do tych aktów planowania przestrzennego wprowadzone zostały jedynie zmiany wynikające z:

- 1) prawnych zasad sporządzania planu ogólnego,
- 2) pozytywnie rozpatrzonych wniosków zgłoszonych do planu ogólnego oraz polityki przestrzennej i zamierzeń inwestycyjnych Gminy.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

W planie ogólnym (POG) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wydzielone w obowiązujących planach miejscowych. Strefy te obejmują istniejące i planowane zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z obsługującymi je drogami i niewielkimi terenami o innym przeznaczeniu, znajdującymi się w obszarach uzupełnienia zabudowy, a także pojedyncze budynki mieszkalne wielorodzinne, których konieczność wydzielenia w formie odrębnych stref wynika z zasad prawnych sporządzania POG, zgodnie z którymi budynki mieszkalne wielorodzinne można budować, w tym rozbudowywać, tylko w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, bowiem profile dodatkowe żadnej innej strefy funkcjonalnej nie uwzględniają takiej zabudowy.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ obejmują:

- obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, tj. wyznaczone w planach miejscowych tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy zagrodowej wraz z terenami dróg obsługujących tą zabudowę,
- obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) skorygowane zgodnie z § 1 ust. 4 i 5 rozporządzenia ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy,
- obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, tj. rozproszoną zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.

W strefach obejmujących dwa pierwsze ww. wymienione obszary ujęto także wyznaczone w planach miejscowych tereny zabudowy usługowej lub ich części znajdujące się w granicach OUZ oraz części niewielkich terenów usługowych znajdujące się poza obszarami uzupełnienia zabudowy, które zostały włączone do OUZ zgodnie z zasadami określonymi w § 1 ust. 5 wyżej przytoczonego rozporządzenia.

We wsiach nie objętych planami miejscowymi strefy SJ i SZ obejmują ciągi istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej usytuowane wzdłuż istniejących dróg, wraz z lukami pomiędzy tą zabudową.

Poza ww. obszarami nie wyznaczono stref SJ i SZ, ponieważ suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, co wykazały obliczenia przedstawione w pkt 2.1.3.

Podstawową zmianą przyjętą przy wyznaczaniu funkcjonalnych stref planistycznych SJ i SZ w POG, w stosunku do ustaleń planów miejscowych, jest rozdzielenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej na odrębne strefy funkcjonalne. Wymóg ten wynika z profili funkcjonalnych określonych dla tych stref w rozporządzeniu ws. projektu planu ogólnego gminy.

Wg rozporządzenia:

profile funkcjonalne strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną obejmują następujące tereny:

- profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
- profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;

profile funkcjonalne strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową obejmują następujące tereny:

- profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
- profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Z wyżej przytoczonych przepisów jednoznacznie wynika, że w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną nie może być terenów zabudowy zagrodowej, a w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową nie może być terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdzielenie terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową na strefy SJ i SZ zostało dokonane na podstawie analizy położenia i faktycznego zagospodarowania nieruchomości sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako grunty rolne zabudowane, oraz wniosków wniesionych do POG . W efekcie wydzielono strefy SZ obejmujące nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, w granicach których jest planowany lub możliwy rozwój tej zabudowy. Natomiast nieduże nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową, zabudowane w stopniu wykluczającym rozwój tej zabudowy i położone w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, włączone zostały do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Nie oznacza to jednak nakazu jej likwidacji; zabudowa ta będzie mogła funkcjonować zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, a w przypadku ich zmiany - w sposób dotychczasowy, co wynika bezpośrednio z art. 35 ustawy PZP, który mówi, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, z możliwością przebudowy lub remontu istniejących obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń, niepowodujących zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.

- Prawo budowlane. Powyższe dotyczy również pojedynczych działek z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną, znajdujących się w strefach SZ.

Strefy usługowe

Strefy usługowe SU obejmują tereny zabudowy usługowej wyznaczone w planach miejscowych nie włączone do stref SW, SJ, SZ i SP, oraz:

- tereny wyznaczone na podstawie analizy faktycznego użytkowania istniejącej zabudowy,
- tereny planowanej zabudowy wyznaczone w wyniku uwzględnienia pozytywnie rozpatrzonych wniosków zgłoszonych do POG (strefy SU o numerach: 47, 62, 83 i 148).

Granice stref usługowych w Kluczborku, planowanych przy drodze krajowej S11, zostały skorygowane w stosunku do granic terenów usługowych wyznaczonych w planach miejscowych odpowiednio do projektowanej nowej trasy tej drogi.

Strefy handlu wielkopowierzchniowego

W POG wyznaczono 3 strefy handlu powierzchniowego zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – wszystkie w Kluczborku. Strefa 3SH obejmuje teren istniejącego obiektu handlowego wielkopowierzchniowego, strefa 1SH jest częściowo zabudowana, strefa 2SH obejmuje teren planowanej zabudowy.

Strefy gospodarcze

Strefy gospodarcze SP obejmują wyznaczone w planach miejscowych tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i produkcyjnej. Cztery strefy SP (o numerach: 5, 6, 20 i 26) zostały powiększone w stosunku do terenów wyznaczonych w planie miejscowym zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium. Granice stref gospodarczych w Kluczborku, planowanych przy drodze krajowej S11, zostały skorygowane w stosunku do granic terenów produkcji, magazynów i składów, wyznaczonych w planach miejscowych, odpowiednio do projektowanej nowej trasy tej drogi.

Dodatkowo wydzielona została nowa strefa gospodarcza obejmująca grunty rolne przy projektowanym węźle komunikacyjnym na drodze S11 pomiędzy Gotartowem i Kujakowicami Dolnymi (41 SP), ze względu korzystną lokalizację pod względem dostępności komunikacyjnej.

Strefy produkcji rolniczej

Strefy produkcji rolniczej SR obejmują grunty rolne na których znajdują się lub są planowane (zgodnie planami miejscowymi oraz wnioskami złożonymi do POG) obiekty budowlane produkcji rolniczej. Strefy te obejmują także grunty rolne w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, wyznaczone w celu umożliwienia rozwoju istniejących gospodarstw rolnych. Wymóg wydzielenia stref produkcji rolniczej z wyznaczonych w planach miejscowych terenów rolniczych wynika z prawnych zasad sporządzania POG, zgodnie z którymi na terenach rolnictwa w strefach otwartych zabudowa jest zakazana (z wyjątkiem obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz – fakultatywnie - elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych i wodnych oraz biogazowni).

Strefy SR wyznaczone zgodnie ze stanem istniejącym obejmują tereny z istniejącą zabudową rolniczą bez budynków mieszkalnych, w tym jedną strefę z istniejącymi stawami (55SR).

Strefy SR wyznaczone zgodnie z ustaleniami planów miejscowych obejmują tereny przeznaczone w planach pod obiekty produkcji i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.

Jedna strefa – 60 SR – wyznaczona została zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium. W wyniku uwzględnienia wniosków złożonych do POG wyznaczonych zostało 5 stref (strefy SR o numerach: 7, 9, 29, 46, 50). Dla stref 29SR, 46SR i 50SR określone zostały, jako dodatkowe profile funkcjonalne: „teren biogazowni” - zgodnie z wnioskami.

Strefy SR wyznaczone w celu umożliwienia rozwoju istniejących gospodarstw rolnych obejmują grunty rolne niezabudowane w granicach działek ewidencyjnych z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, oraz grunty rolne wzdłuż dróg rolniczych przyległych do stref z istniejącą zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, tam, gdzie nie kolduje to z wymogami ochrony środowiska (w tym, w szczególności, z zachowaniem ciągłości dolin rzecznych pełniących funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych) oraz z istniejącą lub przesądzoną w planach miejscowych zabudową mieszkaniową.

Dla wszystkich stref wyznaczonych w wyniku uwzględnienia wniosków oraz w celu umożliwienia rozwoju istniejących gospodarstw rolnych ustalono dodatkowy profil funkcjonalny „teren rolnictwa

z zakazem zabudowy”, bowiem plan ogólny wskazuje jedynie obszary możliwej lokalizacji zabudowy rolniczej, natomiast określenie linii rozgraniczających tereny tej zabudowy nastąpi dopiero w planie miejscowym, odpowiednio do skonkretyzowanej na etapie sporządzania planu miejscowego funkcji i wielkości tej zabudowy oraz uwarunkowań faktycznych i prawnych.

Strefy infrastrukturalne

W projekcie POG wyznaczonych jest 9 stref infrastrukturalnych obejmujących tereny istniejących obiektów infrastruktury o powierzchni większej niż 0,5 ha. Strefy wyznaczone zostały zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyjątkiem strefy 6SI, która została powiększona w stosunku do terenu wyznaczonego w planie miejscowym w celu umożliwienia rozwoju działalności w zakresie gospodarki odpadami i innych działalności z tym związanych - odpowiednio do potrzeb, oraz w celu umożliwienia zagospodarowania strefy zielenią izolacyjną.

Strefy zieleni i rekreacji

Strefy zieleni rekreacyjnej SN obejmują wyznaczone w planach miejscowych tereny rekreacyjno-sportowe, zieleni parkowej, zieleni urządzonej oraz ogrodów działkowych. Jedna strefa (42SN) została wyznaczona na obszarze nie objętym planem miejscowym, w wyniku wniosku złożonego do POG.

Strefy cmentarzy

Strefy cmentarzy SC obejmują tereny cmentarzy w granicach określonych w planach miejscowych.

Strefy otwarte

Strefy otwarte SO obejmują obszary gruntów rolnych niezabudowanych oraz gruntów leśnych, wraz z istniejącymi terenami wód, dróg i infrastruktury technicznej, nie wydzielonymi jako odrębne strefy funkcjonalne. Zgodnie z przepisami ustawy PZP i rozporządzenia ws. projektu planu ogólnego gminy, w strefach otwartych obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej. Fakultatywnie można w tych strefach dopuścić tereny elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych i wodnych oraz biogazowni. Uwzględniając powyższe zasady prawne oraz uwarunkowania, w POG wyznaczone zostały strefy otwarte bez dodatkowych profili funkcjonalnych, które zajmują przeważający obszar gruntów niezabudowanych, w tym wszystkie obszary objęte ochroną prawną przepisami o ochronie przyrody, oraz:

- 5 stref z dodatkowym profilem funkcjonalnym „teren elektrowni wiatrowej”,
- 15 stref z dodatkowym profilem funkcjonalnym „teren elektrowni słonecznej”,
- 2 strefy z dodatkowymi profilami funkcjonalnymi „teren elektrowni wiatrowej” i „teren elektrowni słonecznej”,
- 1 strefa z dodatkowymi profilami funkcjonalnymi „teren elektrowni wiatrowej” i „teren biogazowni”.

Strefy z dopuszczonymi terenami elektrowni wiatrowymi obejmują tereny na których planowane są elektrownie wiatrowe w sporządzanym aktualnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (na podstawie uchwały nr III/45/24 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork dla części obrębów Łowkowice, Maciejów, Kujakowice Dolne, Kujakowice Górne, Biadacz, Ligota Zamecka, Ligota Górna, Ligota Dolna, Kluczbork, Bogdańczowice, Bąków, Smardy Górne, Gotartów, Bogacica, Krasków, Kuniów, Borkowice, Bażany pod lokalizację elektrowni wiatrowych, zm. uchwała nr XVIII/235/25 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 października 2025 r.).

Tereny elektrowni słonecznych i teren biogazowni zostały dopuszczone w wyniku uwzględnienia pozytywnie rozpatrzonych wniosków zgłoszonych do POG.

Należy mieć na uwadze, że plan ogólny wskazuje jedynie obszary możliwej lokalizacji ww. obiektów, ich ilość, wielkość i lokalizacja będzie określana w planach miejscowych na podstawie analizy lokalnych uwarunkowań.

Strefy komunikacyjne

Zgodnie z prawnymi zasadami sporządzania planu ogólnego, w planie tym należy obowiązkowo wydzielać, jako odrębne strefy funkcjonalne SK, tereny linii kolejowych oraz tereny dróg klas nie niższych niż klasy G (główniej). Strefy te wyznacza się dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Uwzględniając powyższe, w projekcie planu ogólnego wyznaczonych zostało 13 stref komunikacyjnych obejmujących tereny istniejących linii kolejowych i tereny istniejących dróg krajowych, oraz teren projektowanej trasy drogi krajowej S11, dla której zarządca drogi wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji ZRID (Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej). Ponadto w Kluczborku wydzielone zostały 4 strefy SK obejmujące tereny obsługi komunikacji wyznaczone w planach miejscowych.

3) Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy PZP

Spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy pzp, wymaga wliczenia procentowego stosunku sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach z funkcją mieszkaniową do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Jak wynika z uwarunkowań określonych w pkt 3.15, wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kluczbork wynosi **4 409 mieszkańców**.

Chłonność terenów niezabudowanych

Wg rozporządzenia ws. planu ogólnego, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach z zabudową mieszkaniową oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Uwzględniając powyższe, chłonność terenów niezabudowanych wyliczono wg wzoru:

$$Ch = \frac{P_{tn} \times W1 \times I_z \times W2 \times W3}{P_0}$$

gdzie:

Ch – oznacza chłonność terenów niezabudowanych

P_{tn} – oznacza powierzchnię terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ

W1 – oznacza współczynnik określający stosunek powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej do powierzchni terenów o innych funkcjach w strefie

I_z – oznacza uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy

W2 – oznacza współczynnik określający stosunek powierzchni całkowitej mieszkań do powierzchni całkowitej budynków i/lub lokali o innych funkcjach w granicach działki budowlanej

W3 – oznacza współczynnik określający stosunek powierzchni całkowitej mieszkań do powierzchni użytkowej

P₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, tj. 42,0 m² (patrz pkt 3.15)

Tabela 1. Powierzchnia terenów niezabudowanych⁴

Obszar	powierzchnia terenów niezabudowanych w m ²			
	strefy SW	strefy SJ	strefy SZ	Razem
obszar miejski	249 735	659 650	1944	911 329
obszar wiejski	40 239	6 172 880	1 632 568	7 845 687
razem	289 974	6 832 530	1 634 512	8 757 016

Tabela 2. Założenia przyjęte do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych

Założenia do obliczenia chłonności	Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)		Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)		Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)
	Obszar miejski	Obszar wiejski	Obszar miejski	Obszar wiejski	
Iz – uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy	1,5	0,8	0,6	0,5	0,8
W1 – współczynnik określający stosunek powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej do powierzchni terenów o innych funkcjach w strefie	0,6				
W2 – współczynnik określający stosunek powierzchni całkowitej mieszkań do powierzchni całkowitej budynków i/lub lokali o innych funkcjach w granicach działki budowlanej	0,9		0,7		0,4
W3 – współczynnik określający stosunek powierzchni całkowitej mieszkań do powierzchni użytkowej	0,6				

Tabela 3. Chłonność terenów niezabudowanych

Obszar	Strefa	Chłonność
obszar miejski	SW	$Ch = \frac{249\,735 \times 0,6 \times 1,5 \times 0,9 \times 0,6}{42} = 2\,890$
	SJ	$Ch = \frac{659\,650 \times 0,6 \times 0,6 \times 0,7 \times 0,6}{42} = 2\,375$
	SZ	$Ch = \frac{1\,944 \times 0,6 \times 0,8 \times 0,4 \times 0,6}{42} = 5$
obszar wiejski	SW	$Ch = \frac{40\,239 \times 0,6 \times 0,8 \times 0,9 \times 0,6}{42} = 249$
	SJ	$Ch = \frac{6\,172\,880 \times 0,6 \times 0,5 \times 0,7 \times 0,6}{42} = 18\,519$
	SZ	$Ch = \frac{1\,632\,568 \times 0,6 \times 0,8 \times 0,4 \times 0,6}{42} = 4\,478$
Razem		28 516

Z obliczeń wynika, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wynosi **28 516** mieszkańców, co stanowi ok. **650 %** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (oraz 85 % obecnej liczby mieszkańców gminy), w związku z czym w planie ogólnym nie wyznacza się stref planistycznych SW, SJ i SZ poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy i obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyjątkiem poszerzeń obszarów uzupełnienia zabudowy w oparciu o przepisy określone w § 1 ust. 5 rozporządzenia ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach zabudowy wsi nie objętych planami miejscowymi oraz na obszarach objętych planami - w wyniku regulacji dostosowujących OUZ do granic ewidencyjnych działek z uwzględnieniem wniosków wniesionych do POG, zgodnych z polityką przestrzenną określoną w Studium.

⁴ Powierzchnia terenów niezabudowanych obejmuje powierzchnię gruntów rolnych R, Ł, Ps w strefach z funkcją mieszkaniową (SW, SJ, SZ).

2.2. Obszary uzupełnienia zabudowy

1) Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Plan ogólny w zakresie obszarów uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. Obszar gminy Kluczbork jest w znacznej części pokryty planami miejscowymi; planami objęte są wszystkie większe jednostki osadnicze. Planami nie są objęte wsie: Unieszów, Maciejów, Brzezinka, Nowa Bogacica, Żabiniec, Bogacka Szklarnia, Krężel, Stare Czaple i Czaple Wolne oraz część obszarów rolno-leśnych z przysiółkami i zabudową rozproszoną.

W POG wyznaczone zostały obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) w celu umożliwienia wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach nie posiadających planów miejscowych oraz w celu weryfikacji, czy dokonane poszerzenie granic obszarów uzupełnienia jest zgodne zasadami określonymi w § 1 ust. 5 rozporządzenia ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

2) Opis sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określa rozporządzenie ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z rozporządzeniem, w celu wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy wykonano następujące czynności:

1) określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110;

2) wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2; wyznaczona w ten sposób powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 1 980,16 ha (Pb).

4) wewnątrz obszarów uzupełnienia zabudowy, które powstały w wyniku wykonania wyżej opisanej czynności, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, a następnie odjęto obszary znajdujące się między tą krzywą a krzywą wyznaczoną w czynności 2; po odjęciu pozostały obszary uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 1040,70 ha (Pu).

5) otrzymane w wyniku wykonania czynności opisanej w pkt 4 obszary uzupełnienia zabudowy poszerzono miejscami o tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej położone poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz o tereny niezabudowane na obszarach zabudowy wsi nie objętych planami miejscowymi oraz na obszarach objętych planami w - wyniku uwzględnienia wniosków wniesionych do POG, zgodnych z polityką przestrzenną określoną

w Studium, w wyniku czego uzyskano obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni 1111,41 ha, czyli **powierzchnia roszczenia (Pp) wynosi 70,71 ha.**

Weryfikacja zgodności roszczenia granic obszarów uzupełnienia z zasadami określonymi w § 1 ust. 5 rozporządzenia ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy (cyt.) „5. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3, P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.”

Z powyższego przepisu wynika, że dopuszczalna powierzchnia roszczenia obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi:

$$P_p = 25\% \times (1980,16 - 1040,70) = 234,86 \text{ ha} > 70,71 \text{ ha.}$$

2.3. Gminne standardy urbanistyczne wraz z katalogiem stref planistycznych

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy PZP, gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym gminy Kluczbork standardy dostępności infrastruktury społecznej nie zostały określone, ponieważ w warunkach gminy nie ma takiej potrzeby.

W gminnym katalogu stref planistycznych określono:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 ustawy PZP,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 ustawy PZP, nie mniejszego niż wynika to z przepisów rozporządzenia ws. projektu planu ogólnego gminy.⁵

Podstawowy profil funkcjonalny jest taki sam we wszystkich stref o tej samej nazwie.

Dodatkowy profil funkcjonalny jest fakultatywnym ustaleniem planu ogólnego; w planie ogólnym gminy Kluczbork profil ten (obejmujący dodatkowe, w stosunku do profilu podstawowego, rodzaje terenów, które mogą występować w strefie) został określony indywidualnie dla wybranych stref odpowiednio do uwarunkowań.

Wymagane wskaźniki i parametry określone zostały z uwzględnieniem ustaleń planów miejscowych, a na obszarach nie objętych planami miejscowymi – z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań i zalecanych standardów urbanistycznych.

⁵ W przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującym MPZP, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z przepisów, lecz nie niższą niż najwyższa wartość tego wskaźnika ustalona w obowiązujących planach miejscowych dla terenów objętych strefą.

Gminny katalog stref planistycznych

I. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW

Profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW		2.0	40.0	10.0	30.0
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.7	35.0	11.0	40.0
3SW		2.0	40.0	18.0	30.0
4SW		2.0	40.0	18.0	30.0
5SW		2.0	40.0	20.0	20.0
6SW		2.0	50.0	18.0	20.0
7SW		1.0	50.0	18.0	15.0
8SW		2.0	40.0	18.0	30.0
9SW		2.0	40.0	18.0	30.0
10SW		2.0	50.0	16.0	20.0
11SW		2.0	40.0	18.0	30.0
12SW		1.5	50.0	16.0	30.0
13SW		1.2	40.0	12.0	30.0
14SW		2.0	40.0	18.0	30.0
15SW		2.0	50.0	16.0	20.0
16SW		2.0	50.0	16.0	20.0
17SW		1.5	50.0	12.0	20.0
18SW		1.0	40.0	12.0	30.0
19SW		2.0	50.0	16.0	20.0
20SW		1.2	40.0	16.0	30.0
21SW		0.8	40.0	40.0	30.0
22SW		1.0	50.0	10.0	20.0
23SW		1.5	40.0	16.0	30.0
24SW		0.8	20.0	16.0	50.0
25SW		1.2	40.0	12.0	30.0
26SW		0.9	40.0	12.0	40.0
27SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.2	40.0	12.0	30.0
28SW		1.5	40.0	18.0	10.0
29SW		1.5	80.0	12.0	15.0
30SW		1.2	30.0	16.0	30.0
31SW		1.4	18.0	35.0	20.0
32SW		1.5	40.0	18.0	10.0
33SW		3.0	60.0	18.0	15.0
34SW		1.8	60.0	16.0	15.0
35SW		2.5	70.0	25.0	10.0
36SW		2.0	50.0	16.0	20.0
37SW		2.5	70.0	16.0	10.0
38SW		2.0	50.0	16.0	20.0
39SW		4.0	70.0	16.0	0.0
40SW		2.5	70.0	28.0	10.0
41SW		3.0	75.0	18.0	15.0
42SW		1.6	40.0	16.0	40.0
43SW		3.0	75.0	16.0	15.0
44SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.2	40.0	15.0	30.0
45SW		1.0	60.0	11.0	15.0
46SW		1.0	50.0	15.0	20.0
47SW		1.2	30.0	18.0	30.0
48SW		1.6	40.0	15.0	25.0
49SW		1.2	30.0	15.0	30.0
50SW		0.9	30.0	15.0	30.0
51SW		0.9	30.0	12.0	30.0
52SW		1.0	40.0	15.0	30.0
53SW		0.9	30.0	12.0	45.0
54SW		0.9	30.0	9.0	30.0
55SW		1.0	40.0	15.0	30.0
56SW		1.2	40.0	18.0	30.0
57SW		1.0	40.0	15.0	30.0

58SW		0.9	30.0	12.0	40.0
59SW		0.9	30.0	12.0	40.0
60SW		0.9	30.0	12.0	40.0
61SW		0.9	30.0	9.0	40.0
62SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0.8	40.0	12.0	40.0
63SW		2.5	60.0	14.0	20.0
64SW		1.0	40.0	12.0	25.0
65SW		1.0	40.0	12.0	25.0
66SW		1.0	40.0	12.0	25.0
67SW		0.9	45.0	15.0	20.0
68SW		1.0	40.0	12.0	25.0
69SW		1.0	40.0	12.0	25.0
70SW		1.0	40.0	12.0	25.0
71SW		1.0	30.0	15.0	30.0
72SW		1.0	30.0	15.0	30.0
73SW		1.0	30.0	15.0	30.0
74SW		1.0	30.0	15.0	30.0
75SW		0.8	40.0	9.0	35.0
76SW		1.0	40.0	15.0	30.0
77SW		0.7	40.0	9.0	30.0
78SW		0.8	40.0	12.0	25.0
79SW		0.9	30.0	9.0	40.0
80SW		0.8	40.0	12.0	25.0
81SW		0.8	40.0	12.0	25.0
82SW		0.7	25.0	12.0	50.0
83SW		0.6	25.0	9.0	50.0
84SW		1.0	30.0	10.0	20.0
85SW		0.7	25.0	12.0	50.0
86SW		0.9	50.0	12.0	25.0
87SW		1.2	50.0	15.0	23.0
88SW		0.4	20.0	9.0	50.0
89SW		0.6	40.0	11.0	25.0
90SW		0.5	30.0	10.0	40.0
91SW		0.5	30.0	10.0	40.0
92SW		0.7	40.0	12.0	20.0
93SW		0.7	30.0	12.0	40.0
94SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.7	30.0	12.0	40.0
95SW		1.2	50.0	12.0	30.0
96SW		0.7	30.0	12.0	40.0
97SW		0.7	30.0	12.0	40.0
98SW		0.9	40.0	12.0	20.0
99SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.7	25.0	15.0	30.0
100SW		2.0	40.0	18.0	30.0

II. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinna SJ

Profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ		0.7	40.0	10.0	30.0
2SJ		0.7	40.0	10.0	30.0
3SJ		0.7	40.0	10.0	30.0
4SJ		0.7	40.0	10.0	30.0
5SJ		0.7	40.0	10.0	30.0
6SJ		0.7	40.0	10.0	30.0
7SJ		0.7	40.0	10.0	30.0
8SJ		0.7	40.0	10.0	30.0
9SJ		0.6	30.0	11.0	30.0
10SJ		0.6	40.0	9.0	40.0
11SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
12SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
13SJ		0.5	30.0	9.0	30.0
14SJ		0.6	40.0	9.0	40.0

15SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
16SJ		0.6	40.0	9.0	40.0
17SJ		0.8	40.0	10.0	30.0
18SJ		0.7	35.0	9.0	30.0
19SJ		0.7	35.0	9.0	30.0
20SJ		0.7	35.0	9.0	30.0
21SJ		0.6	30.0	9.0	50.0
22SJ		0.6	30.0	9.0	50.0
23SJ		0.8	40.0	9.0	35.0
24SJ		0.8	40.0	9.0	35.0
25SJ		0.8	40.0	9.0	35.0
26SJ		0.8	40.0	9.0	35.0
27SJ		0.8	40.0	9.0	35.0
28SJ		0.8	40.0	9.0	35.0
29SJ		0.8	40.0	9.0	35.0
30SJ		0.8	40.0	9.0	35.0
31SJ		0.8	40.0	9.0	35.0
32SJ		0.8	40.0	9.0	35.0
33SJ		0.6	30.0	9.0	50.0
34SJ		0.8	40.0	9.0	35.0
35SJ		0.6	30.0	9.0	50.0
36SJ		0.8	40.0	9.0	30.0
37SJ		0.8	40.0	9.0	30.0
38SJ	teren wód	0.8	40.0	9.0	30.0
39SJ	teren zieleni naturalnej,teren wód	0.4	30.0	9.0	60.0
40SJ		0.6	45.0	9.0	50.0
41SJ	teren wód	0.3	15.0	8.0	70.0
42SJ		0.6	45.0	9.0	50.0
43SJ	teren zieleni naturalnej,teren wód	0.6	45.0	9.0	50.0
44SJ		0.4	30.0	9.0	60.0
45SJ		0.6	45.0	9.0	50.0
46SJ		0.4	30.0	9.0	60.0
47SJ		0.6	45.0	9.0	50.0
48SJ		0.4	30.0	9.0	60.0
49SJ		0.6	45.0	9.0	50.0
50SJ		0.6	45.0	9.0	50.0
51SJ		0.3	15.0	8.0	70.0
52SJ		0.7	40.0	9.0	30.0
53SJ		0.7	40.0	9.0	30.0
54SJ		0.7	40.0	9.0	30.0
55SJ		0.7	40.0	9.0	30.0
56SJ		0.7	40.0	9.0	30.0
57SJ		0.8	50.0	9.0	30.0
58SJ		0.8	50.0	9.0	30.0
59SJ		0.6	30.0	9.0	45.0
60SJ		0.8	50.0	9.0	30.0
61SJ		0.6	30.0	9.0	45.0
62SJ		0.6	30.0	9.0	45.0
63SJ		0.6	30.0	9.0	45.0
64SJ		0.5	30.0	9.0	30.0
65SJ		0.5	30.0	9.0	30.0
66SJ		0.5	30.0	9.0	30.0
67SJ		0.5	30.0	9.0	30.0
68SJ		0.6	30.0	11.0	50.0
69SJ		0.6	30.0	11.0	50.0
70SJ		0.7	35.0	11.0	20.0
71SJ		0.6	30.0	11.0	50.0
72SJ		1.3	50.0	9.5	25.0
73SJ		0.6	30.0	11.0	50.0
74SJ		0.7	35.0	11.0	20.0
75SJ		0.7	35.0	11.0	20.0
76SJ		0.6	30.0	11.0	50.0
77SJ		3.0	100.0	11.0	0.0
78SJ		0.5	35.0	9.0	45.0
79SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
80SJ		0.5	35.0	9.0	45.0
81SJ		0.7	50.0	11.0	25.0
82SJ		0.7	50.0	9.0	25.0

83SJ		0.5	35.0	9.0	45.0
84SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
85SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
86SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
87SJ		0.5	35.0	9.0	45.0
88SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
89SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
90SJ		0.5	35.0	9.0	45.0
91SJ		0.5	35.0	9.0	45.0
92SJ		0.5	35.0	9.0	45.0
93SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
94SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
95SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
96SJ		0.5	35.0	9.0	45.0
97SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
98SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
99SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
100SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
101SJ		0.5	35.0	9.0	45.0
102SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
103SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
104SJ		0.7	60.0	9.0	25.0
105SJ		0.7	60.0	9.0	25.0
106SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
107SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
108SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
109SJ		0.7	60.0	9.0	25.0
110SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
111SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
112SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
113SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
114SJ		0.7	60.0	9.0	25.0
115SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
116SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
117SJ		0.7	40.0	9.0	30.0
118SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
119SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
120SJ		0.7	60.0	9.0	25.0
121SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
122SJ		0.7	60.0	9.0	25.0
123SJ		0.7	40.0	9.0	30.0
124SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
125SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
126SJ		0.7	60.0	9.0	25.0
127SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
128SJ		0.7	60.0	9.0	45.0
129SJ		0.7	60.0	9.0	45.0
130SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
131SJ		0.7	60.0	9.0	25.0
132SJ		0.7	60.0	9.0	25.0
133SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
134SJ		0.8	50.0	12.0	25.0
135SJ		0.8	50.0	12.0	30.0
136SJ		0.6	30.0	9.0	45.0
137SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
138SJ		0.7	50.0	9.0	30.0
139SJ		0.6	30.0	9.0	45.0
140SJ		0.6	30.0	9.0	45.0
141SJ		0.7	50.0	9.0	30.0
142SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
143SJ		0.7	50.0	9.0	30.0
144SJ		0.6	35.0	9.0	50.0
145SJ		0.8	50.0	12.0	25.0
146SJ		0.8	50.0	12.0	25.0
147SJ		0.8	50.0	12.0	25.0
148SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
149SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
150SJ		0.5	30.0	9.0	40.0

151SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
152SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
153SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
154SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
155SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
156SJ		0.8	60.0	9.0	25.0
157SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
158SJ		0.8	60.0	9.0	25.0
159SJ		0.8	60.0	9.0	25.0
160SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
161SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
162SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
163SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
164SJ		0.8	60.0	9.0	25.0
165SJ		0.5	60.0	9.0	25.0
166SJ		0.8	60.0	12.0	25.0
167SJ		0.5	30.0	9.0	30.0
168SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
169SJ		0.8	60.0	9.0	25.0
170SJ	teren wód	0.5	30.0	9.0	45.0
171SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
172SJ		0.8	60.0	9.0	25.0
173SJ		0.8	60.0	9.0	25.0
174SJ		0.8	60.0	9.0	25.0
175SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
176SJ		0.8	60.0	9.0	25.0
177SJ		0.5	30.0	9.0	45.0
178SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
179SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
180SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
181SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
182SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
183SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
184SJ		0.7	40.0	9.0	40.0
185SJ		0.7	40.0	9.0	40.0
186SJ		0.7	40.0	9.0	40.0
187SJ		0.7	40.0	9.0	40.0
188SJ		0.5	30.0	9.0	60.0
189SJ		0.5	30.0	9.0	60.0
190SJ		0.5	30.0	9.0	60.0
191SJ		0.5	30.0	9.0	60.0
192SJ		0.7	40.0	9.0	40.0
193SJ		0.7	40.0	9.0	40.0
194SJ		0.7	40.0	9.0	40.0
195SJ		0.7	40.0	9.0	40.0
196SJ		0.7	40.0	9.0	40.0
197SJ		0.7	40.0	9.0	40.0
198SJ		0.7	40.0	9.0	40.0
199SJ		0.7	40.0	9.0	40.0
200SJ		0.7	30.0	11.0	40.0
201SJ		0.7	30.0	11.0	40.0
202SJ		0.7	30.0	11.0	40.0
203SJ		0.7	30.0	11.0	40.0
204SJ		0.7	30.0	11.0	40.0
205SJ		0.7	50.0	12.0	25.0
206SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
207SJ		0.7	50.0	12.0	25.0
208SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
209SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
210SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
211SJ		0.7	50.0	12.0	25.0
212SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
213SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
214SJ		0.7	50.0	12.0	25.0
215SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
216SJ		0.7	50.0	12.0	25.0
217SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
218SJ		0.6	40.0	9.0	25.0

219SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
220SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
221SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
222SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
223SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
224SJ		0.6	30.0	11.0	40.0
225SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
226SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
227SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
228SJ		0.7	40.0	11.0	25.0
229SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
230SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
231SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
232SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
233SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
234SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
235SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
236SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
237SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
238SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
239SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
240SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
241SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
242SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
243SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
244SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
245SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
246SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
247SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
248SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
249SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
250SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
251SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
252SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
253SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
254SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
255SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
256SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
257SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
258SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
259SJ		0.8	50.0	11.0	25.0
260SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
261SJ		0.8	50.0	11.0	25.0
262SJ		0.7	30.0	11.0	40.0
263SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
264SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
265SJ		0.7	50.0	9.0	30.0
266SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
267SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
268SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
269SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
270SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
271SJ		0.8	50.0	11.0	25.0
272SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
273SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
274SJ		0.7	30.0	11.0	40.0
275SJ		0.8	50.0	11.0	25.0
276SJ		0.8	50.0	11.0	25.0
277SJ		0.8	30.0	11.0	30.0
278SJ		0.8	50.0	11.0	25.0
279SJ		0.7	30.0	11.0	30.0
280SJ		0.8	50.0	11.0	25.0
281SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
282SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
283SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
284SJ		0.7	30.0	11.0	40.0
285SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
286SJ		0.7	50.0	9.0	25.0

287SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
288SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
289SJ		0.7	50.0	9.0	25.0
290SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
291SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
292SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
293SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
294SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
295SJ		0.6	30.0	11.0	40.0
296SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
297SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
298SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
299SJ		0.6	30.0	11.0	40.0
300SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
301SJ		0.6	30.0	11.0	40.0
302SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
303SJ		0.7	40.0	11.0	30.0
304SJ		0.6	30.0	9.0	40.0
305SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
306SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
307SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
308SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
309SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
310SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
311SJ		0.6	40.0	9.0	30.0
312SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
313SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
314SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
315SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
316SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
317SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
318SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
319SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
320SJ		0.5	30.0	9.0	40.0
321SJ		0.6	30.0	10.0	40.0
322SJ		0.7	40.0	9.0	30.0
323SJ		0.7	40.0	9.0	30.0
324SJ		0.5	30.0	9.0	30.0

III. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ

Profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ		0.6	40.0	11.0	40.0
2SZ		0.6	40.0	11.0	40.0
3SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
4SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
5SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
6SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
7SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
8SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
9SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
10SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
11SZ	teren usług	0.8	40.0	10.0	40.0
12SZ	teren usług	0.8	40.0	10.0	40.0
13SZ		1.0	50.0	10.0	40.0
14SZ		1.0	50.0	10.0	40.0
15SZ		1.0	50.0	10.0	40.0
16SZ		1.0	50.0	10.0	40.0
17SZ		1.0	50.0	10.0	40.0
18SZ		1.0	50.0	10.0	40.0
19SZ		1.0	50.0	10.0	40.0
20SZ		0.8	40.0	10.0	30.0

21SZ		0.8	40.0	10.0	30.0
22SZ	teren uslug	0.8	40.0	10.0	30.0
23SZ	teren uslug	0.8	40.0	10.0	30.0
24SZ	teren uslug	0.8	40.0	10.0	30.0
25SZ	teren uslug	0.8	40.0	10.0	30.0
26SZ	teren uslug	0.8	40.0	10.0	30.0
27SZ		0.8	40.0	10.0	30.0
28SZ	teren uslug	0.8	40.0	10.0	30.0
29SZ	teren uslug	0.8	40.0	10.0	30.0
30SZ		0.8	40.0	10.0	30.0
31SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
32SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
33SZ		0.8	60.0	9.0	25.0
34SZ		0.8	60.0	9.0	25.0
35SZ		0.8	60.0	9.0	25.0
36SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
37SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
38SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
39SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
40SZ		6.0	40.0	9.0	30.0
41SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
42SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
43SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
44SZ		0.8	40.0	10.0	25.0
45SZ		0.8	40.0	10.0	25.0
46SZ		0.8	40.0	10.0	25.0
47SZ		0.8	40.0	10.0	25.0
48SZ		0.8	40.0	10.0	30.0
49SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
50SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
51SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
52SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
53SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
54SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
55SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
56SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
57SZ		0.7	50.0	90.0	30.0
58SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
59SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
60SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
61SZ		0.7	60.0	11.0	25.0
62SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
63SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
64SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
65SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
66SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
67SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
68SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
69SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
70SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
71SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
72SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
73SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
74SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
75SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
76SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
77SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
78SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
79SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
80SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
81SZ		0.7	50.0	9.0	30.0
82SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
83SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
84SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
85SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
86SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
87SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
88SZ		0.7	60.0	9.0	25.0

89SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
90SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
91SZ	teren zieleni urzadzzonej	0.6	40.0	9.0	30.0
92SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
93SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
94SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
95SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
96SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
97SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
98SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
99SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
100SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
101SZ		0.7	60.0	9.0	25.0
102SZ		0.9	60.0	9.0	25.0
103SZ		0.9	60.0	9.0	25.0
104SZ		0.9	60.0	9.0	25.0
105SZ		0.9	60.0	9.0	25.0
106SZ		0.9	60.0	9.0	25.0
107SZ		0.9	60.0	9.0	25.0
108SZ		0.9	60.0	9.0	25.0
109SZ		0.9	60.0	9.0	25.0
110SZ		0.9	60.0	9.0	25.0
111SZ		0.9	60.0	9.0	25.0
112SZ	teren uslug	0.3	30.0	15.0	30.0
113SZ	teren uslug	0.7	40.0	11.0	30.0
114SZ	teren uslug	0.7	40.0	11.0	30.0
115SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
116SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
117SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
118SZ	teren uslug	0.8	70.0	10.0	25.0
119SZ	teren uslug	0.9	70.0	12.0	25.0
120SZ	teren uslug,teren wod	0.9	70.0	12.0	25.0
121SZ	teren uslug	0.8	70.0	10.0	30.0
122SZ		0.8	70.0	10.0	25.0
123SZ		0.8	50.0	10.0	30.0
124SZ		0.8	50.0	10.0	30.0
125SZ		0.8	50.0	10.0	30.0
126SZ		0.8	50.0	10.0	30.0
127SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
128SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
129SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
130SZ	teren uslug	0.7	40.0	11.0	30.0
131SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
132SZ	teren uslug	0.7	40.0	11.0	30.0
133SZ	teren uslug	0.7	40.0	11.0	30.0
134SZ	teren uslug	0.7	40.0	11.0	30.0
135SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
136SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
137SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
138SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
139SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
140SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
141SZ		0.6	40.0	9.0	30.0
142SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
143SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
144SZ		0.8	40.0	9.0	40.0
145SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
146SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
147SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
148SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
149SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
150SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
151SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
152SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
153SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
154SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
155SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
156SZ		0.8	40.0	10.0	40.0

157SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
158SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
159SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
160SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
161SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
162SZ		0.8	40.0	10.0	40.0
163SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
164SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
165SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
166SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
167SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
168SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
169SZ	teren uslug	0.8	60.0	12.0	25.0
170SZ	teren uslug	0.8	60.0	12.0	25.0
171SZ		0.8	60.0	12.0	25.0
172SZ	teren uslug	0.8	60.0	12.0	25.0
173SZ	teren uslug	0.8	60.0	12.0	25.0
174SZ	teren uslug	0.8	60.0	12.0	25.0
175SZ	teren uslug	0.8	60.0	12.0	25.0
176SZ	teren uslug	0.8	60.0	12.0	25.0
177SZ	teren uslug	0.8	60.0	12.0	25.0
178SZ	teren uslug	0.8	60.0	12.0	25.0
179SZ	teren uslug	0.8	60.0	12.0	25.0
180SZ	teren uslug	0.8	60.0	12.0	25.0
181SZ		0.8	60.0	12.0	25.0
182SZ		0.8	40.0	12.0	40.0
183SZ		0.8	40.0	12.0	30.0
184SZ		0.8	40.0	12.0	30.0
185SZ		0.8	40.0	12.0	30.0
186SZ		0.8	40.0	12.0	30.0
187SZ		0.8	40.0	12.0	30.0
188SZ		0.8	40.0	12.0	30.0
189SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
190SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
191SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
192SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
193SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
194SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
195SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
196SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
197SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
198SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
199SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
200SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
201SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
202SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
203SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
204SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
205SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
206SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
207SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
208SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
209SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
210SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
211SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
212SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
213SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
214SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
215SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
216SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
217SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
218SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
219SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
220SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
221SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
222SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
223SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
224SZ		0.7	40.0	9.0	30.0

225SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
226SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
227SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
228SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
229SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
230SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
231SZ		0.7	40.0	9.0	30.0
232SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
233SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
234SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
235SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
236SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
237SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
238SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
239SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
240SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
241SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
242SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
243SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
244SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
245SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
246SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
247SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
248SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
249SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
250SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
251SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
252SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
253SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
254SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
255SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
256SZ	teren uslug	0.7	40.0	11.0	30.0
257SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
258SZ		0.9	60.0	11.0	25.0
259SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
260SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
261SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
262SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
263SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
264SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
265SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
266SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
267SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
268SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
269SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
270SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
271SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
272SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
273SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
274SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
275SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
276SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
277SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
278SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
279SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
280SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
281SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
282SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
283SZ		0.8	40.0	11.0	30.0
284SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
285SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
286SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
287SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
288SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
289SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
290SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
291SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
292SZ		0.7	40.0	11.0	30.0

293SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
294SZ		0.7	40.0	11.0	30.0
295SZ		0.7	40.0	11.0	30.0

IV. Strefa usługowa SU

Profil funkcjonalny podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU		1.5	50.0	12.0	10.0
2SU		1.0	50.0	12.0	10.0
3SU		0.8	20.0	30.0	50.0
4SU		1.5	50.0	12.0	20.0
5SU		1.2	15.0	12.0	40.0
6SU		1.0	50.0	8.0	10.0
7SU		0.7	40.0	18.0	20.0
8SU		1.5	50.0	12.0	10.0
9SU		0.9	35.0	15.0	30.0
10SU		1.5	50.0	12.0	10.0
11SU		1.0	50.0	8.0	10.0
12SU		0.7	25.0	12.0	40.0
13SU		1.2	50.0	10.0	10.0
14SU		0.4	20.0	16.0	50.0
15SU		1.0	50.0	16.0	10.0
16SU		1.5	50.0	14.0	10.0
17SU		0.6	30.0	6.0	30.0
18SU		0.7	30.0	9.0	20.0
19SU		0.8	40.0	20.0	10.0
20SU		1.0	50.0	8.0	20.0
21SU		1.0	50.0	8.0	20.0
22SU		0.8	20.0	30.0	50.0
23SU		1.2	60.0	12.0	20.0
24SU		3.0	60.0	18.0	15.0
25SU		3.0	60.0	18.0	15.0
26SU		0.5	40.0	30.0	10.0
27SU		2.0	12.0	75.0	15.0
28SU		1.2	40.0	14.0	40.0
29SU		1.5	16.0	50.0	15.0
30SU		0.1	10.0	11.0	20.0
31SU		1.2	30.0	16.0	30.0
32SU		0.7	70.0	8.0	10.0
33SU		1.5	50.0	12.0	10.0
34SU		0.8	20.0	14.0	50.0
35SU		0.4	20.0	15.0	60.0
36SU		2.0	60.0	14.0	15.0
37SU		0.3	10.0	16.0	70.0
38SU		1.5	40.0	18.0	30.0
39SU		0.5	30.0	12.0	30.0
40SU		1.4	40.0	15.0	40.0
41SU		1.5	40.0	16.0	40.0
42SU		0.2	20.0	5.0	25.0
43SU		0.7	50.0	11.0	15.0
44SU		0.7	50.0	9.0	15.0
45SU		0.3	30.0	5.0	10.0
46SU		1.0	50.0	9.0	25.0
47SU		0.8	40.0	12.0	30.0
48SU		1.0	50.0	8.0	20.0
49SU		0.7	45.0	40.0	20.0
50SU		0.2	10.0	25.0	60.0
51SU		1.5	30.0	18.0	30.0
52SU		0.4	20.0	14.0	50.0
53SU		0.6	20.0	14.0	40.0
54SU		0.8	35.0	16.0	40.0
55SU		0.4	20.0	14.0	50.0

56SU		1.2	50.0	10.0	10.0
57SU		0.6	50.0	5.0	10.0
58SU		0.7	35.0	10.0	25.0
59SU		0.7	35.0	10.0	25.0
60SU		0.8	40.0	12.0	30.0
61SU	teren składów i magazynów	0.8	60.0	15.0	15.0
62SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren wód	0.8	40.0	15.0	30.0
63SU		0.8	60.0	15.0	15.0
64SU		0.8	60.0	15.0	15.0
65SU		0.8	60.0	9.0	25.0
66SU		0.8	60.0	9.0	25.0
67SU		1.0	30.0	12.0	40.0
68SU		0.8	60.0	9.0	25.0
69SU		0.8	60.0	9.0	25.0
70SU		0.8	60.0	9.0	25.0
71SU		0.8	60.0	9.0	25.0
72SU		0.8	60.0	9.0	25.0
73SU	teren zieleni naturalnej,teren wód	1.0	50.0	12.0	30.0
74SU		1.0	50.0	12.0	30.0
75SU		0.8	40.0	12.0	40.0
76SU		0.2	15.0	6.0	70.0
77SU		0.8	40.0	12.0	40.0
78SU		0.2	15.0	6.0	70.0
79SU		0.2	15.0	6.0	70.0
80SU		0.2	15.0	6.0	70.0
81SU		0.8	40.0	12.0	40.0
82SU		0.8	60.0	9.0	25.0
83SU		0.8	40.0	10.0	30.0
84SU		0.8	50.0	15.0	10.0
85SU		0.6	40.0	10.0	25.0
86SU		0.8	50.0	12.0	25.0
87SU		0.6	40.0	9.0	25.0
88SU		0.2	20.0	15.0	60.0
89SU		0.7	25.0	12.0	40.0
90SU		0.8	60.0	9.0	25.0
91SU		0.8	60.0	9.0	25.0
92SU		0.9	60.0	9.0	20.0
93SU		0.5	30.0	9.0	30.0
94SU		0.6	30.0	12.0	30.0
95SU		0.8	30.0	9.0	20.0
96SU		0.2	15.0	11.0	70.0
97SU		0.6	40.0	9.0	30.0
98SU		3.0	100.0	11.0	0.0
99SU		1.4	70.0	9.0	10.0
100SU		0.6	15.0	9.0	70.0
101SU		0.6	30.0	12.0	30.0
102SU		0.3	20.0	18.0	50.0
103SU		0.6	30.0	12.0	40.0
104SU		0.8	50.0	12.0	20.0
105SU		0.7	35.0	12.0	30.0
106SU		0.7	50.0	9.0	20.0
107SU		0.7	50.0	9.0	20.0
108SU		0.6	40.0	9.0	30.0
109SU		0.6	40.0	9.0	30.0
110SU		0.7	40.0	12.0	30.0
111SU		0.8	50.0	12.0	20.0
112SU		0.7	40.0	12.0	30.0
113SU		0.6	40.0	9.0	30.0
114SU		1.5	60.0	12.0	20.0
115SU		0.8	40.0	9.0	25.0
116SU		1.5	60.0	12.0	20.0
117SU		1.2	60.0	9.0	20.0
118SU		1.2	60.0	9.0	20.0
119SU		1.5	60.0	12.0	20.0
120SU		1.2	40.0	12.0	30.0
121SU		1.5	40.0	15.0	30.0
122SU		0.2	20.0	12.0	70.0

123SU	teren wód	0.6	60.0	15.0	10.0
124SU		0.3	20.0	15.0	30.0
125SU		0.8	40.0	12.0	30.0
126SU		0.8	40.0	12.0	30.0
127SU		0.8	60.0	12.0	20.0
128SU		0.6	30.0	12.0	30.0
129SU		0.3	30.0	18.0	60.0
130SU		0.6	30.0	12.0	30.0
131SU		0.7	40.0	12.0	20.0
132SU		1.0	70.0	9.0	10.0
133SU		0.5	50.0	20.0	10.0
134SU		0.8	60.0	9.0	20.0
135SU		0.8	60.0	9.0	20.0
136SU		0.8	60.0	9.0	20.0
137SU		0.8	60.0	9.0	20.0
138SU		0.6	25.0	12.0	30.0
139SU		0.5	30.0	20.0	20.0
140SU		0.7	25.0	15.0	30.0
141SU		0.8	60.0	9.0	20.0
142SU		0.6	25.0	15.0	30.0
143SU		0.8	50.0	9.0	20.0
144SU		0.6	30.0	12.0	40.0
145SU		0.8	40.0	18.0	40.0
146SU		0.8	40.0	9.0	40.0
147SU		0.8	50.0	9.0	20.0
148SU		0.8	40.0	9.0	30.0
149SU		0.7	50.0	9.0	20.0
150SU		0.6	30.0	9.0	30.0
151SU		0.6	30.0	15.0	30.0
152SU		0.6	40.0	9.0	30.0
153SU		0.6	30.0	9.0	30.0
154SU		0.4	30.0	18.0	30.0
155SU		0.3	20.0	15.0	30.0
156SU		1.0	40.0	15.0	30.0
157SU		0.3	20.0	18.0	50.0
158SU		1.0	50.0	12.0	25.0
159SU		0.7	40.0	12.0	30.0

V. Strefa handlu wielkopowierzchniowego SH

Profil funkcjonalny podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SH		1.0	50.0	12.0	10.0
2SH		1.0	50.0	12.0	10.0
3SH		1.0	50.0	12.0	10.0

VI. Strefa gospodarcza SP

Profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP		2.5	90.0	50.0	10.0
2SP	teren usług, teren wód	2.0	25.0	70.0	10.0
3SP	teren usług	2.0	70.0	25.0	10.0
4SP		2.5	90.0	50.0	10.0
5SP		2.0	70.0	25.0	10.0
6SP		2.0	70.0	25.0	10.0
7SP		2.5	90.0	50.0	10.0
8SP		2.0	70.0	25.0	10.0
9SP	teren zieleni naturalnej	2.0	50.0	30.0	10.0

10SP		2.0	70.0	14.0	10.0
11SP		2.0	70.0	14.0	10.0
12SP		2.0	70.0	14.0	10.0
13SP	teren usług	2.0	80.0	25.0	10.0
14SP		2.0	80.0	25.0	10.0
15SP		2.0	80.0	14.0	10.0
16SP		1.5	70.0	14.0	10.0
17SP		0.8	60.0	15.0	15.0
18SP		0.8	60.0	15.0	15.0
19SP		1.0	60.0	25.0	15.0
20SP	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.8	60.0	25.0	20.0
21SP		0.8	60.0	15.0	15.0
22SP		1.0	60.0	35.0	15.0
23SP		1.0	60.0	20.0	15.0
24SP	teren usług	1.0	50.0	25.0	20.0
25SP	teren usług	1.0	50.0	25.0	20.0
26SP	teren usług	1.0	50.0	25.0	20.0
27SP	teren usług	1.0	50.0	25.0	20.0
28SP		0.6	60.0	15.0	15.0
29SP		0.6	60.0	15.0	15.0
30SP		0.6	60.0	9.0	15.0
31SP		0.6	60.0	9.0	15.0
32SP		0.6	60.0	9.0	15.0
33SP		0.6	60.0	9.0	15.0
34SP		0.6	60.0	9.0	15.0
35SP		0.9	45.0	12.0	20.0
36SP		0.9	50.0	15.0	10.0
37SP		0.6	30.0	12.0	10.0
38SP		0.8	60.0	12.0	20.0
39SP		0.1	10.0	175.0	5.0
40SP		0.1	10.0	175.0	5.0
41SP	teren usług	1.5	40.0	18.0	20.0
42SP		0.1	10.0	9.0	20.0
43SP		0.6	50.0	10.0	10.0
44SP		0.8	60.0	15.0	10.0
45SP		0.7	50.0	10.0	20.0
46SP		0.8	50.0	15.0	10.0
47SP		0.1	10.0	205.0	5.0
48SP		0.1	10.0	205.0	5.0
49SP		0.1	10.0	205.0	5.0
50SP		0.1	10.0	205.0	5.0
51SP		0.1	10.0	205.0	5.0
52SP		0.1	10.0	205.0	5.0
53SP		0.1	10.0	155.0	5.0
54SP		0.1	10.0	205.0	5.0
55SP		0.1	10.0	205.0	5.0
56SP		0.1	10.0	205.0	5.0
57SP		0.1	10.0	205.0	5.0
58SP		0.1	10.0	205.0	5.0
59SP		0.1	10.0	205.0	5.0
60SP		0.1	10.0	205.0	5.0
61SP		0.1	10.0	205.0	5.0
62SP		0.1	10.0	205.0	5.0
63SP		0.1	10.0	175.0	5.0
64SP		0.1	10.0	155.0	5.0
65SP		1.2	60.0	10.0	10.0
66SP		0.6	30.0	12.0	20.0

VII. Strefa produkcji rolniczej SR

Profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR		0.6	40.0	12.0	30.0

2SR		0.6	40.0	12.0	20.0
3SR		0.6	40.0	15.0	20.0
4SR		0.6	40.0	15.0	20.0
5SR		0.6	40.0	10.0	20.0
6SR		0.6	40.0	15.0	20.0
7SR		0.6	40.0	15.0	20.0
8SR		0.8	50.0	15.0	20.0
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	30.0	12.0	40.0
10SR		0.6	30.0	12.0	30.0
11SR		0.6	30.0	12.0	30.0
12SR		0.6	30.0	12.0	30.0
13SR		0.6	30.0	12.0	30.0
14SR		0.8	60.0	15.0	15.0
15SR		0.7	50.0	9.0	30.0
16SR		0.8	50.0	12.0	20.0
17SR		0.7	40.0	12.0	30.0
18SR		0.7	40.0	12.0	30.0
19SR		0.8	50.0	12.0	20.0
20SR		0.7	50.0	9.0	30.0
21SR		0.5	30.0	15.0	30.0
22SR		0.6	40.0	12.0	30.0
23SR		0.4	40.0	10.0	30.0
24SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
25SR		0.4	40.0	10.0	30.0
26SR	teren zieleni urządzonej	0.5	30.0	10.0	30.0
27SR		0.6	60.0	12.0	20.0
28SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren biogazowni,teren elektrowni słonecznej	0.4	40.0	15.0	30.0
29SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren biogazowni,teren elektrowni słonecznej	0.4	40.0	15.0	30.0
30SR		0.6	30.0	15.0	30.0
31SR		0.6	30.0	15.0	30.0
32SR		0.6	30.0	15.0	30.0
33SR		0.6	30.0	12.0	30.0
34SR	teren wód	0.4	40.0	15.0	30.0
35SR		0.4	40.0	15.0	30.0
36SR		0.4	40.0	15.0	30.0
37SR		0.6	40.0	10.0	40.0
38SR		0.6	40.0	10.0	40.0
39SR		0.5	25.0	10.0	20.0
40SR		0.5	40.0	12.0	30.0
41SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
42SR		0.4	40.0	9.0	30.0
43SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
44SR		0.4	40.0	9.0	30.0
45SR		0.4	40.0	9.0	30.0
46SR	teren biogazowni	0.3	30.0	15.0	30.0
47SR		0.5	50.0	15.0	20.0
48SR		0.3	30.0	15.0	30.0
49SR		0.3	30.0	11.0	30.0
50SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren biogazowni,teren zieleni naturalnej	0.3	30.0	15.0	30.0
51SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren biogazowni	0.3	30.0	15.0	30.0
52SR		0.4	40.0	15.0	30.0
53SR		0.4	40.0	15.0	30.0
54SR		0.4	40.0	15.0	30.0
55SR		0.1	10.0	7.0	80.0
56SR		0.4	40.0	12.0	30.0
57SR	teren usług	0.6	60.0	15.0	30.0
58SR	teren usług	0.4	40.0	10.0	30.0
59SR	teren usług	0.4	40.0	10.0	30.0
60SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej	0.3	30.0	15.0	30.0
61SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
62SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
63SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0

130SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
131SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
132SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
133SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
134SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
135SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
136SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
137SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
138SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
139SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
140SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
141SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
142SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
143SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
144SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
145SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
146SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
147SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
148SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0
149SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0.4	40.0	15.0	30.0

VIII. Strefa infrastrukturalna SI

Profil funkcjonalny podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI		2.0	70.0	25.0	10.0
2SI		2.0	70.0	25.0	10.0
3SI		0.2	20.0	12.0	30.0
4SI		0.3	20.0	12.0	30.0
5SI		0.4	40.0	15.0	15.0
6SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren lasu	1.2	40.0	12.0	20.0
7SI					70.0
8SI		0.8	80.0	6.0	20.0
9SI		0.8	80.0	6.0	20.0

IX. Strefa zieleni i rekreacji SN

Profil funkcjonalny podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0.1	10.0	6.0	80.0
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0.1	10.0	6.0	80.0
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0.1	10.0	6.0	80.0
4SN					90.0
5SN	teren zieleni naturalnej				90.0
6SN	teren zieleni naturalnej				90.0
7SN		0.1	10.0	6.0	80.0
8SN					90.0
9SN					90.0
10SN					90.0
11SN					90.0
12SN		0.1	10.0	6.0	80.0
13SN		0.1	10.0	6.0	80.0
14SN		0.1	10.0	6.0	80.0
15SN					90.0
16SN					90.0
17SN					90.0

18SN					90.0
19SN		0.2	12.0	20.0	80.0
20SN		0.2	20.0	12.0	50.0
21SN		0.1	10.0	6.0	80.0
22SN		0.1	10.0	6.0	80.0
23SN		0.2	10.0	8.0	80.0
24SN					80.0
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren lasu	0.2	10.0	8.0	80.0
26SN		0.6	30.0	12.0	60.0
27SN					90.0
28SN	teren lasu				100.0
29SN		0.2	15.0	6.0	70.0
30SN		0.2	15.0	6.0	70.0
31SN		0.2	20.0	10.0	70.0
32SN					90.0
33SN		0.2	5.0	7.0	90.0
34SN		0.2	20.0	10.0	70.0
35SN					50.0
36SN					90.0
37SN		0.5	25.0	15.0	50.0
38SN		0.2	10.0	12.0	80.0
39SN					90.0
40SN		0.3	25.0	11.0	50.0
41SN					30.0
42SN		0.2	20.0	9.0	50.0
43SN		0.3	20.0	9.0	60.0
44SN		0.2	5.0	15.0	95.0
45SN					95.0
46SN		0.1	10.0	7.0	70.0
47SN		0.3	25.0	12.0	50.0
48SN		0.5	25.0	8.0	50.0
49SN		0.1	10.0	7.0	80.0
50SN					95.0
51SN					95.0
52SN		0.5	25.0	12.0	50.0
53SN					90.0
54SN		0.1	10.0	9.0	20.0
55SN		0.2	5.0	7.0	90.0
56SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0.4	20.0	15.0	70.0
57SN		0.3	25.0	12.0	50.0
58SN		0.4	20.0	9.0	70.0
59SN		0.4	25.0	12.0	50.0
60SN		0.5	25.0	12.0	50.0
61SN		0.5	25.0	12.0	50.0
62SN		0.3	25.0	9.0	50.0
63SN		0.4	25.0	12.0	50.0
64SN		0.1	10.0	6.0	50.0
65SN		0.1	10.0	6.0	50.0
66SN					50.0
67SN					50.0

X. Strefa cmentarzy SC

Profil funkcjonalny podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC					30.0
2SC		0.1	6.0	10.0	10.0
3SC					30.0
4SC				9.0	30.0
5SC				9.0	30.0
6SC				9.0	30.0

7SC					30.0
8SC				8.0	30.0
9SC					90.0
10SC					30.0
11SC					30.0
12SC					30.0
13SC		0.1	10.0	8.0	30.0
14SC				8.0	30.0

XI. Strefa otwarta SO

Profil funkcjonalny podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SO					
2SO					
3SO					
4SO					
5SO					
6SO					
7SO					
8SO					
9SO					
10SO					
11SO					
12SO					
13SO					
14SO					
15SO					
16SO	teren elektrowni słonecznej				
17SO	teren zieleni urządzonej				
18SO	teren elektrowni wiatrowej				
19SO	teren elektrowni wiatrowej				
20SO					
21SO					
22SO					
23SO					
24SO					
25SO					
26SO	teren elektrowni wiatrowej				
27SO	teren elektrowni wiatrowej				
28SO	teren zieleni urządzonej				
29SO					
30SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej				
31SO					
32SO	teren elektrowni słonecznej				
33SO					
34SO					
35SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej				
36SO	teren elektrowni wiatrowej				
37SO					
38SO					
39SO					
40SO					
41SO					
42SO	teren elektrowni słonecznej				
43SO					
44SO	teren elektrowni słonecznej				
45SO					
46SO	teren elektrowni słonecznej				
47SO					
48SO					

49SO	teren biogazowni				
50SO					
51SO					
52SO					
53SO					
54SO					
55SO					
56SO	teren elektrowni słonecznej				
57SO					
58SO	teren elektrowni słonecznej				
59SO	teren elektrowni słonecznej				
60SO					
61SO					
62SO	teren elektrowni słonecznej				
63SO					
64SO	teren elektrowni słonecznej				
65SO	teren elektrowni słonecznej				
66SO	teren elektrowni słonecznej				
67SO	teren elektrowni słonecznej				
68SO					
69SO					
70SO	teren elektrowni słonecznej				
71SO	teren elektrowni słonecznej				
72SO					
73SO					

XII. Strefa komunikacyjna SK

Profil funkcjonalny podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SK					
2SK					
3SK					
4SK					
5SK					
6SK					
7SK					
8SK					
9SK					
10SK					
11SK					
12SK					
13SK					
14SK	teren zieleni urządzonej, teren wód				30.0
15SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej	0.7	70.0	10.0	10.0
16SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.7	70.0	10.0	10.0
17SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.5	50.0	10.0	20.0

3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA

3.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 1798) określa zasady zagospodarowania oraz uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego o znaczeniu ponadlokalnym. W piśmie przesłanym na etapie składania wniosków do planu ogólnego Zarząd Województwa Opolskiego określił zasady oraz uwarunkowania i kierunki ustalone w PZPWO, które należy uwzględnić w planie ogólnym gminy Kluczbork.

Zasady zagospodarowania ustalone w PZPWO

Zgodnie z ustaleniami PZPWO, w planie ogólnym gminy Kluczbork kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy powinno odbywać się z uwzględnieniem następujących zasad:

- zachowania ładu przestrzennego,
- racjonalnego kształtowania sieci osadniczej,
- preferencji intensyfikacji zabudowy na terenach zainwestowanych wraz z ich regeneracją,
- budowania tożsamości regionalnej,
- spójności i ciągłości przestrzennej,
- stymulowania rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego.

Uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy ustalone w PZPWO

Uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy, które należy uwzględnić w planie ogólnym, podzielone są na 7 grup tematycznych. W zakresie poszczególnych grup tematycznych należy uwzględnić:

1) struktura i funkcje gminy

- miasto Kluczbork – ośrodek subregionalny, wymaga wzmocnienia funkcji gospodarczych, społecznych i komunikacyjnych oraz poprawy ładu przestrzennego i rewitalizacji obszarów miejskich z koncentracją problemów społecznych, gospodarczych i przestrzennych; rozwój przestrzenny miasta powinien uwzględniać, m. in. rozwój funkcji usługowych, produkcyjnych, mieszkaniowych, transportowych, zachowanie i ochroną historycznego układu urbanistycznego, zachowanie i ochronę obszarów zasobu przyrodniczego,
- pozostałe obszary - rozwój wielofunkcyjny, w tym rozwój funkcji mieszkaniowej, rolniczej, przyrodniczej, rekreacyjno-wypoczynkowej, usługowej i produkcyjnej;

2) dostępność transportowa:

- budowa drogi ekspresowej nr S11,
- przebieg drogi krajowej nr 42 relacji Namysłów-Rudnik,
- przebieg drogi krajowej nr 45 relacji granica państwa-Złoczew,
- przebieg pierwszorzędnych linii kolejowych nr 175, 143, 272,
- przebieg drugorzędnej linii kolejowej nr 293;

3) infrastruktura techniczna:

- przebieg 5 jednotorowych linii energetycznych 110 kV,
- stacje GPZ Kluczbork i Kuniów,
- przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia relacji: Bąków - Wieluń, Bąków - Kozłowice, Kluczbork - Opole, Odolanów Tworóg z odgałęzieniem do SRP Kluczbork;

4) system przyrodniczy i środowisko:

- ochronę i wzmocnienie węzłowych obszarów przyrodniczo-krajobrazowych, w tym:

- SOO Natura 2000 „Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą”,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”,
- rezerwat przyrody „Bażany”,
- korytarze ekologiczne dolinne o randze regionalnej rzeki Stobrawy i rzeki Bogacicy,
- korytarze ekologiczne lądowe o znaczeniu ponadlokalnym,
- leśny kompleks rekreacyjny Lasy Rychtałskie;
- występowanie złóż kruszyw naturalnych:
 - surowców ilastych ceramiki budowlanej „Ligota Dolna”,
 - piasków „Kluczbork Zbiornik”;

5) dziedzictwo kulturowe:

- historyczny staromiejski układ urbanistyczny miasta Kluczborka;

6) gospodarka wodna:

- ochronę zasobów wodnych, w tym: GZWP 324 „Dolina Kopalna Kluczborka”, wymagającego wzmożonej ochrony zasobów wodnych.

7) ochrona przeciwpowodziowa:

- ochronę przed zabudową obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Stobrawy,
- rozwój zielono-niebieskiej infrastruktury na terenach zurbanizowanych zapewniającej retencję wód i przetrzymywanie wód w miejscu opadu,
- funkcjonowanie zbiornika retencyjnego „Kluczbork”.

W planie ogólnym zachowana została generalna struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork, tj. w dokumencie określającym politykę przestrzenną gminy. Polityka ta uwzględnia wszystkie zasady zagospodarowania ustalone w PZPWO. (Zmiany w stosunku do ustaleń Studium obejmują jedynie ograniczenie rozwoju zabudowy z funkcją mieszkaniową na terenach nie objętych planami miejscowymi, stosownie do prawnych zasad sporządzenia planu ogólnego.)

Uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy ustalone w PZPWO zostały uwzględnione w planie ogólnym odpowiednio do obligatoryjnego zakresu ustaleń planu ogólnego:

- drogi krajowe i linie kolejowe zostały wyznaczone jako strefy komunikacyjne SK;
- pozostałe uwarunkowania i kierunki rozwoju zostały uwzględnione przy wyznaczaniu granic stref planistycznych w sposób zapewniający zgodność ustaleń PZPWO z ustaleniami planu ogólnego.

3.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy Kluczbork ustanowione są następujące formy ochrony przyrody:

- Natura 2000,
- obszar chronionego krajobrazu,
- park krajobrazowy
- rezerwat przyrody,
- pomniki przyrody,
- ochrona gatunkowa roślin, grzybów i zwierząt.

Ochrona obszarowa

Zestawienie obszarów objętych ochroną prawną przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4. Zestawienie ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody na obszarze miasta i gminy Kluczbork

L.p.	Forma ochrony	Nazwa	Akt powołujący i zmieniający/ Plany ochrony
1.	Natura 2000 (SOO)	Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą PLH160013	<ol style="list-style-type: none"> 1) Decyzja Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669)(2011/64/UE) 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 5 lipca 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą (PLH160013) <p>Plan zadań ochronnych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą PLH160013 4) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 8 sierpnia 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą PLH160013
2.	Obszar Chronionego Krajobrazu	„Lasy Stobrawsko – Turawskie”	<ol style="list-style-type: none"> 1) Uchwała Nr XXIV/193/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1988 r. w sprawie ochrony walorów krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 1989 r. Nr 19, poz. 231), 2) Rozporządzenie Nr P/14/2000 Wojewody Opolskiego z dnia 17 maja 2000 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim (Dz. Urz. z dnia 26 maja 2000 r. Nr 33, poz. 173), 3) Rozporządzenie Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z 2006 r. Nr 33, Poz. 1133) 4) Rozporządzenie Nr 0151/P/34/08 Wojewody opolskiego z dnia 16 maja 2008 r. zmieniające rozporządzenie Nr 0151/P/16/2006 z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z dnia 28 maja 2008 r. Nr 36, poz. 1283) 5) Uchwała Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (t.j. Dz. Urz. z 2017 r. poz. 414)
3.	Park krajobrazowy	Stobrawski Park Krajobrazowy	<ol style="list-style-type: none"> 1) Rozporządzenie Nr P/11/99 Wojewody Opolskiego z dnia 28 września 1999 r. w sprawie utworzenia "Stobrawskiego Parku Krajobrazowego" 2) Rozporządzenie Nr 0151/P/8/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego <p>Plan ochrony:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) Rozporządzenie Nr 0151/P/8/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego
4.	Rezerwat przyrody	Bażany	<ol style="list-style-type: none"> 1) Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 20 czerwca 1969 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody 2) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 5 grudnia 2018 r. zmieniające zarządzenie w sprawie rezerwatu przyrody "Bażany" 3) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 11 kwietnia 2018 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Bażany" 4) Rozporządzenie Nr 0151/P/27/08 Wojewody Opolskiego z dnia 4 marca 2008 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Bażany" 5) Rozporządzenie Nr P/12/2001 Wojewody Opolskiego z dnia 23 lipca 2001 r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody na terenie województwa opolskiego

L.p.	Forma ochrony	Nazwa	Akt powołujący i zmieniający/ Plany ochrony
			Plan zadań ochronnych: 6) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Bażany"
5.	Rezerwat przyrody	Koszatka	Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 8 sierpnia 2025 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody „Koszatka” (D. Urz. Woj. Op. poz. 1898).

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Pomniki przyrody

Na obszarze miasta i gminy Kluczbork występują pomniki przyrody, zarówno w postaci jednoobiektowej – pojedynczych drzew, jak również grupy i aleje drzew.

Tabela 5. Pomniki przyrody na obszarze miasta i gminy Kluczbork

L.p.	Obiekt	Liczba okazów [szt.]	Aktualny akt prawny	Lokalizacja
1.	Pojedyncze drzewo: Magnolia Soulange'a (Magnolia pośrednia) - Magnolia xsoulangeana (Magnolia xsoulangiana) ; obwód: 63 cm; wysokość: 6 cm	1	Uchwała nr XLIX/530/14 Rady Miejskiej w Kluczborku z dn. 30 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody	Działka nr 167/2 a.m. 6, Rynek miasta stanowiący część zabytkowego układu urbanistycznego Zespołu Staromiejskiego miasta Kluczborka
2.	Aleja: Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 110 cm; wysokość: 9 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 135 cm; wysokość: 11 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 94 cm; wysokość: 8 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 163 cm; wysokość: 9 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 166 cm; wysokość: 8 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 123 cm; wysokość: 10 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 126 cm; wysokość: 12 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 79 cm; wysokość: 8 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 91 cm; wysokość: 10 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 163 cm; wysokość: 12 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 151 cm; wysokość: 6 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 129 cm; wysokość: 11 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 145 cm; wysokość: 12 cm Cis pospolity - Taxus baccata ; obwód: 94 cm; wysokość: 7 cm	17	Ogłoszenie Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa PWRN w Opolu z dn. 16 grudnia 1961 r. w sprawie uznania niektórych drzew za pomnik przyrody	Kluczbork ul. Byczyńska (po zachodniej "lewej" stronie ulicy)

	Cis pospolity - <i>Taxus baccata</i> ; obwód: 154 cm; wysokość: 10 cm Cis pospolity - <i>Taxus baccata</i> ; obwód: 126 cm; wysokość: 11 cm			
3.	Pojedyncze drzewo: Olsza czarna - <i>Alnus glutinosa</i> ; obwód: 402 cm; wysokość: 16 cm	1	Ogłoszenie Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa PWRN w Opolu o uznaniu niektórych drzew i głązów za pomniki przyrody	warsztaty remontowe PKP
4.	Pojedyncze drzewo: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 459 cm; wysokość: 24 cm	1	Ogłoszenie Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa PWRN w Opolu o uznaniu niektórych drzew i głązów za pomniki przyrody	skrzyżowanie ulic Piłsudskiego i Kopernika
5.	Pojedyncze drzewo: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 317 cm; wysokość: 22 cm	1	Uchwała Nr LI/486/98 Rady Miejskiej w Kluczborku z dn. 3 czerwca 1998 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody	Bogdańczowice 31, ogród przydomowy
6.	Pojedyncze drzewo: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 380 cm; wysokość: 25 cm	1	Uchwała Nr LI/486/98 Rady Miejskiej w Kluczborku z dn. 3 czerwca 1998 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody	Kluczbork ul. Chopina 5, teren zabudowany (153/10)
7.	Grupa drzew: Cis pospolity - <i>Taxus baccata</i> ; obwód: 311 cm; wysokość: 9 cm Cis pospolity - <i>Taxus baccata</i> ; obwód: 261 cm; wysokość: 9 cm:	2	Rozporządzenie Nr 0151/P/43/05 Wojewody Opolskiego z dn. 15 listopada 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Ligota Górna, Gliwicka 47.
8.	Pojedyncze drzewo: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 509 cm; wysokość: 39 cm	1	Rozporządzenie Nr 0151/P/3/08 Wojewody Opolskiego z dn. 12 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrod	Nadleśnictwo: Kluczbork Obręb leśny: Zameczek, Leśnictwo: Żabieniec, Oddz.: 89 d
9.	Pojedyncze drzewo: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 531 cm; wysokość: 37 cm	1	Rozporządzenie Nr 0151/P/3/08 Wojewody Opolskiego z dn. 12 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Nadleśnictwo: Kluczbork Obręb leśny: Zameczek, Leśnictwo: Żabieniec, Oddz.: 89 d
10.	Pojedyncze drzewo: Buk pospolity (Buk zwyczajny) - <i>Fagus sylvatica</i> ; obwód: 349 cm; wysokość: 29 cm	1	Rozporządzenie Nr 0151/P/3/08 Wojewody Opolskiego z dn. 12 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Nadleśnictwo: Kluczbork Obręb leśny: Zameczek, Leśnictwo: Żabieniec, Oddz.: 88 k
11	Grupa drzew: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 550 cm; wysokość: 17 cm Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 565 cm; wysokość: 21 cm Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 644 cm; wysokość: 19 cm Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 456 cm; wysokość: 19 cm	10	Komunikat PWRN w Opolu z dn. 23 czerwca 1954 r. w sprawie uznania niektórych drzew za pomnik przyrody	Droga pomiędzy Nową Bogacicą a Piecem, na grobli dawnego zbiornika hutniczego

	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 556 cm; wysokość: 14 cm Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 465 cm; wysokość: 20 cm Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 565 cm; wysokość: 15 cm Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 543 cm; wysokość: 18 cm Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 490 cm; wysokość: 17 cm Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 625 cm; wysokość: 25 cm			
12.	Pojedyncze drzewo: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: cm; wysokość: cm	1	Komunikat PWRN w Opolu z dn. 23 czerwca 1954 r. w sprawie uznania niektórych drzew za pomnik przyrody	Leśniczówka w Piecu (Adres leśny: 02-11-3- 11-220 -h -00)
13.	Pojedyncze drzewo: Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obwód: 537 cm; wysokość: 32 cm	1	Komunikat PWRN w Opolu z dn. 23 czerwca 1954 r. w sprawie uznania niektórych drzew za pomnik przyrody	Nadleśnictwo: Kluczbork, Obręb leśny: Zameczek, Leśnictwo: Zameczek, Oddz.: 220 m

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Ochrona gatunkowa roślin i grzybów

Na obszarze miasta i gminy Kluczbork znanych jest 122 stanowisk 43 gatunków rzadkich i chronionych roślin naczyniowych. Jest to liczba duża jak na gminę w województwie opolskim szczególnie mając na uwadze niewielkie rozpoznanie botaniczne gminy (poza obszarem Stobrawskiego PK). Do najrzadszych roślin stwierdzonych tu należą kocanki piaskowe (*Helichrysum arenarium*) i rdestnica trawiasta (*Potamogeton gramineus*) krytycznie zagrożone wyginięciem w regionie.

Zestawienie aktualnie chronionych i rzadkich gatunków roślin o potwierdzonych lokalizacjach stanowisk w mieście i gminie Kluczbork przedstawia poniższa tabela.

Tabela 6. Rzadkie i chronione gatunki roślin naczyniowych odnotowane na obszarze miasta i gminy Kluczbork.

Gatunek	Ochrona*	Liczba stanowisk
Bagno zwyczajne (<i>Ledum palustre</i>)	OC	2
Bobrek trójlistkowy (<i>Menyanthes trifoliata</i>)	OC	1
Chłodek drobny (Ch. drobnolistny) (<i>Arnoseris minima</i>)		5
Chroszcz nagołodygowy (<i>Teesdalea nudicaulis</i>)		6
Gwiazdnica długolistna (<i>Stellaria longifolia</i>)		1
Jaskier rzeczny (<i>Batrachium fluitans</i>)	OŚ	1
Jaskier tarczowaty (<i>Batrachium peltatum</i>)		2
Kocanki piaskowe (<i>Helichrysum arenarium</i>)	OC	4
Kokorycz wątła (<i>Corydalis intermedia</i>)		5
Kozłek całolistny (<i>Valeriana sambucifolia</i>)		1
Kozłek całolistny (<i>Valeriana simplicifolia</i>)		6
Kruszczyk szerokolistny (<i>Epipactis helleborine</i>)	OC	8
Kukułka (Storczyk) Fuchsa (<i>Dactylorhiza fuchsii</i>)		6

Kukułka (Storczyk) plamista (<i>Dactylorhiza maculata</i>)	OC	1
Kukułka (Storczyk) szerokolistna (<i>Dactylorhiza majalis</i>)	OC	7
Kukułka (Storczyk) szerokolistna (<i>Menyanthes trifoliata</i>)	OC	1
Lepięźnik różowy (<i>Petasites hybridus</i>)		1
Nasięźrzał pospolity (<i>Ophioglossum vulgatum</i>)	OŚ	2
Niezapominajka różnobarwna (<i>Myosotis discolor</i>)		1
Okrężnica bagienna (<i>Hottonia palustris</i>)		2
Paprotka zwyczajna (<i>Polypodium vulgare</i>)		2
Pióropusznik strusi (<i>Matteucia struthiopteris</i>)	OC	2
Pływacz zachodni (<i>Utricularia australis</i>)	OŚ	2
Pływacz zwyczajny (<i>Utricularia vulgaris</i>)		1
Rdestnica Berchtolda (<i>Potamogeton berchtoldii</i>)		1
Rdestnica trawiasta (<i>Potamogeton gramineus</i>)		1
Rdestnica włosowata (<i>Potamogeton trichoides</i>)		1
Rzęśl hakowata (<i>Callitriche hamulata</i>)		3
Siedmiopalecznik błotny (<i>Comarum palustre</i>)		1
Sit drobny (<i>Juncus bulbosus</i>)		1
Skrzyp zimowy (<i>Equisetum hyemale</i>)		1
Starzec kędzierzawy (S. nadpotokowy) (<i>Senecio rivularis</i>)		6
Trędownik skrzydlaty (<i>Scrophularia umbrosa</i>)		3
Turzyca najeżona (<i>Carex pairae</i>)		2
Turzyca pigułkowata (<i>Carex pilulifera</i>)		1
Turzyca tunikowa (<i>Carex appropinquata</i>)		6
Wawrzynek wilczełyko (<i>Daphne mezereum</i>)		10
Wężymord niski (<i>Scorzonera humilis</i>)		2
Widłak goździsty (<i>Lycopodium clavatum</i>)	OC	1
Widłak jałowcowaty (<i>Lycopodium annotinum</i>)	OC	8
Widłak jałowcowaty (<i>Lycopodium clavatum</i>)	OC	1
Zamętnica błotna (<i>Zannichellia palustris</i>)		2
Zanokcica skalna (<i>Asplenium trichomanes</i>)		1

* OC – ochrona częściowa, OŚ – ochrona ścisła

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

W mieście i gminie Kluczbork są znane tylko nieliczne stanowiska chronionych gatunków grzybów, co przy dużej lesistości i obecność starodrzewu, wskazuje raczej na słabe rozpoznanie tego komponentu przyrodniczego, a nie brak znaczenia obszaru dla ochrony bioróżnorodności grzybów. Wszystkie znane stanowiska chronionych grzybów owocnikowych znajdują się w Stobrawskim Parku Krajobrazowym, gdzie stwierdzano gatunki rzadkie i jeden zagrożony wyginięciem. W mieście i gminie Kluczbork nie przeprowadzono systematycznej inwentaryzacji grzybów zlichenizowanych (porostów) i brak jest informacji o jakichkolwiek ich stanowiskach.

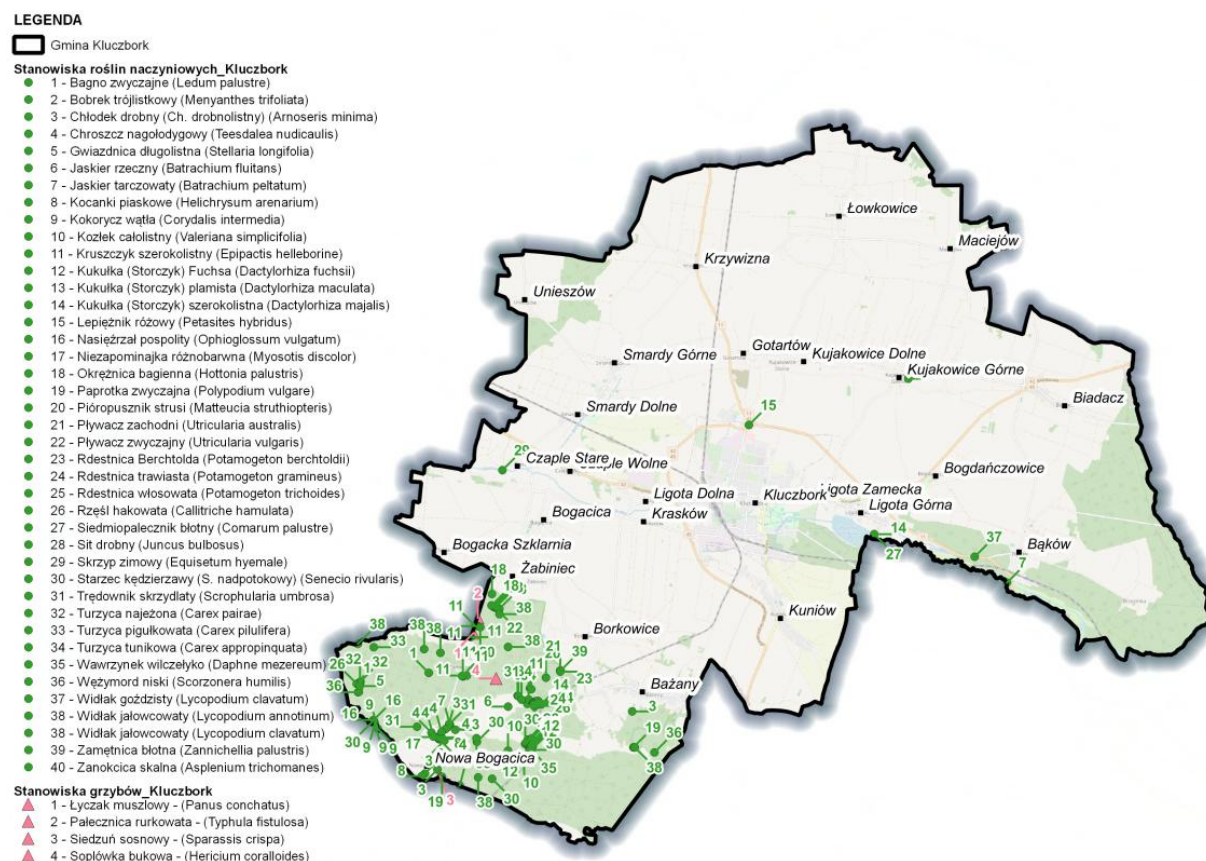
Tabela 7. Rzadkie i chronione gatunki grzybów owocnikowych odnotowane na obszarze miasta i gminy Kluczbork.

Gatunek	Ochrona*	Liczba stanowisk
Łyczak muszlowy (<i>Panus conchatus</i>)		1
Pałecznicza rurkowata (<i>Typhula fistulosa</i>)		1
Siedzuń sosnowy (<i>Sparassis crispa</i>)		1
Soplówka bukowa (<i>Hericium coralloides</i>)	OC	1

* OC – ochrona częściowa

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Rysunek 1. Lokalizacja stanowisk roślin na obszarze miasta i gminy Kluczbork.



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Ochrona gatunkowa zwierząt

Stan poznania zgrupowania fauny terenu miasta i gminy Kluczbork jest nierównomierny, zależy od grupy taksonomicznej. Najlepiej poznаныmi grupami są owady oraz ryby. W przypadku innych zwierząt aktualnie dostępne informacje są niewielkie, często szczątkowe.

Bezkęgowce

Wśród bezkręgowców na terenie miasta i gminy Kluczbork bardzo dobrze rozpoznane jest występowanie motyli dziennych obszarów łąkowych. Wynika to z obecności obszaru Natura 2000 powołanego dla ochrony populacji trzech ich gatunków:

- Czerwończyk nieparek (*Lycaena dispar*)
- czerwończyk filoetek (*Lycaena helle*)
- modraszek nausitous (*Phengaris nausithous*)

Poza motylami łąkowymi na obszarze miasta i gminy Kluczbork występują i mają znane stanowiska następujące chronione i zagrożone gatunki bezkręgowców:

- Modliszka zwyczajna (*Mantis religiosa*) – gatunek objęty ochroną ścisłą,
- Pachnica dębowa (*Osmoderma eremita*) – gatunek objęty ochroną ścisłą,
- Rak szlachetny (*Astacus astacus*) – gatunek objęty ochroną ścisłą i zagrożony wyginięciem w kraju (CL_PL-VU),
- Biegacz pomarszczony (*Carabus intricatus*) – gatunek objęty ochroną częściową,
- Borodziej próchnik (*Ergates faber*) – gatunek zagrożony w skali kraju,
- Bycznik (*Typhoeus typhoeus*) – gatunek bliski zagrożenia w skali kraju,
- Głoworożek hubiak (*Neomida haemorrhoidalis*) – gatunek bliski zagrożenia w skali kraju,
- Napierśnik torfowiskowy (*Stethophyma grossum*) – gatunek zagrożony w skali kraju,
- Szklarnik leśny (*Cordulegaster boltonii*) – gatunek zagrożony wyginięciem w skali kraju.

Ryby i minogi

Obszar miasta i gminy Kluczbork przecinają liczne ciek, brak jest tu jednak naturalnych zbiorników wodnych. Część z lokalnych rzek i strumieni objęta była systematycznymi badaniami ichtiofauny. W ich rybostrawianiu stwierdzono szereg chronionych i rzadkich gatunków:

- Śliz (*Barbatula barbatula*) – ochrona gatunkowa (częściowa),
- Piskorz (*Misgurnus fossilis*) – ochrona gatunkowa (częściowa),
- Minóg strumieniowy (*Lampetra planeri*) – ochrona gatunkowa (częściowa),
- Koza (*Cobitis taenia*) – ochrona gatunkowa (częściowa).

Płazy i gady

Zgrupowanie herpetofauny w mieście i gminie Kluczbork nie jest dobrze poznane. Dostępne informacje dotyczą głównie gatunków najrzadszych lub/i obszaru Stobrowskiego Parku Krajobrazowego tj.:

- Gniewosz plamisty (*Coronella austriaca*) – gatunek objęty ochroną ścisłą, zagrożony w Polsce (CL_PL-VU),
- Żaba trawna (*Rana arvalis*) – gatunek objęty ochroną ścisłą,
- Traszka grzebieniasta (*Triturus cristatus*) – gatunek objęty ochroną ścisłą,
- Traszka zwyczajna (*Lissotriton vulgaris*) – gatunek objęty ochroną częściową,
- Grzebiuszka ziemna (*Pelobates fuscus*) – gatunek objęty ochroną częściową,
- Rzekotka drzewna (*Hyla arborea*) – gatunek dość rzadki i występujący w rozproszeniu.

Ptaki

Podobnie jak w przypadku płazów i gadów stan rozpoznania awifauny miasta i gminy Kluczbork jest dalece fragmentaryczny. Stanowiska ptaków lęgowych rozpoznano dotychczas tylko na obszarze Stobrowskiego Parku Krajobrazowego oraz w dolinie Stobrawy (podczas prac nad strategią ochrony tej rzeki). Znajdujące się w bazie danych rekordy dotyczą tylko wybranych (rzadszych) gatunków a nie całego zgrupowania ptaków:

- Czajka (*Vanellus vanellus*) – ścisła ochrona gatunkowa, zagrożony w skali kraju,
- Derkacz (*Crex crex*) – ścisła ochrona gatunkowa, zagrożony w skali kraju,
- Dzięcioł czarny (*Dryocopus martius*) – ścisła ochrona gatunkowa,
- Dzięcioł średni (*Dendrocopos medius*) – ścisła ochrona gatunkowa,
- Dzięcioł zielony (*Picus viridis*) – ścisła ochrona gatunkowa,

- Gąsiorek (*Lanius collurio*) – ścisła ochrona gatunkowa,
- Jarzębatka (*Sylvia nisoria*) – ścisła ochrona gatunkowa,
- Kropiatka (*Porzana porzana*) – ścisła ochrona gatunkowa,
- Kszyk (*Gallinago gallinago*) – ścisła ochrona gatunkowa, zagrożony w skali kraju,
- Lerka (*Lullula arborea*) – ścisła ochrona gatunkowa,
- Ortolan (*Emberiza hortulana*) – ścisła ochrona gatunkowa, zagrożony w skali kraju,
- Pliszka górska (*Motacilla cinerea*) – ścisła ochrona gatunkowa,
- Siniak (*Columba oenas*) – ścisła ochrona gatunkowa,
- Srokosz (*Lanius excubitor*) – ścisła ochrona gatunkowa,
- Turkawka (zwyczajna) (*Streptopelia turtur*) – ścisła ochrona gatunkowa,
- Żuraw (*Grus grus*) – ścisła ochrona gatunkowa,

Ssaki

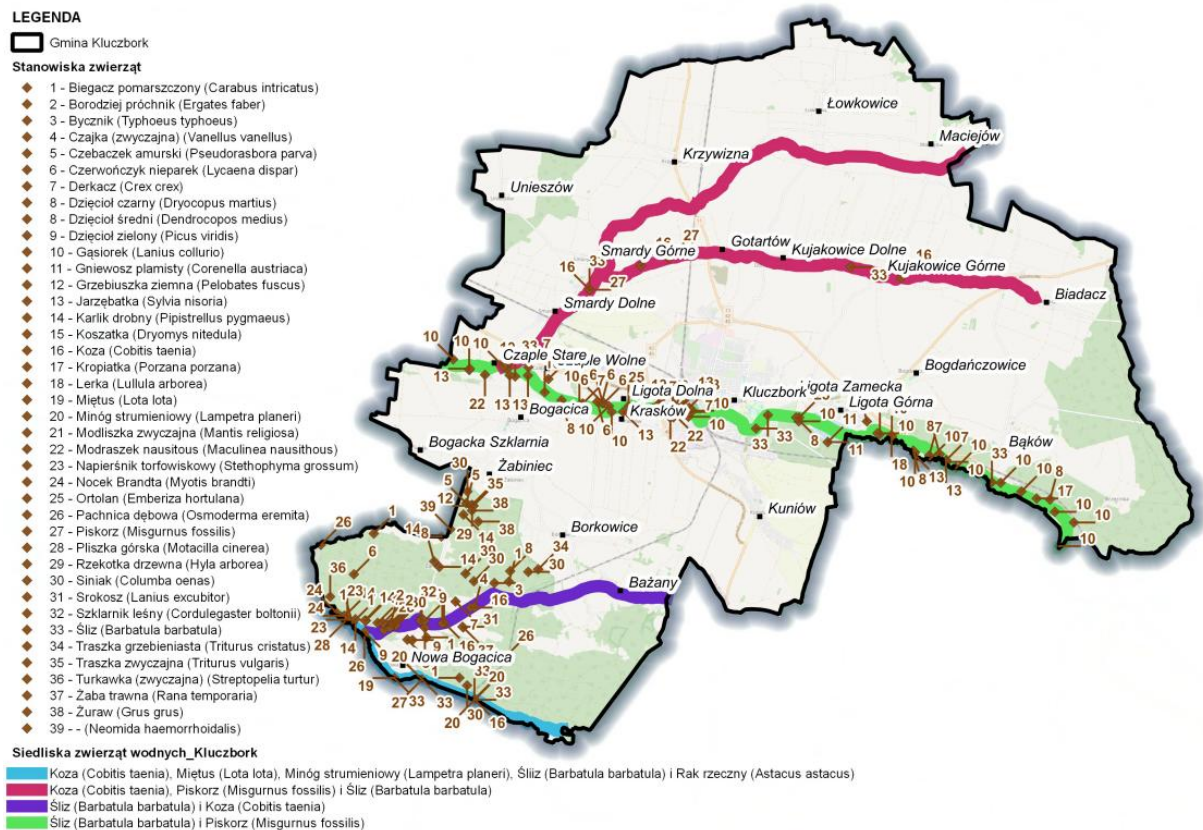
Stan rozpoznania zespołu ssaków zasiedlających miasto i gminę Kluczbork jest szczątkowy. Dokładniejsze dane dotyczą tylko trzech ich gatunków i pochodzą wyłącznie z terenu Stobrawskiego Parku Krajobrazowego:

Karlik drobny (*Pipistrellus pygmaeus*) – ścisła ochrona gatunkowa,

Nocek Brandta (*Myotis brandti*) – ścisła ochrona gatunkowa,

Koszatka (*Dryomys nitedula*) – ścisła ochrona gatunkowa, ssak wymieniony na krajowej czerwonej liście (CL_PL-LC).

Rysunek 2. Stanowiska zwierząt na obszarze miasta i gminy Kluczbork



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Obszary proponowane do objęcia ochroną prawną

Na obszarze gminy Kluczbork zlokalizowane są obszary proponowane objęcia ochroną prawną. Wszystkie te obszary znajdują się w granicach obszarów już chronionych w ramach innych form ochrony.

Wykaz proponowanych form ochrony przyrody przedstawia tabela nr 8.

Tabela 8. Proponowane nowe formy ochrony przyrody na obszarze miasta i gminy Kluczbork

Lp.	Nazwa	Opis	Powierzchnia [ha]
1.	Rezerwat przyrody „Łęg Borkowski”	Jeden z najlepiej zachowanych łągów olszowo jesionowych Fraxino-Alnetum w Lasach Stobrawsko-Turawskich i na Opolszczyźnie.	12,9
2.	Rezerwat przyrody „Rzeka Bogacia”	Obszar obejmuje 3,5 kilometrowy odcinek rzeki Bogacicy między miejscowościami Nowa Bogacica i Młodnik. Koryto rzeczne ze względu na wysoki stopień naturalności charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem geomorfologicznym. Cechą charakterystyczną jest liczne występowanie rumoszu drzewnego, który jest jednym z głównych czynników kształtujących i decydującym o bioróżnorodności ekosystemu rzeczno-terenowego na obszarze proponowanego rezerwatu.	24,4
3.	Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Brzezinki”	Polana śródleśna wraz z sąsiadującymi podmokłymi lasami. Teren stanowi zlewnie projektowanego rezerwatu przyrody i łącznika pomiędzy dwoma rezerwatami (istniejącym i projektowanym).	135,1
4.	Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Łąki nad Pokrzywką i Podjasionką”	Duży zwarty obszar łąk śródleśnych o dużych walorach krajobrazowych i przyrodniczych m.in. tokowisko krzyków i ostoja flory (bobrek trójlistkowy, jaskier rzeczny, kozłek całolistny, kukułka szerokolistna, kukułka plamista, rzęśl hakowata, trędownik skrzydlaty, turzyca tunikowa.)	163,6
5.	Użytek ekologiczny „Śródleśny staw na południe od Żabińca”	Ostojka rzadkich i chronionych roślin wodnych i bagiennych (pływacz zwyczajny, zamętnica błotna, rdestnica włosowata, rdestnica trawiasta, pływacz zachodni, sit drobny, okrzęznica bagienna)	1,4

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

W projekcie planu ogólnego obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną znajdują się w strefach otwartych SO, na których nie dopuszczono żadnych dodatkowych profili funkcjonalnych, z wyjątkiem obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych oraz czterech stref wyznaczonych na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie:

- strefy produkcji rolniczej 60SR w Bąkowie, wyznaczonej przy terenie istniejącej zabudowy produkcyjnej zgodnie z ustaleniami studium,
- strefy produkcji rolniczej 50SR z dopuszczeniem biogazowni w Bażanach, wyznaczonej na terenie dużego gospodarstwa rolnego przy istniejącej zabudowie zagrodowej, w wyniku uwzględnienia wniosku złożonego do POG,
- strefy produkcji rolniczej 9SR oraz strefy zieleni i rekreacji 36SN w Bąkowie, wyznaczonych przy istniejącym siedlisku, w wyniku uwzględnienia wniosku złożonego do POG.

Dla stref 60SR i 50SR ustalone zostały dodatkowe profile funkcjonalne: teren rolnictwa z zakazem zabudowy i teren zieleni naturalnej, aby w planie miejscowym można było dostosować wielkość i położenie terenu przeznaczonego pod zabudowę do miejscowych uwarunkowań z uwzględnieniem przepisów Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

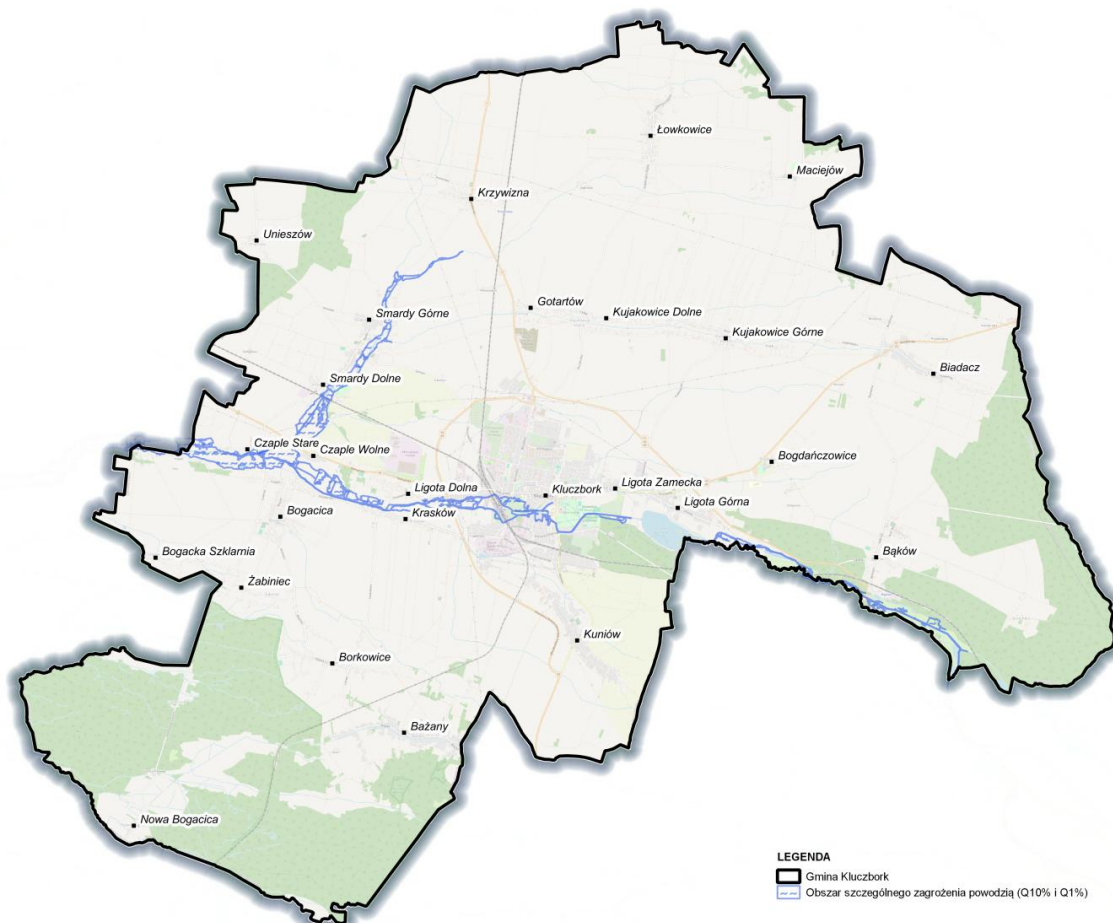
Strefy 9SR i 36SN obejmują niewielkie tereny na których – zgodnie z wnioskiem – planowany jest rozwój gospodarstwa agroturystycznego, co wpisuje się w jeden z celów wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, jakim jest ochrona ich wartości ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem.

3.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z informacją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu i Gliwicach, na obszarze gminy Kluczbork:

- **występują obszary szczególnego** zagrożenia powodzią, tj. obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%) oraz raz na 10 lat (10%) od rzeki Stobrawa i Baryczka,
- występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2 %),
- nie występują wały przeciwpowodziowe.

Rysunek 3. Zagrożenie powodziowe na obszarze miasta i gminy Kluczbork



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Obszary zagrożenia powodziowego obejmują doliny rzeki Stobrawy oraz rzeki Baryczki.

W projekcie planu ogólnego w dolinach tych rzek strefy planistyczne zostały wyznaczone zgodnie z planami miejscowymi, nie wyznacza stref pozwalających na inne zmiany dotychczasowego użytkowania terenów.

3.4. Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszary gruntów zmeliorowanych występują głównie na płaskich obniżeniach dolin rzecznych. Największe powierzchnie gruntów zmeliorowanych znajdują się: na obszarze pomiędzy Nową Bogacicą, Żabińcem i Bażanami; w dolinach rzeki Stobrawy i Baryczki w rejonie wsi Czaple Stare, Czaple Wolne i Smary Dolne; w rejonie wsi Unieszów.

W planie ogólnym Gminy Kluczbork obszary gruntów zmeliorowanych objęte są przeważnie strefą otwartą. Ze względu na zasięg tych obszarów nie ma możliwości całkowitego zakazu ich zabudowy w POG, natomiast należy je uwzględniać przy sporządzaniu planów miejscowych ze względu na konieczność zachowania i ochrony urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze gminy Kluczbork znajduje się 13 poborów wód, w tym 7 poborów wód podziemnych i 6 poborów wód powierzchniowych. Wody pobierane są na potrzeby zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz na cele gospodarcze.

Tabela 9. Wykaz decyzji określających szczególne korzystanie z wód w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz na cele gospodarcze na obszarze gminy Kluczbork

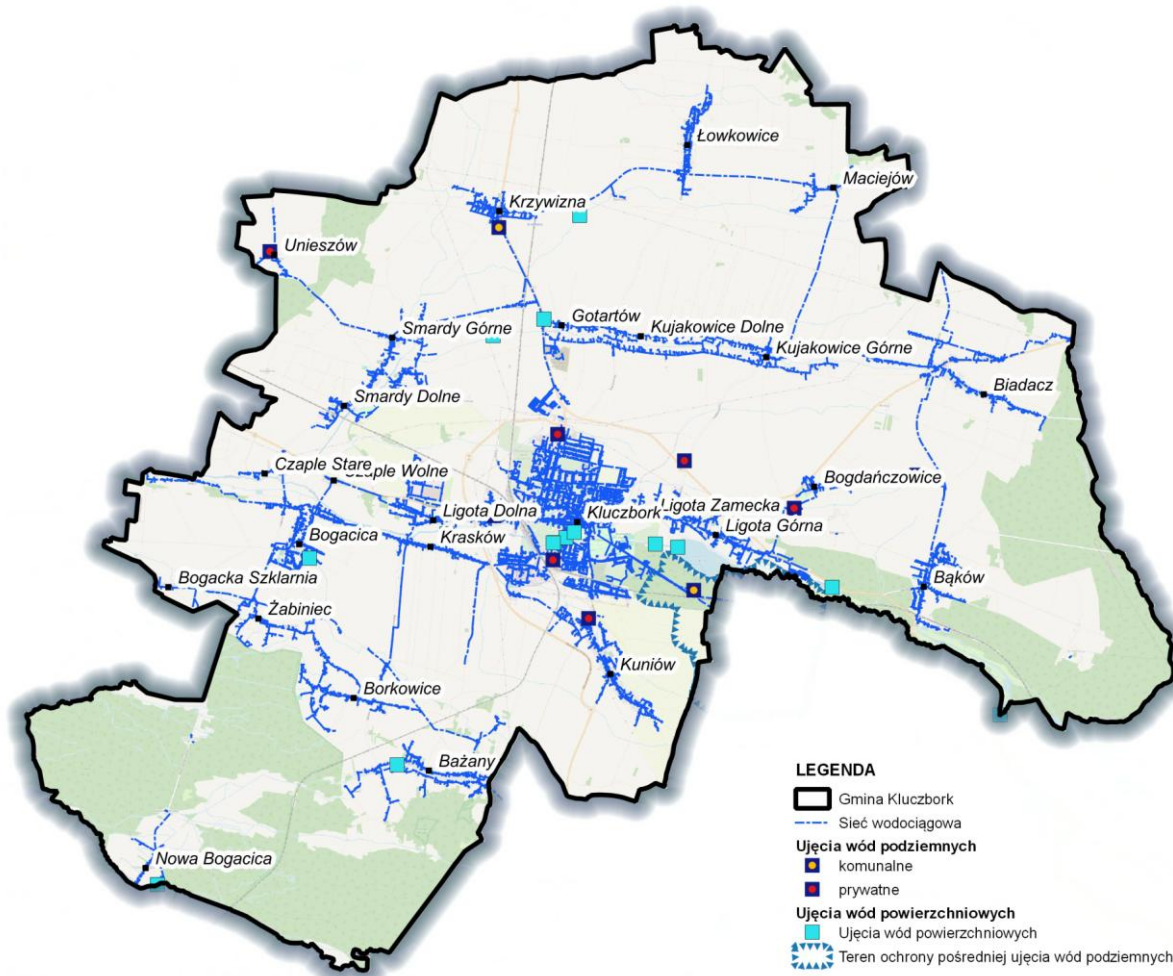
L.p.	Podmiot	Cel pozwolenia i lokalizacja urządzenia wodnego	Nr decyzji/ data oraz termin obowiązywania	Cel korzystania z wód
wody podziemne				
1.	Wodociąg i Kanalizacja HYDROKOM Sp. z o.o.	pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych za pomocą studni wierconych nr: 5sz, 6A, 7sz, 8, 7a i 8a na działkach 1 i 642 obręb KLUCZBORK	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Opolu znak GL.ZUZ.3.4210.169.2021.BS obowiązująca od 2021-01-17 do 2051-12-31	eksploatacja komunalnego ujęcia wody nowego w Kluczborku
2.	Wodociąg i Kanalizacja "HYDROKOM" Sp. z o.o.	pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych za pomocą studni wierconych nr: 1, 2 i 3 na działkach nr: 655/1 (nr 1), 655/9 (nr 2), 655/10 (nr 3) obręb KRZYWIZNA	Decyzja Starosty Kluczborskiego znak ROŚ.WW.6223-9/10 obowiązująca od 2010-07-08 do 2030-07-08	na potrzeby wodociągu grupowego Krzywizna - zaopatrzenie mieszkańców wsi w wodę przeznaczoną do spożycia i na potrzeby gospodarcze zakładów
3.	ROCMA	pobór wód podziemnych za pomocą studni S-1 na działce nr 901 obręb KLUCZBORK	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Opolu znak GL.ZUZ.3.421.209.2019.MK obowiązująca od 2019-11-22 do 2049-10-30	samoobsługowa myjnia samochodowa
4.	Zakład Hodowli Roślin Smolice sp. z o.o. Grupa IHAR oddział w Bąkowie	pobór wód podziemnych za pomocą studni nr 2 i 3 na działce nr 3/9 obręb BĄKÓW	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Opolu znak GL.ZUZ.3.4210.24.2023.MN obowiązująca od 2023-06-02 do 2053-04-30	nawodnienie terenów zielonych

L.p.	Podmiot	Cel pozwolenia i lokalizacja urządzenia wodnego	Nr decyzji/ data oraz termin obowiązywania	Cel korzystania z wód
5.	Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Ks. dr Jana Dzierżonia w Bogdańcowicach	pobór wód podziemnych za pomocą studni bez numeru na działce nr 133/3 obręb BOGDAŃCZOWICE	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Opolu znak GL.ZUZ.3.4210.267.2023.KB obowiązująca od 2023-11-28 do 2053-10-31	dla celów dydaktycznych
6.	Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Kluczborku	pobór wód podziemnych za pomocą studni wierconej na działce nr 9/99 obręb KLUCZBORK	Decyzja Starosty Kluczborskiego znak ROŚ-6223-12/08 obowiązująca od 2008-09-12 do 2028-09-12	dla potrzeb myjni samochodowej
7.	osoba prywatna	pobór wód podziemnych za pomocą studni na działce nr 1/50 obręb LIGOTA ZAMECKA	Decyzja Starosty Kluczborskiego znak ROŚ-6223-19/09 obowiązująca od 2009-08-04 do 2029-08-04	cele technologiczne i socjalne (z wyłączeniem spożycia) zakładu "Plastmet"
wody powierzchniowe				
8.	osoby prywatne	pobór wód Rzeka Baryczka km 9+400	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Opolu znak GL.ZUZ.3.4210.214.2020.BS obowiązująca od 2021-03-26 do 2041-02-28	nawadnianie upraw rolnych
9.	Przedsiębiorstwo Produkcji Ogrodniczej "OWOC" Sp. z o.o.	piętrzenie i pobór wód powierzchniowych z Potoku Kujakowickiego w km 2+990	Decyzja Starosty Kluczborskiego znak ROŚ.II-6223-9/1/04-06 obowiązująca od 2006-06-28 do 2026-06-28	do nawodnienia upraw polowych położonych w miejscowości Gotartów i w mieście Kluczbork
10.	Ośrodek Sportu i Rekreacji, 46-200 Kluczbork ul. Mickiewicza 10	piętrzenie wód Stobrawy jazem betonowym i pobór wody pow. Stobrawy mniczem spustowym na działce nr 423, obręb BĄKÓW	Decyzja Starosty Kluczborskiego znak ROŚ.6341.27.2013.MG obowiązująca od 2014-06-17 do 2034-06-16	na potrzeby zbiornika wodnego (stawu rybnego, rekreacyjnego) w Bąkowie
11.	Polski Związek Działkowców - Okręg Opolski, Rodzinny Ogród Działkowy im. T. Kościuszki w Kluczborku	pobór wody powierzchniowej	Decyzja Starosty Kluczborskiego znak ROŚ.6341.25.2016.MG obowiązująca od 2017-05-02 do 2037-05-01	na potrzeby nawodnienia ogrodów o pow. 7,6 ha
12.	Polski Związek Działkowców - Okręg Opolski, Rodzinny Ogród Działkowy im. T. Kościuszki w Kluczborku	pobór wody powierzchniowej	Decyzja Starosty Kluczborskiego znak ROŚ.6341.26.2016.MG obowiązująca od 2017-05-05 do 2037-05-04	na potrzeby nawodnienia ogrodów o pow. 10 ha

L.p.	Podmiot	Cel pozwolenia i lokalizacja urządzenia wodnego	Nr decyzji/ data oraz termin obowiązywania	Cel korzystania z wód
13.	Polski Związek Działkowców - Okręg Opolski, Rodzinny Ogród Działkowy im. T. Kościuszki w Kluczborku	pobór wody powierzchniowej	Decyzja Starosty Kluczborskiego znak ROŚ.6341.27.2016.MG obowiązująca od 2017-05-15 do 2037-05-14	na potrzeby nawodnienia ogrodów o pow. 1,73 ha

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Rysunek 4. Lokalizacja infrastruktury wodociągowej i ujęć wody na obszarze miasta i gminy Kluczbork



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Na obszarze miasta i gminy Kluczbork obowiązują następujące strefy ochronne ujęć wód:

- decyzją Wojewody Opolskiego nr OŚ. III - 6210/57/95 z dnia 1995.03 dla ujęć wód podziemnych miasta Kluczborka „nowe” (studnie nr 5sz, 6A, 7sz i 8), „Bąków” (studnie nr 54R, 56R, 58R i 59R) i „Chocianowice” (studnie nr 60, 62R i 63R) ustanowione zostały strefy ochrony bezpośredniej w granicach istniejących ogrodzeń, **wewnętrzny teren ochrony pośredniej** oraz **zewnętrzny teren ochrony pośredniej**, zgodnie z projektem stref ochronnych dla ujęć miejskich miasta Kluczborka;

- strefy ochronne dla ujęcia Krzywizna ustanowione zostały Rozporządzeniem nr 28/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 1 września 2015 r. Każda studnia lub zespół studni posiada ogrodzony teren ochrony bezpośredniej, a wszystkie otoczone są **terenem ochrony pośredniej** o powierzchni 7,48 ha. Rozporządzenie nr 28/2015 zostało zmienione Rozporządzeniem nr 10/2017 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 14 września 2017 r. Zmiany nie miały wpływu na obszar i przebieg granic stref ochronnych;
- w miejscowości Bogacica istnieje ujęcie głębinowe, wyłączone z eksploatacji, posiadające ogrodzony teren ochrony bezpośredniej oraz **teren ochrony pośredniej**. Strefy ochronne zostały ustanowione na podstawie Rozporządzenia nr 12/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 31 grudnia 2007 r.

W projekcie planu ogólnego nie wprowadza się żadnych zmian użytkowania terenów w granicach stref ochronnych w stosunku do stanu istniejącego.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowy Instytut Badawczy na obszarze gminy Kluczbork występuje jeden Główny Zbiornik Wód Podziemnych tj. **GZWP nr 324 Opole – Zawadzkie**.

GZWP nr 324 Opole – Zawadzkie – jest to zbiornik o powierzchni 136,9 km², znajdujący się w regionie środkowej Odry, wydzielony w obrębie utworów piaszczysto-żwirowych pochodzenia rzeczno i wodnolodowcowego o średniej miąższości 25 m. Stanowi on połączony czwartorzędowy poziom przypowierzchniowy i poziom dolny w obrębie struktur kopalnych. Na obszarze GZWP nr 324 pracują ujęcia, które w pełni pokrywają zapotrzebowanie na wodę ludności oraz przemysłu. W najbliższej przyszłości nie planuje się rozbudowy już istniejących ujęć ani budowy nowych. Na obszarze GZWP nr 324 dominują obszary bardzo podatne na zanieczyszczenia przesączające się z powierzchni terenu o czasie przepływu pionowego <5 lat. Są to obszary w dolinach rzek i na równinach sandrowych, które stanowią ok. 90% powierzchni zbiornika. Główny wpływ na jakość wód podziemnych GZWP nr 324 mają zagrożenia pochodzące z działalności rolniczej. Teren występowania zbiornika w obrębie obszaru opracowania zakwalifikowano do obszaru najwyższej ochrony (ONO). **GZWP nr 324 nie ma ustanowionego obszaru ochronnego, o którym mowa w art. 141 ustawy Prawo wodne.**

3.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Kluczbork znajdują się trzy udokumentowane złoża surowców naturalnych:

Tabela 10. Charakterystyka udokumentowanych złóż kopalin na obszarze gminy Kluczbork

Lp.	Nazwa złoża	Stan złoża	Kopalina	Zasoby (tys. ton) wg. stanu na 31.XII.2023 r.	
				Geologiczne bilansowe	Przemysłowe
1	Kluczbork Zbiornik	P	piaski i żwiry	21450	-
2	Ligota Dolna	Z	surowce ilaste ceramiki budowlanej	189	-
3	Wołczyn	P	wody lecznicze	-	-

Objaśnienia:

Z - złożo, z którego wydobyte zostało zaniechane, P – złożo o zasobach rozpoznanych wstępnie.

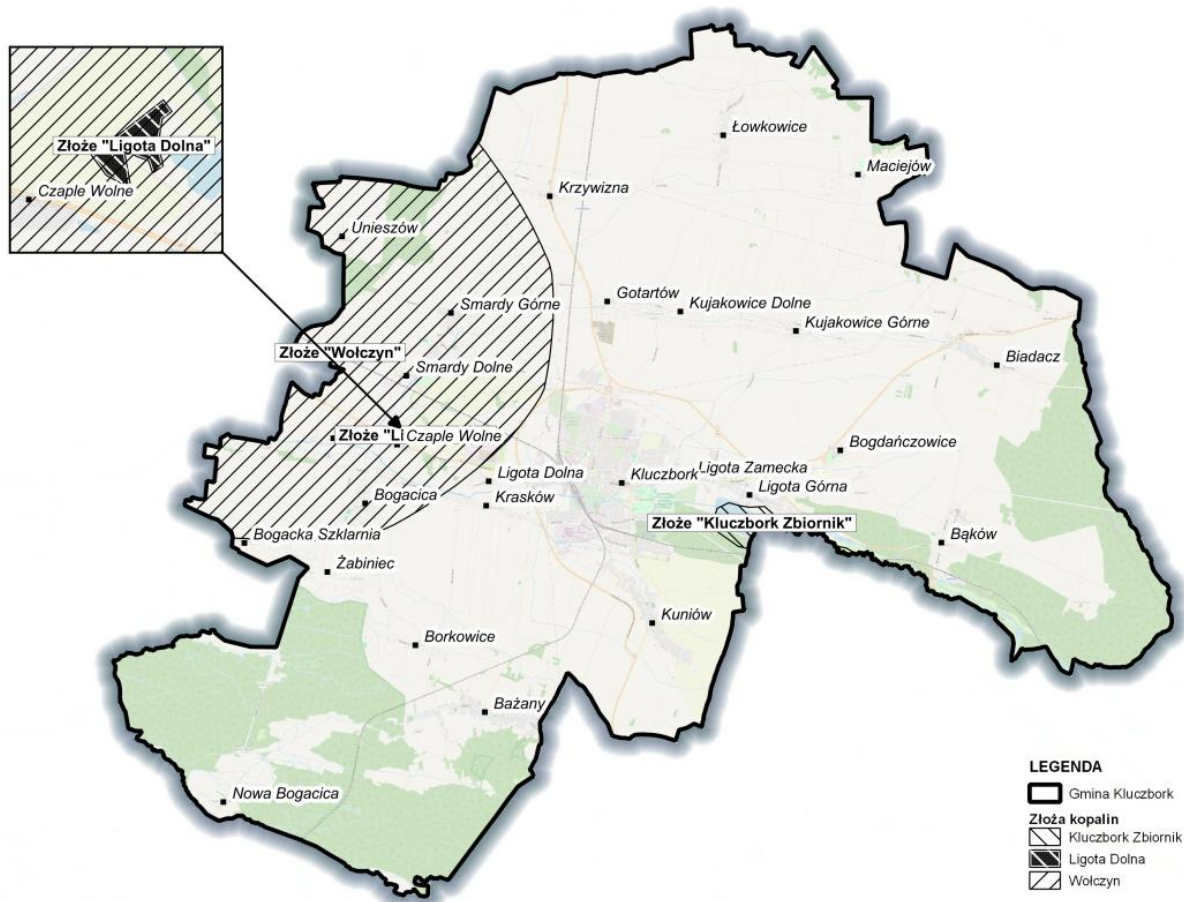
Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Złoże „Ligota Dolna” zlokalizowane jest w całości na obszarze gminy Kluczbork (40,5 ha). Zgodnie z danymi z bazy PIG-PIB eksploatacja tego złoża została zaniechana. Ze względu na zaniechanie eksploatacji, w projekcie planu ogólnego na terenie złoża wyznaczona została strefa gospodarcza SP, zgodnie z planem miejscowym.

Złoże „Kluczbork Zbiornik” położone jest na granicy gminy Kluczbork oraz gminy Lasowice Wielkie. Zasoby tego złoża zostały rozpoznane wstępnie a powierzchnia dokumentowanego obszaru wynosi 155,4982 ha [karta informacyjna złoża - <https://midas-app.pgi.gov.pl/>]. Złoże nie ma ustanowionego obszaru i terenu górniczego. W granicach gminy Kluczbork przeważającą część tego obszaru zajmuje zbiornik retencyjny „Ligota Górna”. Tereny wokół zbiornika przeznaczone są w planie miejscowym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe. Uwzględniając powyższe, w planie ogólnym zbiornik wraz z przyległymi terenami wyznaczony został jako strefa zieleni i rekreacji w granicach zgodnych z planem miejscowym.

Złoże wód termalnych „Wołczyn” położone jest na granicy gminy Kluczbork oraz gminy Wołczyn. Wody termalne zostały udokumentowane w utworach środkowego i dolnego pstręgo piaskowca. Aktualne zasoby zostały zatwierdzone decyzją Marszałka Województwa Opolskiego z dnia 27 kwietnia 2015 r. znak: DOŚ-II.7431.3.2015.KM. W granicach gminy Kluczbork obszar złoża obejmuje w przeważającej części grunty rolne, a także grunty leśne oraz tereny zabudowy wsi Unieszów, Smardy Górne i Smardy Dolne – w całości, oraz części terenów zabudowy wsi Ligota Dolna, Czaple Wolne, Czaple Stare, Krężel, Bogacica i Bogacka Szklarnia.

Rysunek 5. Lokalizacja złóż na obszarze miasta i gminy Kluczbork.



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

W projekcie planu ogólnego na obszarze złoza nie planuje się zmian w stosunku do stanu faktycznego i ustalonego w planach miejscowych. W granicach obowiązujących planów miejscowych, strefy zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z ustaleniami tych planów, ze zmianą polegającą na rozdzieleniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej na terenach, gdzie plan dopuszcza obie te klasy przeznaczenia terenu. Na obszarach nie objętych planami miejscowymi strefy zabudowy obejmują ciągi istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej usytuowane wzdłuż istniejących dróg, wraz z lukami pomiędzy tą zabudową, oraz zabudowę rozproszoną w granicach wydzielonych w ewidencji gruntów terenów mieszkaniowych (B) oraz gruntów rolnych zabudowanych (Br). Poza strefami zabudowy na obszarze złoza wyznaczona została strefa otwarta bez dodatkowych profili funkcjonalnych (37SO, 52SO, 54SO). Dla przedmiotowego złoza ustanowiony jest obszar górniczy oraz, pokrywający się z nim, teren górniczy (nr w rejestrze 5/2/136). W granicach gminy Kluczbork obszary te zajmują niewielkie dwa tereny gruntów rolnych w strefie otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych (52SO).

Na obszarze gminy Kluczbork nie ma kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

3.8. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W prowadzonym przez Wojewodę Opolskiego rejestrze zabytków z obszaru gminy Kluczbork ujęto 87 zabytków, w tym:

- historyczny układ urbanistyczny miasta Kluczbork „Stare miasto”, w granicach którego zachował się czytelny, średniowieczny układ przestrzenny miasta wraz z historyczną siecią ulic, placem rynkowym, zarysem bloków zabudowy z ich historycznym podziałem własnościowym i licznymi obiektami zabytkowymi,
- 4 zabytkowe parki, w tym park miejski w Kluczborku, oraz parki w zespołach pałacowo-folwarcznych w Bąkowie i Maciejowie,
- cmentarz wojenny w Kluczborku,
- 17 stanowisk archeologicznych.

Wykaz zabytków wpisanych do rejestru przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 11. *Gmina Kluczbork - wykaz zabytków architektury i budownictwa wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego*

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres
1	Bąków	Pałac	ul. Braci Bassy 18-20-22
2	Bąków	park krajobrazowy	ul. Braci Bassy 18-20-22
3	Bąków	dom parafialny	ul. Braci Bassy 40
4	Bąków	kościół pw. Wniebowzięcia NMP	ul. Braci Bassy, dz. nr 200
5	Bąków	mogiła braci Augusta i Emila Bassy	ul. Braci Bassy, dz. nr 200, na cmentarzu parafialnym
6	Biadacz	kościół filialny	ul. Kozłowska 1
7	Krzywizna	kościół parafialny pw. MB Częstochowskiej	ul. Orkana, dz. nr 606/2
8	Kujakowice Górne	kościół parafialny pw. św. Stanisława Biskupa i Męczennika	ul. XXX-lecia, dz. nr 2/1
9	Kuniów	kościół parafialny pw. św. Jana Chrzyciela	dz. nr 40
10	Ligota Dolna	kaplica cmentarna	ul. Wołczyńska 69

11	Maciejów	kościół ewangelicki	35
12	Maciejów	pałac	43
13	Maciejów	park	43
14	Smary Górne	dom	ul. Górna 5-7
15	Kluczbork	układ urbanistyczny - stare miasto	
16	Kluczbork	park miejski	Aleja Parkowa, Sportowa, dz. nr 4/3, 6, 7, 107, 109, 112, 113
17	Kluczbork	kościół ewangelicki pw. Chrystusa Zbawiciela	Plac Gdacjusza, dz. nr 148
18	Kluczbork	dawna plebania ewangelicka	Plac Gdacjusza 2-3-4
19	Kluczbork	dom (kamienica)	Plac Niepodległości 2
20	Kluczbork	dom	Plac Niepodległości 3
21	Kluczbork	dom	Plac Niepodległości 4
22	Kluczbork	kamienica	Plac Niepodległości 6
23	Kluczbork	dom	Plac Niepodległości 7
24	Kluczbork	kamienica	Plac Niepodległości 8
25	Kluczbork	dom	ul. Damrota 14
26	Kluczbork	kamienica	ul. Damrota 20
27	Kluczbork	dom	ul. Damrota 34
28	Kluczbork	więzienie	ul. Katowicka 4
29	Kluczbork	dom	ul. Katowicka 7a
30	Kluczbork	klasztor Sióstr Św. Józefa	ul. Klasztorna 3
31	Kluczbork	dom	ul. Kopernika 3
32	Kluczbork	dom	ul. Kościuszki 1
33	Kluczbork	dom (kamienica)	ul. Krakowska 23
34	Kluczbork	dom (kamienica)	ul. Krakowska 27
35	Kluczbork	spichlerz	ul. Krzywa 1
36	Kluczbork	dom	ul. Mickiewicza 9-Sybiraków 1
37	Kluczbork	szkoła miejska im. Gustawa Freytaga, ob. zespół szkół ogólnokształcących	ul. Mickiewicza 10
38	Kluczbork	dom	ul. Mickiewicza 17
39	Kluczbork	budynek administracyjny w zespole młyna	ul. Młyńska 8
40	Kluczbork	kaplica cmentarna	ul. Opolska, dz. nr 10/1
41	Kluczbork	mogiła powstańca śląskiego Henryka Dubiela na cmentarzu	ul. Opolska, dz. nr 10/1
42	Kluczbork	zbiorowa mogiła żołnierzy z września 1939 r. na cmentarzu	ul. Opolska, dz. nr 10/1
43	Kluczbork	cmentarz wojenny Armii Radzieckiej	ul. Opolska, dz. nr 15, 16/1, 16/3
44	Kluczbork	kamienica	ul. Piastowska 11
45	Kluczbork	dom (kamienica)	ul. Piłsudskiego 4
46	Kluczbork	dom	ul. Piłsudskiego 7
47	Kluczbork	dom	ul. Piłsudskiego 7a
48	Kluczbork	kamienica	ul. Piłsudskiego 8
49	Kluczbork	kamienica	ul. Piłsudskiego 9
50	Kluczbork	dom (kamienica)	ul. Piłsudskiego 20
51	Kluczbork	browar	ul. Podwale 18
52	Kluczbork	dom, tzw. Willa Kruga	ul. Pułaskiego 1
53	Kluczbork	dom (kamienica czynszowa)	ul. Pułaskiego 11
54	Kluczbork	dom (kamienica)	ul. Pułaskiego 21
55	Kluczbork	kamienica	ul. Pułaskiego 23
56	Kluczbork	dom (kamienica)	ul. Pułaskiego 25
57	Kluczbork	dom z zespołu „12 Apostołów”	Rynek 1

58	Kluczbork	dom z zespołu „12 Apostołów”	Rynek 1
59	Kluczbork	ratusz	Rynek 1
60	Kluczbork	dom (kamienica)	Rynek 7
61	Kluczbork	dom	Rynek 11
62	Kluczbork	dom	Rynek 12
63	Kluczbork	dom	Rynek 13
64	Kluczbork	dom	Rynek 14
65	Kluczbork	dom	Rynek 15
66	Kluczbork	dom	Rynek 20
67	Kluczbork	dom	Rynek 21
68	Kluczbork	dom	Rynek 23
69	Kluczbork	dom	Rynek 24
70	Kluczbork	dom (kamienica czynszowa)	ul. Sienkiewicza 2
71	Kluczbork	budynek lokomotywni wachlarzowej wraz z obrotnicą w zespole stacji kolejowej	ul. Sikorskiego, dz. nr 169/5
72	Kluczbork	dom	ul. Skłodowskiej-Curie 9
73	Kluczbork	Gimnazjum Królewskie	ul. Skłodowskiej-Curie 13
74	Kluczbork	sala gimnastyczna przy gimnazjum	ul. Skłodowskiej-Curie 13
75	Kluczbork	budynek administracyjny w zespole szpitala	ul. Skłodowskiej-Curie 25
76	Kluczbork	kościół parafialny pw. Matki Boskiej Wspomożenia Wiernych	ul. Skłodowskiej-Curie, dz. nr 5/1
77	Kluczbork	dom	ul. Ściegiennego 11
78	Kluczbork	dom	ul. Ściegiennego 13
79	Kluczbork	dom	ul. Ściegiennego 14
80	Kluczbork	dom	ul. Ściegiennego 15
81	Kluczbork	dom z ogrodzeniem	ul. Waryńskiego 14
82	Kluczbork	dom	ul. Wolności 6
83	Kluczbork	dom (kamienica)	ul. Wolności 25
84	Kluczbork	park	ul. Wołczyńska 25
85	Kluczbork	Zakład dla Ubogich, ob. budynek mieszkalno - usługowy	ul. Zamkowa 6, ul. Podwale nr 4a, 4
86	Kluczbork	dom, ob. Muzeum im. Jana Dzierżona	ul. Zamkowa 10
87	Kluczbork	baszta bramna „Krakowska”	ul. Zamkowa 10

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Kluczbork, 2018 r.

Tabela 12. Gmina Kluczbork - wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska	Typ stanowiska	Chronologia	Nr rejestru zabytków
1	Bąków	1	grodzisko	średniowiecze (XIV w.)	A - 313/70
2	Bąków	2	grodzisko	Średniowiecze	A - 312/70
3	Biadacz	5	grodzisko	Średniowiecze	A - 384/74
4	Bogacica	11	osada	kultura łużycka, średniowiecze	A - 1075/98
5	Czaple Stare	3	osada	Średniowiecze	A - 510/79
6	Krzywizna	1	stanowisko nieokreślone	kultura łużycka (epoka brązu)	A - 16/65
7	Krzywizna	3	stanowisko nieokreślone	epoka brązu, okres wpływów rzymskich, średniowiecze	A - 14/65
8	Krzywizna	9	stanowisko nieokreślone	kultura łużycka, okres wpływów rzymskich, średniowiecze	A - 523/79
9	Krzywizna	12	osada	kultura łużycka, wczesne średniowiecze	A - 525/79

10	Krzywizna	14	stanowisko nieokreślone	kultura łużycka	A - 526/79
11	Ligota Dolna	1	osada	kultura łużycka, późne średniowiecze (XV w.)	A - 1083/98
12	Ligota Dolna	5	cmentarzysko ciałopalne	kultura pomorska (halsztat) okres lateński	A - 13/65
13	Łowkowice	2	stanowisko nieokreślone	wczesne średniowiecze średniowiecze	A - 583/80
14	Łowkowice	10	grodzisko	wczesne średniowiecze średniowiecze	A - 686/86
15	Smaryd Dolne	4	osada	kultura łużycka, kultura przeworska (B2 - C1/2), średniowiecze (XIII - XIV w.)	A - 521/79
16	Smaryd Dolne	6	osada	okres wpływów rzymskich	A - 520/79
17	Smaryd Górne	12	osada	kultura łużycka, kultura przeworska (B2 - C1/2), średniowiecze (XIII - XIV w.)	A - 837/89

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Kluczbork, 2018 r.

Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ) uwzględnia zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty zabytkowe występujące w granicach gminy Kluczbork, m.in. zabytki architektury, techniki, zabytkowe układy zieleni, obiekty małej architektury (kapliczki, ogrodzenia, krzyże, pomniki, figury itp.), pozostałości dawnych zakładów przemysłowych, zespoły zabytkowych parków i cmentarzy, zabytkowe układy ruralistyczne. Wg załącznika do *Gminnego programu opieki nad zabytkami gminy Kluczbork na lata 2024-2027* w Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się 949 obiektów zabytkowych nieruchomych oraz 232 zabytki archeologiczne - stanowiska archeologiczne. Gminna Ewidencja Zabytków jest podstawą do wprowadzania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony konserwatorskiej.

W planach ogólnych nie określa się zasad ochrony zabytków. Ochrona ta została uwzględniona przy wyznaczaniu stref funkcjonalnych z zachowaniem dotychczasowego użytkowania terenów zabytkowych i terenów z obiektami zabytkowymi.

W gminie Kluczbork znajduje się jeden obiekt - kościół przy ul. Jana Pawła II - który, ze względu na wysokie walory architektoniczne, uznany został w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborca za dobro kultury współczesnej. W planie ogólnym teren kościoła został wyznaczony jako strefa usługowa z wskaźnikami i parametrami zgodnymi z planem miejscowym.

3.9. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Kluczbork znajdują się tylko tereny zamknięte kolejowe ustanowione przez Ministra do spraw transportu. Obejmują one tereny linii kolejowych: nr 143, nr 175, nr 272 i nr 293. Dla terenów tych nie wyznaczono stref ochronnych.

W planie ogólnym tereny zamknięte znajdują się w strefach komunikacji SK.

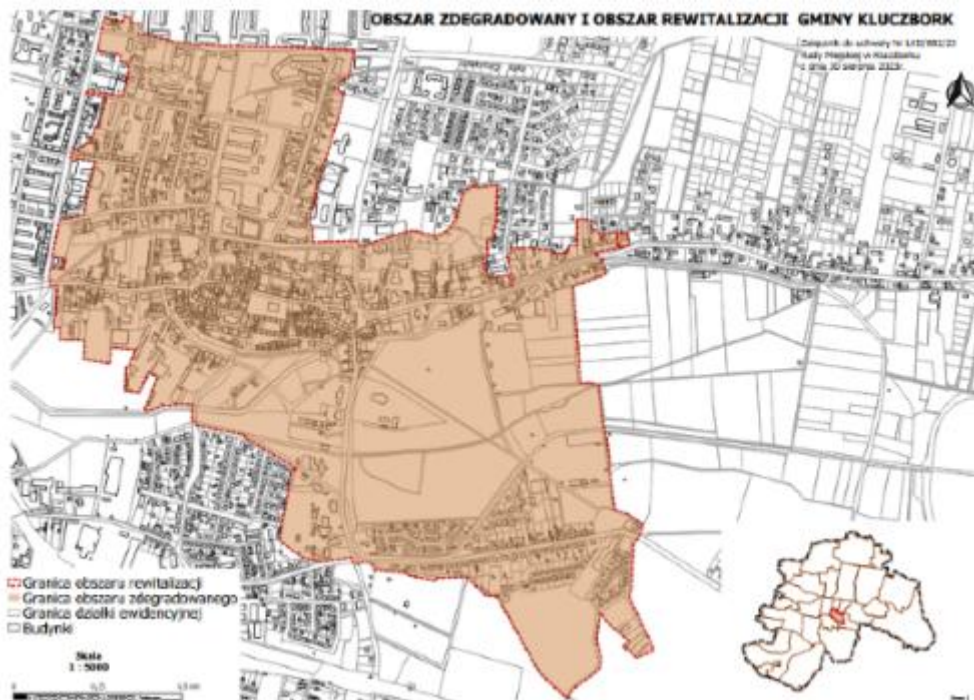
3.10. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji gminy Kluczbork został przyjęty uchwałą nr LXII/882/23 Rady Miejskiej w Kluczborcu z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Kluczbork.

Głównym założeniem delimitacji obszaru rewitalizacji było wskazanie obszaru, na którym występuje największa koncentracja negatywnych zjawisk oraz identyfikacja jego potencjałów. Na

podstawie diagnozy czynników i zjawisk kryzysowych wyznaczono w gminie Kluczbork obszar zdegradowany, który obejmuje centralną część miasta Kluczborcka, w tym Stare Miasto i przyległe do niego zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz Park Miejski. Rewitalizacją objęty został cały obszar zdegradowany.

Rysunek 5. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji gminy Kluczbork



Źródło: Załącznik do uchwały nr LXII/882/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Kluczbork

W projekcie planu ogólnego strefy funkcjonalne na obszarze rewitalizacji wyznaczone zostały zgodnie z planami miejscowymi. Przy wyznaczaniu stref wzięto pod uwagę stwierdzenie zawarte w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Kluczbork do 2030 (GPR), zgodnie z którym projekty i przedsięwzięcia rewitalizacyjne ujęte w GPR są spójne z przeznaczeniem i funkcją terenów zdefiniowanych zapisami planów miejscowych miasta Kluczborcka i działania planowane na obszarze rewitalizacji nie wymagają zmiany w zakresie obowiązujących dokumentów planistycznych [str. 156].

3.11. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Wg danych z ewidencji gruntów i budynków, na obszarze miasta i gminy Kluczbork występują następujące klasy użytków rolnych:

- grunty I klasy bonitacyjnej nie występują;
- grunty II klasy bonitacyjnej stanowią 1,1% wszystkich gruntów;
- grunty III klasy bonitacyjnej (IIIa-IIIb) stanowią 25,8% wszystkich gruntów;
- grunty IV klasy bonitacyjnej (IVa-IVb) stanowią 56,1% wszystkich gruntów;
- grunty V klasy bonitacyjnej stanowią 13,3% wszystkich gruntów;
- grunty VI klasy bonitacyjnej stanowią 3,7% wszystkich gruntów.

Jak wynika z powyższego zestawienia grunty najwyższych klas bonitacyjnych, tj. II i III klasy, stanowią 26,9% wszystkich gruntów rolnych, co sprawia, że wartość użytkowa gleb w gminie Kluczbork kształtuje

się na średnim poziomie. Grunty II klasy bonitacyjnej znajdują się głównie w dolinach rzek. Większe kompleksy gleb klasy III występują w zachodniej części obrębu Bogacica, północnej części obrębu Krzywizna, pomiędzy Bąkowem i Bogdańczowicami oraz w rejonie wsi Kujakowice Górne i Dolne. Przeważająca powierzchnia gruntów w gminie to grunty IV klasy bonitacyjnej, obejmujące ponad połowę powierzchni wszystkich gruntów rolnych (56,1%).

Rysunek 6. Struktura bonitacyjna gleb na obszarze miasta i gminy Kluczbork



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

W projekcie planu ogólnego nie przeznacza się gruntów rolnych chronionych pod zabudowę, poza wyznaczonymi w planach miejscowych, z kilkoma wyjątkami obejmującymi:

- niewielkie fragmenty nowych stref produkcji rolniczej, wyznaczonych w wyniku uwzględnienia wniosków wniesionych do POG,
- niezabudowane części nowych stref mieszanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową (SJ, SZ), wyznaczonych we wsiach nie posiadających planów miejscowych.

Nowe strefy SJ i SZ na użytkach rolnych klas I–III obejmują niezabudowane tereny pomiędzy istniejącą zabudową, położone w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasów dróg publicznych.

3.12. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

1) Infrastruktura społeczna

Na obszarze gminy miasta i gminy Kluczbork znajdują się liczne obiekty infrastruktury społecznej, w tym: przedszkola, szkoły stopnia podstawowego i średniego, przychodnie zdrowia, szpitale, ośrodek pomocy społecznej, obiekty kultury, obiekty administracji publicznej gminne i powiatowe, obiekty sądownictwa, więziennictwa, bezpieczeństwa publicznego oraz obiekty sportowe.

Najwięcej obiektów infrastruktury społecznej znajduje się w mieście Kluczborku. Obiekty infrastruktury społecznej o znaczeniu ponadgminnym skoncentrowane są w rejonie śródmieścia.

W projekcie planu ogólnego tereny szkół, szpitali, ważniejszych obiektów administracji publicznej i kościołów oraz innych obiektów infrastruktury społecznej zajmujących większe powierzchnie (np. zakład karny w Kluczborku), wyznaczone zostały jako strefy usługowe SU, natomiast tereny naziemnych obiektów sportowych - jako strefy zieleni i rekreacji SN. Pozostałe istniejące obiekty infrastruktury społecznej znajdują się w strefach SW i SJ, co zgodne jest z podstawowym profilem tych stref.

Nie planuje się nowych inwestycji w zakresie infrastruktury społecznej wymagających wydzielenia w planie ogólnym dodatkowych stref usługowych.

2) Infrastruktura transportowa

Transport samochodowy

Nadrzędny układ komunikacyjny drogowy w gminie Kluczbork stanowią:

- drogi krajowe o znaczeniu międzyregionalnym:
 - DK nr 11 – relacji Kołobrzeg - Bytom (droga klasy głównej o ruchu przyspieszonym GP),
 - DK nr 45 – relacji Zabiełków (DK78) – Złoczew (S8/E67) - (droga klasy głównej o ruchu przyspieszonym GP oraz częściowo klasy głównej G),
 - DK nr 42 - relacji Kamienna (DK39) – Rudnik (DK9/E371) – (droga klasy głównej G),
 - DK nr 42c (Miejska Obwodnica Kluczborka) – (droga klasy głównej o ruchu przyspieszonym GP),
 - DK nr 45d (Miejska Obwodnica Kluczborka) – (droga klasy głównej o ruchu przyspieszonym GP);
- drogi powiatowe (klasy zbiorczej i lokalnej) zapewniające połączenia gminy z ośrodkami ościennymi:
 - 1313 O – Bąków – Maciejów,
 - 1314 O – Bąków – Jamy – stacja kolejowa Jamy,
 - 1310 O – Ligota Górna – Wojsławice,
 - 1311 O – DK 11 - Kujakowice - Byczyna - granica województwa,
 - 1312 O – Gotartów - Kozłowice – Skrońsko,
 - 1313 O – Bąków – Maciejów,
 - 1316 O – Kluczbork - Ciarka - DK 11,
 - 1317 O – Kuniów – Szumirad,
 - 1318 O – Krasków – Kuniów,
 - 1319 O – Ligota Dolna - Bogacica – Jasienie,
 - 1320 O – Krasków – Borkowice,
 - 1321 O – Kluczbork – Jakubowice,
 - 1322 O – Smardy – Krzywizna,

- 1323 O – Skatągi – Maciejów,
- 1324 O – Smardy – Dębiniec,
- 1325 O – Bogacka Szklarnia – Zawieść,
- 1355 O – Przybkowice - Budzów – Goła,
- 2093 O – ul. M. C. Skłodowskiej do teren PKP,
- 2095 O – od Kościuszki do terenu PKP (przejazd kolejowy),
- 2096 O – od ul Nowodworska do Nowodworskiej (dr 1318O),
- 2100 O – od przejazdu kolejowego (teren PKP) do Witosy,
- 2106 O – od Kopernika do Drzymały,
- 2109 O – od Kilińskiego do Fabrycznej,
- 2110 O – Nowodworska (1318O) – Fabryczna,
- 2111 O – Nowodworska B - Nowodworska A,
- 2116 O – od Mickiewicza do Kopernika,
- 2117 O – od Wołczyńskiej do Karola Miarki,
- 2119 O – od Opolskiej (DK 45) do terenu PKP (przejazd kolejowy),
- 2128 O – od Jagiellońskiej do Byczyńskiej,
- 2129 O – od Zamkowej (rondo) do Jana Pawła II.

Układ ww. dróg uzupełniają drogi gminne, zapewniające łączność pomiędzy miejscowościami na obszarze gminy i obsługę terenów zabudowanych. Łączna długość dróg gminnych wynosi 87,030 km, z czego ponad 42 km znajduje się w obszarze miasta Kluczbork.

W zakresie dróg krajowych planuje się:

- budowę drogi S11 Kępno – A1 na odcinku Kępno – granica województwa opolskiego: II odc. Siemianice – Gotartów (lata realizacji 2025 – 2028) i III odc. Gotartów – początek obwodnicy Olesna (lata realizacji 2025 – 2027),
- rozbudowę drogi krajowej nr 42/45 na odcinku Kluczbork – początek obwodnicy Praszki (lata realizacji 2025 – 2027),
- rozbudowę drogi krajowej nr 45 na odcinku Bierdzany – Kuniów (lata realizacji 2025 – 2027).

Zgodnie z prawnymi zasadami sporządzania planu ogólnego, w projekcie planu ogólnego drogi krajowe nr 42, nr 42c, nr 45 i nr 45c zostały wydzielone jako strefy komunikacyjne SK w istniejących granicach pasów drogowych, natomiast droga nr S11 wydzielona została jako strefa komunikacyjna SK w liniach rozgraniczających projektowanej trasy drogi krajowej S11, dla której zarządca drogi wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji ZRID (Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej).

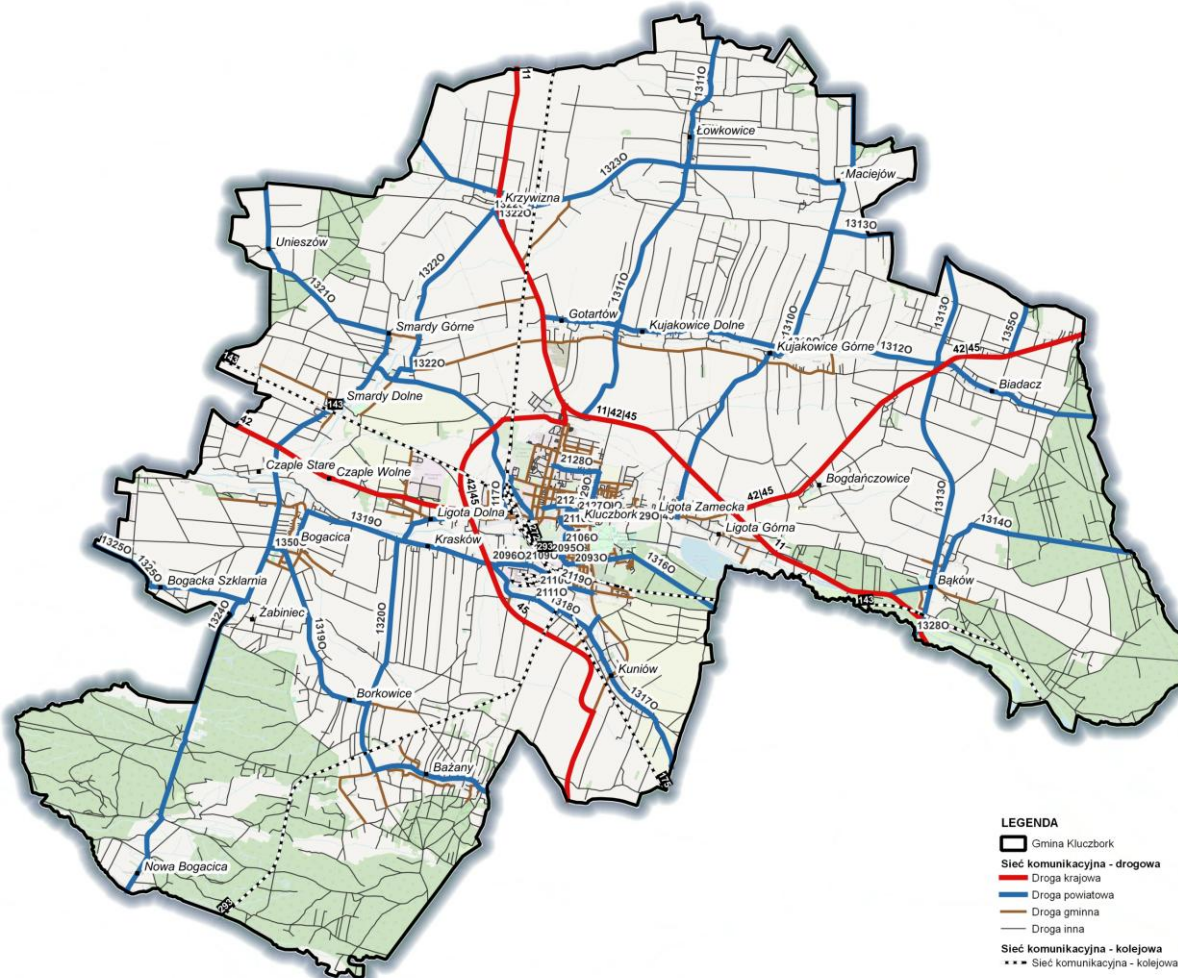
Transport kolejowy

Przez teren miasta i gminy Kluczbork przebiegają linie kolejowe:

- **pierwszorzędna** linia kolejowa **nr 175** relacji Kłodnica – Strzelce Opolskie – Fosowskie – Kluczbork, planowana do utrzymania i modernizacji (PKP PLK),
- **pierwszorzędne** linie kolejowe **nr 143** relacji Kalety – Wrocław, **nr 272** relacji Kluczbork – Kostów, planowane do modernizacji do parametrów technicznych pozwalających na uzyskanie wyższej prędkości, nie mniejszej niż 120 km/h (PKP PLK),
- **drugorzędna** linia kolejowa **nr 293** relacji Jełowa - Kluczbork, planowana do modernizacji (PKP PLK).

W planie ogólnym tereny linii kolejowych wydzielone zostały jako strefy komunikacyjne SK w granicach działek ewidencyjnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako tereny kolejowe.

Rysunek 7. Sieć komunikacyjna na obszarze miasta i gminy Kluczbork



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

3) Infrastruktura techniczna

Infrastruktura wodociągowa

Na obszarze gminy i miasta Kluczbork zbiorowym zaopatrzeniem w wodę objęte są wszystkie miejscowości.

Miasto Kluczbork i okoliczne wsie zaopatrywane jest w wodę pitną z ujęć głębinowych posiadających następujące zasoby:

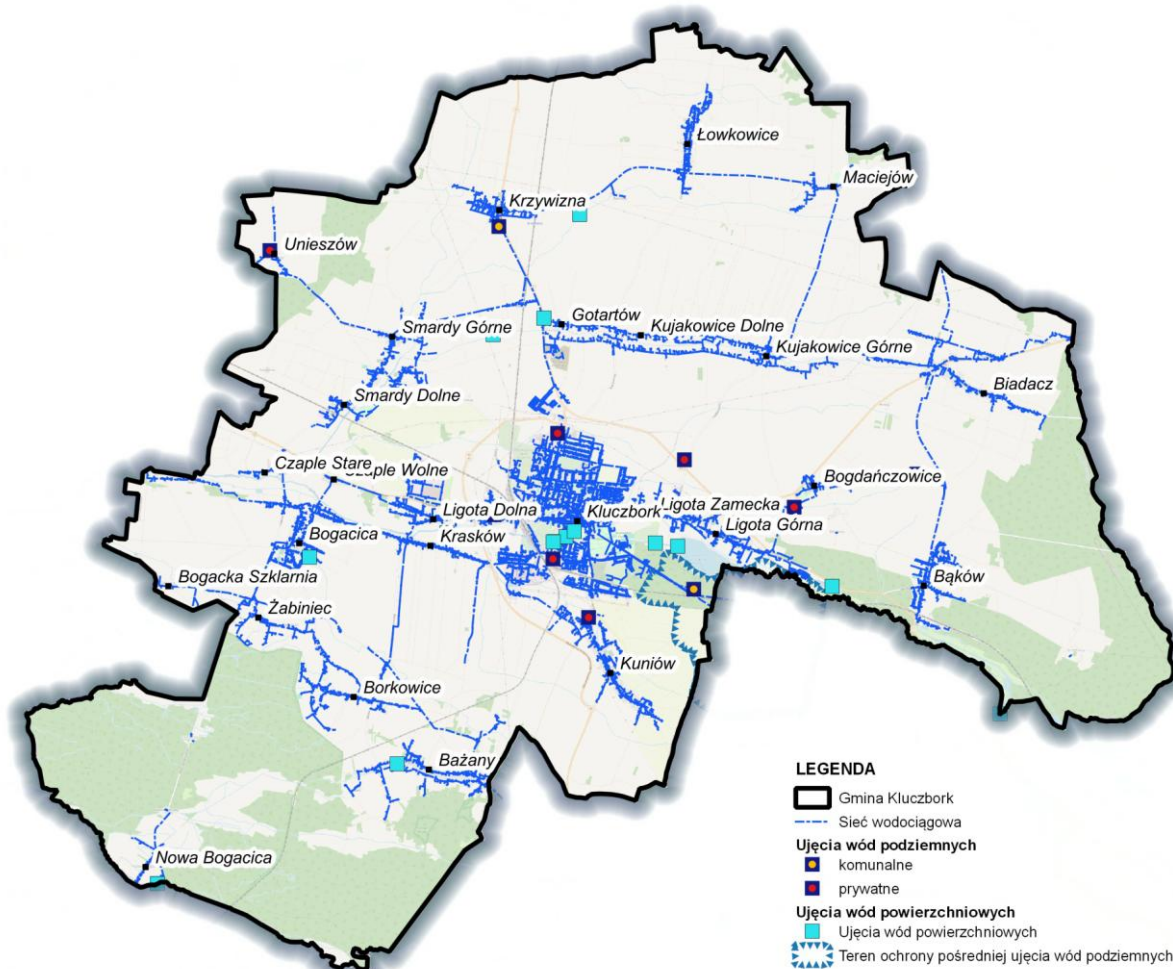
- ujęcie „nowe” 6 szt. studni - 144,0 m³/h,
- ujęcie „Chocianowice” 3 szt. studni - 105,0 m³/h,
- ujęcie „Bąków” 4 szt. studni - 282,1 m³/h.

Na terenach wiejskich zlokalizowane jest obecnie 1 ujęcie wód podziemnych: „Krzywizna” – 4 studnie – 178 m³/h.

Stacje uzdatniania wody (SUW) znajdują się w Kluczborku i Krzywiznie. Miasto Kluczbork i okoliczne wsie (tj. Bogacica, Ligota Dolna, Ligota Górna, Ligota Zamecka, Kuniów, Krasków, Bogdańczowice, Borkowice, Bażany, Szklarnia Bogacka, Krężel, Czaple Stare, Czaple Wolne, Żabiniec) zaopatrywane są w wodę pitną ze Stacji Uzdatniania Wody w Kluczborku.

Sieci rozdzielcze wodociągów Kluczbork i Bogacica są spięte ze sobą na pograniczu wsi Krasków i Bogacica. Połączenie umożliwia awaryjne zasilanie w wodę wodociągu Bogacica z sieci wodociągowej Kluczborka. W czasie normalnej eksploatacji połączenie to jest zamknięte.

Rysunek 8. Lokalizacja infrastruktury wodociągowej i ujęć wody na obszarze miasta i gminy Kluczbork



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Infrastruktura kanalizacyjna

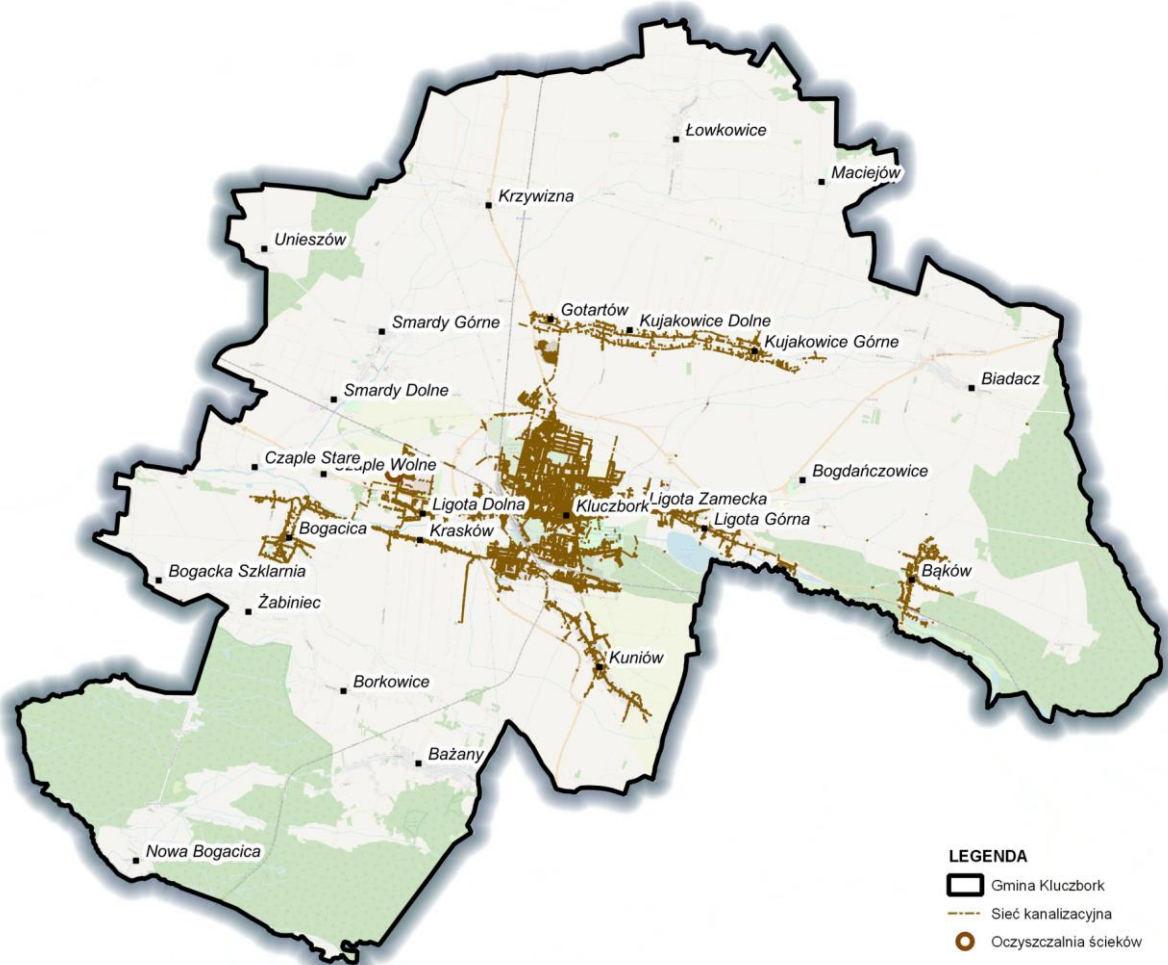
Gmina Kluczbork wchodzi w skład aglomeracji Kluczbork wyznaczonej na podstawie Uchwały nr XXVI/401/20 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 7 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji „Kluczbork”. Aglomeracja ta posiada ustaloną równoważną liczbę mieszkańców (RLM) 30 173 i bazuje na oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Ligocie Dolnej przy ul. Przemysłowej.

Oczyszczalnię grupową w Ligocie Dolnej obsługuje miasto Kluczbork oraz wszystkie skanalizowane miejscowości na obszarze gminy, tj.: Ligota Dolna, Krasków, Gotartów, Ligota Zamecka, Ligota Górna, Kuniów, Bąków, Bogacica oraz Kujakowice Górne i Kujakowice Dolne.

Docelowo wszystkie miejscowości w gminie mogą być włączone do zlewni kluczborskiej z oczyszczalnią ścieków w Ligocie Dolnej.

Na terenach nieobsługiwanych przez sieć kanalizacyjną ścieki odprowadzane są do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych.

Rysunek 9. Lokalizacja infrastruktury kanalizacyjnej na obszarze miasta i gminy Kluczbork



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Infrastruktura gazociągowa

Miasto i gmina Kluczbork w zakresie sieci wysokiego ciśnienia podlega Operatorowi Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Świerklanach oraz w zakresie sieci średniego i niskiego ciśnienia – Górnośląskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Opolu, należącej do Grupy Kapitałowej PGNiG S.A.

Na terenie gminy Kluczbork infrastrukturę gazową stanowią następujące gazociągi wraz z obiektami towarzyszącymi:

Gazociągi wysokiego ciśnienia:

- Kluczbork – Przywory:
 - fragment nitki gazociągu o parametrach DN 500 PN 6,3 MPa - rok budowy 1996,
 - odgańlenie do stacji gazowej Bogacica o parametrach DN100 MOP 5,5 - rok budowy 2005
- Tworóg – Komorzno I:
 - fragment nitki głównej o parametrach DN 500 PN 6,3 MPa – rok budowy 1974,
 - fragment odgańlenia Kluczbork o parametrach DN100 PN 6,3 MPa – rok budowy 1976,
 - fragment odgańlenia Kluczbork o parametrach DN100 MOP 5,5 – rok budowy 2012,
 - fragment odgańlenia Kluczbork o parametrach DN100 MOP 5,5 – rok budowy 2020,

- odgałęzienie Krzywizna o parametrach DN 400 MOP 5,5 - rok budowy 2020,
- odgałęzienie Bąków Brzozowski o parametrach DN 250 PN 6,3 MPa – rok budowy 2001,
- Tworóg – Komorzno II:
 - fragment nitki głównej o parametrach DN 500 PN 6,3 MPa – rok budowy 1978,
 - fragment nitki głównej o parametrach DN 500 PN 6,3 MPa – rok budowy 1996,
 - odgałęzienie Krzywizna o parametrach DN 400 MOP 5,5 – rok budowy 2020,
 - odgałęzienie Bąków Brzozowski o parametrach DN 250 PN 6,3 MPa – rok budowy 2001,
 - odgałęzienie Bąków Brzozowski o parametrach DN 100 MOP 5,5 – rok budowy 2008,
 - odgałęzienie Bąków spinka DN 250 PN 6,3 MPa – rok budowy 2001,
 - odgałęzienie Bąków o parametrach DN 80 PN 6,3 MPa – rok budowy 1996,
 - odgałęzienie Kluczbork o parametrach DN 100 MOP 5,5 – rok budowy 2020,
 - odgałęzienie Krzywizna o parametrach DN 80 PN 6,3 MPa – rok budowy 1990.

Stacje gazowe:

- Stacja pomiarowa Bąków „Brzozowski” o przepustowości 5 000 m³/h – rok budowy 2003,
- Stacja redukcyjno-pomiarowa Bąków o przepustowości 2500 m³/h – rok budowy 1988,
- Stacja pomiarowa Bąków K&K o przepustowości 5 000 m³/h – rok budowy 2007
- Stacja redukcyjno-pomiarowa Kluczbork o przepustowości 2 500 m³/h – rok budowy 1975,
- Stacja pomiarowa Bogacica o przepustowości 3 500 m³/h – rok budowy 2005,
- Stacja systemowa Krzywizna – rok budowy 1995

Zasilanie odbiorców miejskich (miasto Kluczbork) systemem gazociągów niskoprężnych następuje poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe:

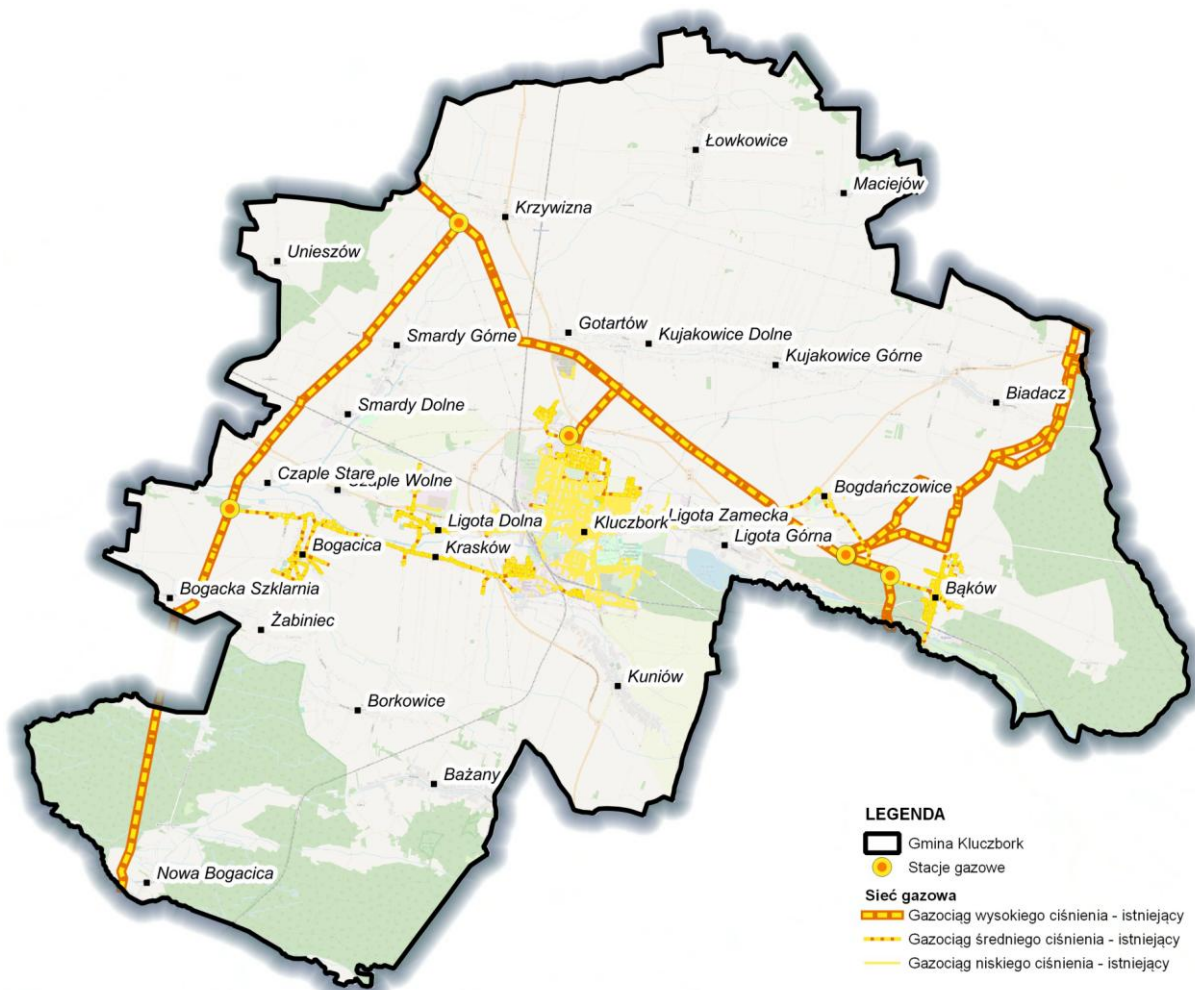
- I stopnia - ul. Byczyńska - o przepustowości 2500 nm³/h,
- II stopnia - „Osiedle Ossowskiego” - o przepustowości 300 nm³/h,
- II stopnia – „Osiedle Północ” - o przepustowości 300 nm³/h,
- II stopnia - ul. Jagiellońska - o przepustowości 600 nm³/h.

Poza Kluczborkiem tylko Bąków zaopatrywany jest w gaz ziemny systemem gazociągów niskoprężnych poprzez stację redukcyjno - pomiarową I stopnia. Potrzeby pozostałych mieszkańców gminy z zakresu gazownictwa częściowo pokrywa gaz bezprzewodowy dostarczany odbiorcom poszczególnych wsi w butlach. Planuje się rozbudowę sieci dystrybucyjnych dla zaopatrzenia w gaz sieciowy pozostałych miejscowości w gminie. W oparciu o gazociąg relacji Odolanów – Tworóg (ze względu na bliskość przebiegu gazociągu) gazyfikacja powinna objąć miejscowości: Kujakowice Górne, Kujakowice Dolne, Gotartów, Krzywizna. W oparciu o istniejący gazociąg relacji Opole – Kluczbork gazyfikacja powinna objąć miejscowości: Nowa Bogacica, Bogacka Szklarnia, Bogacica, Stare Czaple, Smardy Dolne, Smardy Górne. Na terenach położonych przy gazociągach w zasięgu stref kontrolowanych obowiązują prawne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu. Szerokość stref kontrolowanych oraz zakres ograniczeń określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (D. U. z 2013 r. poz. 640).

W projekcie planu ogólnego nie wyznacza się nowych stref funkcjonalnych z zabudową przy istniejących gazociągach wysokiego ciśnienia, jedynie w strefach 26SP, 27SP i 6SI powiększone zostały tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę przez które przebiega gazociąg. Ze względu na dużą powierzchnię tych stref istnieje możliwość ich planowanego użytkowania z zachowaniem stref kontrolowanych. (Na terenach objętych planami miejscowymi ograniczenia

obowiązujące w strefach kontrolowanych są uwzględnione, a na terenach planowanych w POG będą uwzględnione przy sporządzaniu nowelizacji planów miejscowych.)

Rysunek 10. Lokalizacja sieci gazowych na obszarze miasta i gminy Kluczbork na podstawie danych GAZ-SYSTEM oraz GESUT



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Infrastruktura elektroenergetyczna

Miasto i Gmina Kluczbork zaopatrywana jest w energię elektryczną dostarczaną przez Spółkę TAURON Dystrybucja S.A. oddział w Opolu. Właścicielem i gospodarzem sieci przesyłowej najwyższych napięć są Polskie Sieci Energetyczne Operator S.A. Obecna infrastruktura energetyczna na terenie miasta i gminy pokrywa 100% zapotrzebowania na energię elektryczną. W skład systemu energetycznego wchodzi napowietrzne linie energetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe.

Sieci elektroenergetyczne wysokich napięć

Przez teren miasta i gminy Kluczbork przebiegają następujące linie napowietrzne wysokiego napięcia:

- linia napowietrzna jednotorowa wysokiego napięcia 400 kV relacji Dobrzeń – Trębaczew, planowana do przebudowy na wielotorową;
- jednotorowa linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Kluczbork – Olesno;
- jednotorowa linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Kluczbork – Kostów;

- jednotorowa linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Namysłów – Kluczbork – Wołczyn, planowana do modernizacji;
- jednotorowa linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Kluczbork – Praszka, planowana do modernizacji;
- jednotorowa linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Namysłów – Kluczbork – Wołczyn, planowana do modernizacji.

Sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia

Stacje transformatorowe 15/0.4 kV znajdujące się w centrum miasta Kluczbork zasilane są liniami kablowymi natomiast stacje zlokalizowane na obrzeżach miasta jak również stacje z terenu gminy Kluczbork zasilane są liniami napowietrznymi. Przeważająca większość punktów transformatorowych 15/0.4 kV jest jednotransformatorowa, choć czynnych jest kilka - zwłaszcza zasilające zakłady przemysłowe, które są dwutransformatorowe.

Miejska sieć rozdzielcza pracuje na napięciu 15 kV jako kablowo - napowietrzna. Zasilana jest z GPZ „Kluczbork” oraz GPZ „Kuniów” przez 4 rozdzielnie średnich napięć które rozprowadzają sieć średniego napięcia na terenie miasta: rozdzielnia RS „Zachód”, rozdzielnia RS „Famak”, rozdzielnia RS „Gazownia” i rozdzielnia RS „Turbina”.

Przedsiębiorstwo Prefabet posiada dla własnych potrzeb rozdzielnię sieciową „Kluczbet”.

Stacje transformatorowe i główne punkty zasilania

Odbiorcy energii elektrycznej z terenu miasta i gminy Kluczbork zasilani są za pośrednictwem stacji transformatorowych 110/15 kV, stanowiących główne punkty zasilania zwane GPZ-mi:

- GPZ „Kluczbork” - stacja wyposażona w dwa transformatory o mocy 16 MVA,
- GPZ „Kuniów” - stacja wyposażona w dwa transformatory o mocy 10 MVA,
- GPZ „Bierdzany” - stacja wyposażona w dwa transformatory o mocy 10 MVA (poza terenem gminy).

Przez teren gminy Kluczbork przebiegają linie napowietrzne 15 kV relacji [8]:

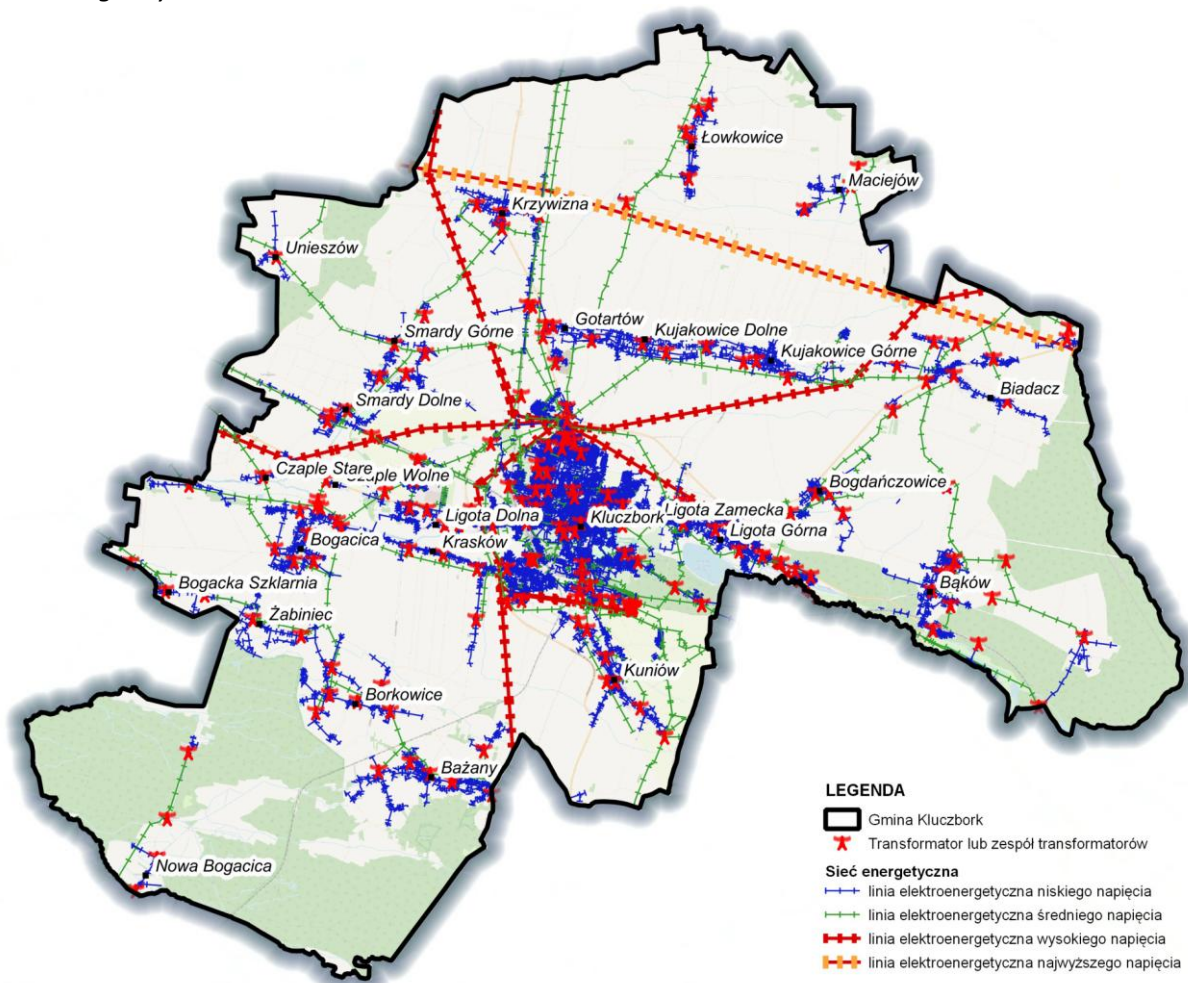
- GPZ Kluczbork - Sarnów - kier. Byczyna,
- GPZ Kluczbork - Gotartów Wieś - Dobiercice,
- GPZ Kluczbork - Kolanus - RS Biadacz,
- GPZ Kluczbork - Smardy Górne - Unieszów,
- GPZ Kluczbork - Ligota Dolna Wieś - RS Bogacica - Krężel - kier. Wołczyn,
- RS Famak - RS Bogacica,
- GPZ Kuniów - Jasienie,
- GPZ Kluczbork - GPZ Kuniów,
- Maciejów - Pszonki - Pakoszów.

W projekcie planu ogólnego nie planuje się żadnych zmian w zakresie przeznaczenia i użytkowania terenów przy linii najwyższego napięcia w stosunku do stanu faktycznego i przesądzonego w planach miejscowych. Przy liniach wysokiego napięcia nie planuje się nowych stref z zabudową a jedynie powiększenie stref SP obejmujących tereny przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych przez które przebiega linia 110 kV. Ze względu na dużą powierzchnię tych stref istnieje możliwość ich planowanego użytkowania w sposób nie kolidujący z istniejącą linią elektroenergetyczną.

W kilku strefach otwartych SO, przez które przebiegają linie 110 kV, dopuszczone są elektrownie wiatrowe i/lub elektrownie słoneczne. Należy mieć na uwadze, że plan ogólny wskazuje jedynie

obszary możliwej lokalizacji elektrowni, określenie ich lokalizacji nastąpi w planach miejscowych z uwzględnieniem wymaganych odległości od linii elektroenergetycznych.

Rysunek 11. Lokalizacja sieci elektroenergetycznych wraz ze stacjami transformatorowymi na obszarze miasta i gminy Kluczbork



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Infrastruktura telekomunikacyjna i radiokomunikacyjna

Na obszarze miasta i gminy Kluczbork znajduje się 20 stacji radiokomunikacyjnych, dla których Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej (UKE) wydał aktualnie obowiązujące decyzje w sprawie pozwoleń radiowych na używanie radiowych urządzeń nadawczo-odbiorczych lub dokonał wpisu do rejestru urządzeń używanych bez pozwolenia radiowego.

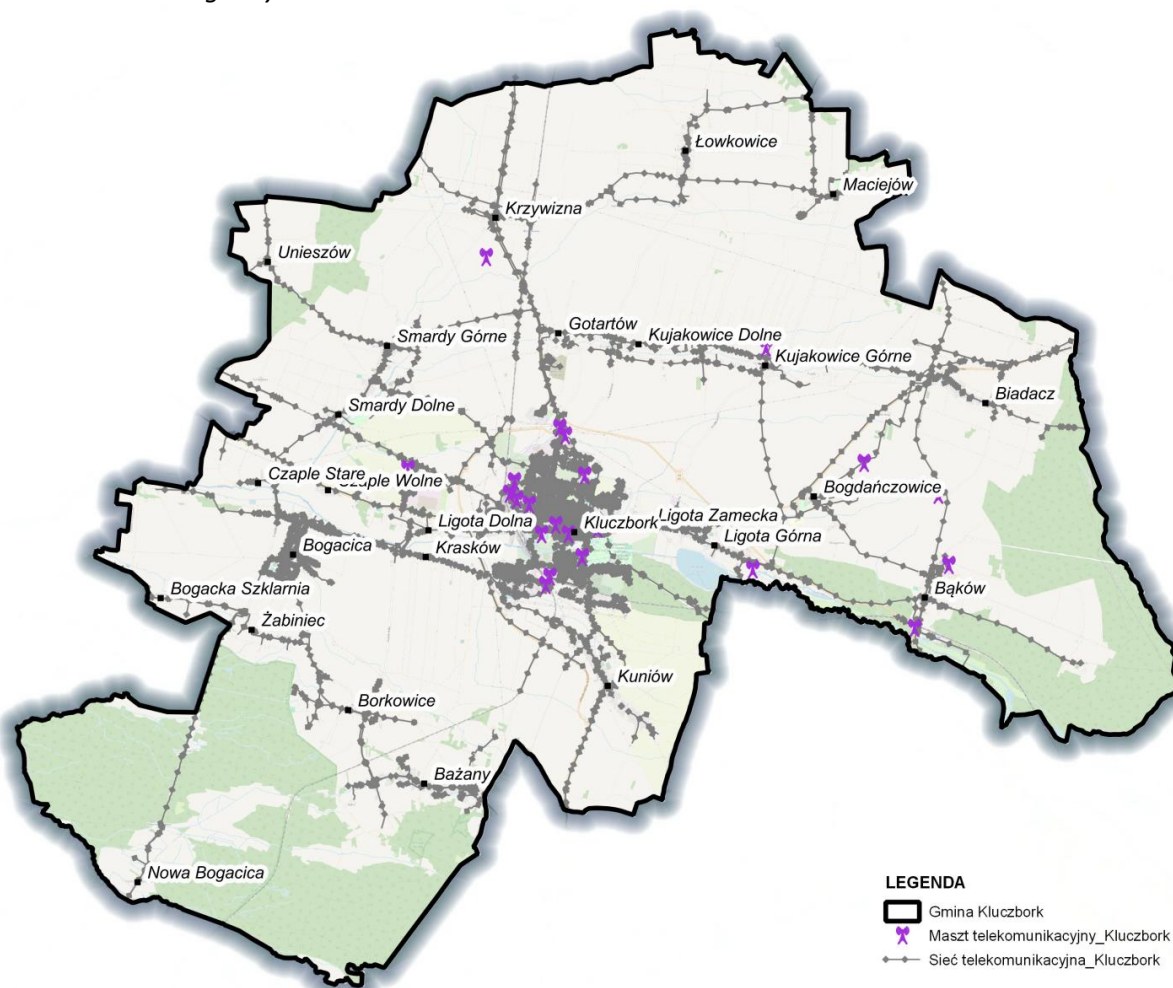
Tabela 13. Wykaz stacji radiokomunikacyjnych zlokalizowanych na obszarze miasta i gminy Kluczbork

Lp.	Lokalizacja stacji		Operator
	Miejscowość	Ulica/działka ew.	
1.	Kluczbork	ul. Byczyńska 101	P4 Sp. z o.o.
2.	Kluczbork	ul. Jana Pawła II 7	Polkomtel Sp. z o.o.
3.	Kluczbork	ul. H.Kołątaja 8	Orange Polska S.A., T-Mobile Polska S.A.
4.	Kluczbork	ul. Kołątaja 13	Polkomtel Sp. z o.o.
5.	Kluczbork	ul. H.Kołątaja 11	P4 Sp. z o.o.
6.	Kluczbork	ul. Mickiewicza 18K	Orange Polska S.A., T-Mobile Polska S.A.
7.	Kluczbork	ul. Sybiraków 8	Polkomtel Sp. z o.o.

8.	Kluczbork	pl. Gdajusza 1	Orange Polska S.A., T-Mobile Polska S.A.
9.	Kluczbork	ul. Katowicka 8A	P4 Sp. z o.o.
10.	Kluczbork	ul. Skłodowskiej-Curie 21	P4 Sp. z o.o.
11.	Kluczbork	ul. Kościuszki 33	Orange Polska S.A., T-Mobile Polska S.A., Polkomtel Sp. z o.o.
12.	Kluczbork	ul. Fabryczna 2	P4 Sp. z o.o.
13.	Ligota Dolna	ul. Przemysłowa, dz. nr 519/1	P4 Sp. z o.o.
14.	Ligota Górna	ul. Gliwicka, dz. nr 580	Orange Polska S.A., T-Mobile Polska S.A.
15.	Krzywizna	dz. nr 660/8	Orange Polska S.A., T-Mobile Polska S.A., P4 Sp. z o.o.
16.	Kujakowice Górne	Kujakowice Górne, dz. nr 31/2, a.m. 1	Orange Polska S.A., T-Mobile Polska S.A., P4 Sp. z o.o.
17.	Drzewiec	Drzewiec, dz. nr 3/8	P4 Sp. z o.o.
18.	Bąków	ul. Braci Bassy 32	Orange Polska S.A., T-Mobile Polska S.A.
19.	Bąków	ul. Wolności 1	Polkomtel Sp. z o.o.
20.	Maciejów	Maciejów, dz. nr 30/6	P4 Sp. z o.o.

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Rysunek 12. Lokalizacja stacji radiowych i telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej na obszarze miasta i gminy Kluczbork



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

W obrębie Bogdańczowice zlokalizowane jest **lotnicze urządzenie naziemne OR Kluczbork** (Ośrodek Radiokomunikacyjny), dla którego zostały wyznaczone powierzchnie ograniczające zabudowę obejmujące obszar do 1000 m wokół urządzenia. Na obszarze tym nie planuje się nowej zabudowy.

Zgodnie z prawnymi zasadami sporządzania planu ogólnego, w planie tym wyznacza się strefy infrastrukturalne (SI) obejmujące tereny istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha. Stacje telekomunikacyjne oraz lotnicze urządzenie naziemne zajmują tereny o mniejszej powierzchni, w związku z czym w projekcie planu ogólnego nie wyznaczono stref infrastrukturalnych dla tych obiektów.

Infrastruktura energii odnawialnej

W gminie Kluczbork nie ma obecnie większych obiektów infrastruktury energii odnawialnej, poza funkcjonującą w Kuniowie elektrownią wiatrową składającą się z dwóch masztów o mocy 2 MW każda. Tereny elektrowni nie są objęte planem miejscowym; ich lokalizacje, wraz ze strefą wyłączoną z lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, określone są w Studium. W północno-zachodniej części gminy planowana jest budowa farmy wiatrowej, dla obszaru której uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego⁶. W planie tym określone zostały tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych i infrastruktury towarzyszącej oraz strefy ochronne od elektrowni.

W projekcie planu ogólnego dla istniejących elektrowni wiatrowych nie wyznaczono stref infrastrukturalnych, ponieważ zajmują one powierzchnię ok. 0,2 ha. W przypadku planowanej farmy wiatrowej, wyznaczone zostały strefy infrastrukturalne obejmujące tereny planowanych obiektów infrastruktury towarzyszącej o powierzchni min. 0,5 ha a także tereny elektrowni, choć zajmują powierzchnie mniejsze niż 0,5 ha, w celu wyłączenia z zabudowy gruntów rolnych poza tymi terenami. Strefy ochronne wokół istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych uwzględniono w projekcie planu ogólnego nie planując w nich stref funkcjonalnych z zabudową mieszkaniową.

Gmina Kluczbork ma dobre warunki do rozwoju infrastruktury energii odnawialnej wykorzystującej energię słoneczną, energię wiatru oraz biomasę i biogaz. Znaczny potencjał do rozwoju energetyki słonecznej wynika z położenia w strefie o rocznej gęstości promieniowania słonecznego około 1,1 MW/m² oraz usłonecznieniu rzędu około 1800 godzin/rok. Dobre warunki do rozwoju infrastruktury energii odnawialnej wykorzystującej energię wiatru oraz biomasę i biogaz wynikają z ustaleń *Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Opolskiego*, w którym wskazano, że:

- na obszarze gminy Kluczbork znajdują się obszary predysponowane dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w rejonie miejscowości Krzywizna, Ławkowice i Gotartów oraz Kujakowice, a także na wschód od Kluczborka i Ligoty Zameckiej;
- powiat kluczborki posiada potencjał do rozwoju energetyki biomasy i biogazu.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania, w projekcie planu ogólnego umożliwiony został rozwój infrastruktury energii odnawialnej poprzez:

- wyznaczenie stref otwartych (SO) z dopuszczeniem terenów elektrowni wiatrowych, obejmujących tereny, na których planowane są elektrownie wiatrowe w sporządzanym aktualnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork dla części obrębów Ławkowice, Maciejów, Kujakowice Dolne, Kujakowice Górne, Biadacz, Ligota Zamecka, Ligota Górna, Ligota Dolna, Kluczbork, Bogdańczowice, Bąków, Smardy Górne, Gotartów, Bogacica, Krasków, Kuniów, Borkowice, Bażany pod lokalizację elektrowni wiatrowych;
- wyznaczenie stref otwartych (SO) z dopuszczeniem terenów elektrowni słonecznych na podstawie uwzględnionych wniosków zgłoszonych do planu ogólnego;

⁶ Uchwała nr X/124/25 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części terenów wsi: Gotartów, Kujakowice Dolne, Krzywizna, Ławkowice, Smardy Dolne, Smardy Górne i Unieszów

- dopuszczenie biogazowni w strefach produkcji rolniczej (SR) oraz wyznaczenie strefy otwartej (SO) z dopuszczeniem biogazowni - na podstawie uwzględnionych wniosków zgłoszonych do planu ogólnego.

Infrastruktura ciepłownicza

W mieście Kluczbork pracuje scentralizowany system ciepły eksploatowany przez Zakład Energetyki Ciepłej z ciepłownią zlokalizowaną przy ul. Kołtątaja 8. Istnieje również 5 lokalnych kotłowni eksploatowanych przez Zakład Energetyki Ciepłej (w Ligocie Dolnej 73 oraz w Kluczborku przy ul. Opolskiej 21, ul. Ossowskiego 53, ul. Batorego 6 oraz ul. Dąbrowskiego 16. Zakład Energetyki Ciepłej na terenie miasta posiada liczne węzły ciepłownicze, wyposażone w pełną automatykę pozwalającą odbiorcom zaprogramować pobór ciepła w zależności od warunków pogodowych i własnych potrzeb. W mieście Kluczbork pracują również kotłownie eksploatowane przez zakłady przemysłowe z zainstalowanymi kotłami podlegającymi dozorowi technicznemu. Ponadto eksploatowanych jest jeszcze ok. 40 kotłowni obsługujących obiekty użyteczności publicznej.

W projekcie planu ogólnego wyznaczona została strefa infrastrukturalna SI obejmująca Zakład Energetyki Ciepłej, którego teren przekracza powierzchnię 0,5 ha. Pozostałe istniejące obiekty infrastruktury ciepłowniczej zajmują mniejsze powierzchnie, w związku z czym nie zostały wydzielone jako odrębne strefy; mogą one funkcjonować w ramach przeznaczenia podstawowego we wszystkich strefach funkcjonalnych.

Nie planuje się nowych obiektów infrastruktury ciepłowniczej wymagających wyznaczenia dodatkowych stref infrastrukturalnych.

Gospodarka odpadami

Na obszarze miasta i gminy Kluczbork gospodarka odpadami komunalnymi jest uporządkowana i podlega pełnej kontroli w całym zakresie obiegu odpadów.

System obejmuje etapy:

- gromadzenia odpadów
- odbioru odpadów
- zagospodarowania odpadów (w tym składowanie).

Odpady po nagromadzeniu i odbiorze składowane są na Międzygminnym składowisku odpadów komunalnych w Gotartowie, gdzie funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Na terenie składowiska znajduje się również Zakład Zagospodarowania Odpadów z jego podstawowymi elementami zapewniającymi właściwy odzysk - recykling materiałowy i energetyczny. Utworzony „Międzygminny Zakład Unieszkodliwiania Odpadów w Gotartowie” wykonuje publiczne zadania z zakresu gospodarowania odpadami komunalnymi na rzecz miasta i gminy Kluczbork oraz innych gmin powiatu kluczborskiego i oleskiego.

W obrębie terenu składowiska istnieje możliwość realizacji dodatkowej kwatery odpadowej, znacznie przedłużającej możliwości eksploatacyjne składowiska.

W projekcie planu ogólnego wyznaczona została strefa infrastrukturalna SI obejmująca teren składowiska wraz z przyległymi terenami gruntów rolnych. Strefa została powiększona w stosunku do powierzchni terenów gospodarowania odpadami określonych w planie miejscowym w celu umożliwienia rozwoju działalności w zakresie gospodarki odpadami i innych działalności powiązanych z gospodarką odpadami - odpowiednio do potrzeb, oraz w celu umożliwienia zagospodarowania strefy

zielenią izolacyjną, co zostało uwzględnione w ustalonych dla tej strefy dodatkowych profilach funkcjonalnych: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren lasu.

3.13. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa opolskiego został przyjęty uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r. Audyt krajobrazowy jest narzędziem polityki przestrzennej, ukierunkowanym na ochronę, gospodarowanie i planowanie przestrzeni w aspekcie krajobrazowym. Identyfikuje, charakteryzuje i ocenia wszystkie krajobrazy, wyłaniając jednocześnie krajobrazy priorytetowe, które mają dla społeczności najwyższe wartości i dostarczają obiektywne dowody swojej rzeczywistej wyjątkowości. Audyt krajobrazowy obejmuje obszar całego województwa i wszystkie występujące w jego granicach krajobrazy, którym przypisano kody identyfikacyjne. Najcenniejszym krajobrazom, tj. krajobrazom priorytetowym, oraz krajobrazom z formami ochrony, tj. krajobrazom w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*⁷, przypisane są również rekomendacje i wnioski, a wybranym krajobrazom priorytetowym – dodatkowo – lokalne formy architektoniczne zabudowy.

Obszar gminy Kluczbork znajduje się w zasięgu jednego krajobrazu priorytetowego, bez przypisanych lokalnych form architektonicznych zabudowy, oraz w zasięgu pięciu krajobrazów z formami ochrony.

Tabela 14. Wykaz krajobrazów zidentyfikowanych na obszarze gminy Kluczbork z rekomendacjami i wnioskami

Krajobraz priorytetowy	
Kod krajobrazu	Rekomendacje i wnioski
16-318-57-27	<p>POZIOM LOKALNY</p> <p><u>Wytyczne dot. kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub w zasadach ich zagospodarowania (dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie dotychczasowego sposobu przeznaczenia i użytkowania terenu, z zachowaniem mozaiki terenów leśnych, łąkowych i wodnych. • Nielokalizowanie zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesianiem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych, za wyjątkiem służącej celom turystyczno-rekreacyjnym oraz budowie obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz przeciwpowodziowej. • Wprowadzanie nowej zabudowy wyłącznie na terenach wskazywanych w gminnych dokumentach planistycznych. • Utrzymanie i rozbudowa infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, z ukierunkowaniem ruchu turystycznego oraz czytelnym oznakowaniem szlaków turystyki pieszej, rowerowej i konnej. • Zagospodarowanie terenu i prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planu urządzenia leśnego Nadleśnictwa Kluczbork, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłości i zrównoważonego wykorzystania lasu oraz dostosowania drzewostanów do zmieniających się warunków klimatycznych.

⁷ Obszary i obiekty, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* to: parki kulturowe, parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obiekty znajdujące się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszary Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszary i obiekty proponowane do umieszczenia na tych listach.

Krajobrazy z formami ochrony	
Kod krajobrazu	Rekomendacje i wnioski
16-318.57-09	<p>POZIOM LOKALNY</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ochrona walorów ekosystemów nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) planistycznymi gminy Kluczbork. • Zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu. • Planowanie zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem wiodącej funkcji ekologicznej i rolnej obszaru. • Zachowanie wiodącej funkcji harmonijnego krajobrazu rolniczego. • Ochrona przed osuszaniem i przekształcaniem terenów podmokłych. • Nieprzekształcanie trwałych użytków zielonych na grunty orne. • Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych. • Utrzymanie i kształtowanie stref buforowych w postaci naturalnych pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych, cieków i mokradet.
16-318.57-114	<p>POZIOM LOKALNY</p> <p>Ochrona walorów przyrodniczych, kulturowych, historycznych i krajobrazowych prowadzić w strefach działań ochronnych, zgodnie z ustaleniami planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Nr 0151/P/8/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zgodne z zapisami planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Nr 0151/P/8/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego). • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy Lasowice Wielkie, Świerczów, Pokój, Wołczyn oraz z formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162 z 23.07.2003 r. z późn. zm.). • Zaleca się utrzymanie udziału terenów zielonych zwiększających zdolności do adaptacji klimatycznej. • Zaleca się utrzymanie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i wzmocnienie naturalnej retencyjności terenu. • Zaleca się harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu istniejących obiektów, z uwzględnieniem aspektów estetyczno-widokowych. • Dopuszczenie rozwoju funkcji osadniczych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności.

	<ul style="list-style-type: none"> • Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg. • Dopuszczenie przekształceń siedlisk zabudowy zagrodowej do funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej. • Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym.
16-318.57-115	<p>POZIOM LOKALNY</p> <p>Ochrona walorów przyrodniczych, kulturowych, historycznych i krajobrazowych prowadzić w strefach działań ochronnych, zgodnie z ustaleniami planu ochrony dla Stobrowskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Nr 0151/P/8/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrowskiego Parku Krajobrazowego).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z zapisami planu ochrony dla Stobrowskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Nr 0151/P/8/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrowskiego Parku Krajobrazowego). • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy Kluczbork oraz z formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162 z 23.07.2003 r. z późn. zm.). • Zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. • Zaleca się utrzymanie udziału terenów zielonych zwiększających zdolności do adaptacji klimatycznej. • Zaleca się utrzymanie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i wzmocnienie naturalnej retencyjności terenu.
16-341.24-10	<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) planistycznymi gminy Olesno, Kluczbork. • Zachowanie wiodącego, leśnego sposobu użytkowania terenu. • Zaleca się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu Nadleśnictwa Kluczbork. • Zaleca się wzmocnienia ochrony lasów cennych przyrodniczo i ważnych społecznie, w tym w zakresie sposobu prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem dostosowania do zmieniających się warunków klimatycznych.
16-341.24-15	<p>POZIOM LOKALNY</p> <p>Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017</p>

	<p>Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy Kluczbork. • Utrzymanie wiodącej funkcji rolniczo-osadniczej obszaru. • Zaleca się utrzymanie udziału terenów zielonych w strukturze krajobrazu, w tym zachowanie terenów zadrzewień i zakrzewień zwiększających zdolności do adaptacji klimatycznej. • Zaleca się harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu istniejących obiektów, z uwzględnieniem aspektów estetyczno-widokowych. • Dopuszczenie rozwoju funkcji osadniczych w formie zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności i letniskowej. • Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg. • Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym. • Dostosowanie intensywności zabudowy, linii zabudowy, kompozycji przestrzennej nowej zabudowy do miejscowych uwarunkowań krajobrazowych i historyczno-kulturowych. • Niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków.
16-341.24-19	<p>POZIOM LOKALNY</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną w postaci OCHK i zachowanie walorów obszaru chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP). • Zachowanie wiodącej funkcji harmonijnego krajobrazu rolniczego. • Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych. • Dopuszczenie rozwoju funkcji osadniczych w formie zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności. • Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg. • Dopuszczenie przekształceń siedlisk zabudowy zagrodowej do funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. • Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym. • Nielokalizowanie zabudowy na użytkach rolnych poza obszarem wskazanym w planie ogólnym. • Dostosowanie intensywności zabudowy, linii zabudowy, kompozycji przestrzennej nowej zabudowy do miejscowych uwarunkowań krajobrazowych i historyczno-kulturowych. • Niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków.

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa opolskiego

W projekcie planu ogólnego powyższe rekomendacje i wnioski zostały uwzględnione odpowiednio do zakresu ustaleń planu ogólnego oraz miejscowych uwarunkowań, a także uwarunkowań prawnych wynikających z ustanowionych w granicach wszystkich jednostek krajobrazowych prawnych form obszarowej ochrony przyrody.

Krajobraz priorytetowy 16-318-57-27 obejmuje grunty leśne, grunty rolne niezabudowane oraz leśną osadę „Zameczek”. Część tego obszaru leży w granicach Stobrowskiego Parku Krajobrazowego. W projekcie planu ogólnego, na obszarze tym wyznaczone zostały następujące strefy:

- strefa rolnicza z zakazem zabudowy (55SO) bez dodatkowych profili funkcjonalnych, która obejmuje cały obszar niezabudowany;
- strefy mieszane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową zagrodową oraz niewielka strefa produkcji rolniczej przy strefie z zabudową zagrodową, obejmujące istniejącą zabudowę osady leśnej „Zameczek”. Teren osady nie jest objęty planem miejscowym, w związku z czym profile funkcjonalne stref ustalono: w przypadku nieruchomości prywatnych - zgodnie z faktycznym użytkowaniem, w przypadku nieruchomości w zarządzie Lasów Państwowych - zgodnie z wnioskiem wniesionym do POG przez Nadleśnictwo Kluczbork.

W omawianej jednostce krajobrazowej znajduje się również niewielki fragment strefy mieszanej z zabudową jednorodzinną (300SJ), obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w planie miejscowym wsi Bażany.

Krajobraz o kodzie **16-318.57-115** leży w całości na obszarze Stobrowskiego Parku Krajobrazowego i obejmuje: grunty rolne niezabudowane, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową wsi Nowa Bogacica, niewielką osadę przyleśną oraz dwa siedliska. Obszar ten nie jest objęty planem miejscowym. W projekcie planu ogólnego grunty rolne niezabudowane objęte zostały strefą rolniczą z zakazem zabudowy (55SO) bez dodatkowych profili funkcjonalnych, z wyjątkiem niewielkiego obszaru ze stawami hodowlanymi, który został wydzielony jako strefa produkcji rolniczej, co pozwoli na przeznaczenie go w planie miejscowym na teren akwakultury i obsługi rybactwa. Przydrożne ciągi istniejącej zabudowy wsi Nowa Bogacica, wraz z lukami w tej zabudowie, wyznaczono jako strefy mieszane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy mieszane z zabudową zagrodową i – na jej zapleczu – strefy produkcji rolniczej, z uwzględnieniem faktycznego użytkowania zabudowy istniejącej. Pozostała zabudowa wydzielona została jako strefy mieszane z zabudową zagrodową, zgodnie z klasyfikacją w ewidencji gruntów.

Rekomendacje i wnioski ustalone dla pozostałych jednostek krajobrazowych wykazanych w tabeli 14 odnoszą się do ich części położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”.

W projekcie planu ogólnego, na obszarze krajobrazu kodzie **16-341.24-15**, obejmującym fragment zwartej zabudowy wsi Bąków, oraz w krajobrazie o kodzie **16-341.24-09**, obejmującym fragment doliny rzeki Stobrawy, strefy funkcjonalne zostały wyznaczone zgodnie z ustaleniami planu miejscowego wsi Bąków, a poza planem, zgodnie ze stanem faktycznym, co zgodne jest z rekomendacjami.

W pozostałych jednostkach krajobrazowych wprowadzono trzy zmiany w stosunku do ustaleń planu miejscowego i stanu faktycznego:

- w Bażanach, na terenie dużego gospodarstwa rolnego, przy istniejącej zabudowie zagrodowej, wyznaczono strefę produkcji rolniczej 50SR z dopuszczeniem biogazowni, w wyniku uwzględnienia wniosku złożonego do POG (**16-318.57-114**),
- w Bąkowie:

- przy terenie istniejącej zabudowy produkcyjnej wyznaczono strefę produkcji rolniczej 60SR zgodnie z ustaleniami Studium (6-341.24-19),
- na obszarze nie objętym planem, przy istniejącym siedlisku, wyznaczono strefę produkcji rolniczej 9SR oraz strefę sportu i rekreacji 42SN, w wyniku uwzględnienia wniosku złożonego do POG, zgodnie z którym na przedmiotowym terenie planowany jest rozwój gospodarstwa agroturystycznego (16-341.24-10).

Strefy 60SR i 50SR zostały wyznaczone w celu umożliwienia rozwoju istniejących dużych gospodarstw rolnych. Dla obu stref ustalone zostały dodatkowe profile funkcjonalne: teren rolnictwa z zakazem zabudowy i teren zieleni naturalnej, aby w planie miejscowym można było dostosować wielkość i położenie terenu przeznaczonego pod zabudowę do miejscowych uwarunkowań z uwzględnieniem przepisów Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają rekomendowane utrzymanie wiodącej funkcji rolniczo-osadniczej obszaru.

Ze względu na ograniczony zakres ustaleń planu ogólnego nie zostały uwzględnione rekomendacje dotyczące zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy; rekomendacje te zostaną uwzględnione w planach miejscowych.

3.14. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska zostało uwzględnione w planie ogólnym odpowiednio do miejscowych uwarunkowań oraz zakresu ustaleń planu ogólnego.

Tabela 14. Sposób uwzględnienia opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska w planie ogólnym gminy Kluczbork

Wymagania, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska		Sposób uwzględnienia w POG
Przepis prawny	Treść przepisu	
art. 72 ust. 1	<i>Określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:</i>	W opracowaniu ekofizjograficznym nie ustalono programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami, ponieważ programy takie nie wchodzą w zakres opracowań ekofizjograficznych. ⁸ W opracowaniu tym zostały natomiast określone przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych. Ustalenia te generalnie są zgodne ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną określoną w obowiązujących aktach planowania przestrzennego, a więc i w planie ogólnym. Przyrodnicze pre-
<i>pkt 1</i>	<i>ustalenie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami,</i>	

⁸ Zakres opracowań ekofizjograficznych określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. 2002 nr 155 poz. 1298)

		dyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej zostały w planie ogólnym uwzględnione przy określaniu stref otwartych; na zidentyfikowanych obszarach o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych poza obszarami zabudowy jednostek osadniczych istniejącej zabudowy rozproszonej, określone zostały strefy otwarte z zakazem zabudowy, bez dodatkowych profili funkcjonalnych z nielicznymi wyjątkami uzasadnionymi potrzebami rozwoju istniejących gospodarstw rolnych.
pkt 2	<i>uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;</i>	<p>W planie ogólnym uwzględnione zostały trzy złoża kopalin wykazane w opracowaniu ekofizjograficznym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>złoże piasków i żwirów „Kluczbork Zbiornik”</u> - nieeksploatowane, bez ustanowionego obszaru i terenu górniczego, którego część zajmuje zbiornik retencyjny „Ligota Górna”. Ponieważ tereny wokół zbiornika przeznaczone są w planie miejscowym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, w projekcie planu ogólnego zbiornik wraz z przyległymi terenami wyznaczony został jako strefa zieleni i rekreacji SN w granicach zgodnych z planem miejscowym; - <u>złoże „Ligota Dolna”</u> - względu na zaniechanie eksploatacji złoża w projekcie planu ogólnego na terenie złoża wyznaczona została strefa gospodarcza SP, zgodnie z planem miejscowym; - <u>złoże wód termalnych „Wołczyn”</u> – w projekcie planu ogólnego na obszarze złoża oraz w granicach terenu i obszaru górniczego nie planuje się zmian użytkowania terenów w stosunku do ustaleń planów miejscowych, a na obszarach bez planów miejscowych - w stosunku do stanu istniejącego z wyjątkiem możliwości uzupełnienia luk w ciągach istniejącej objętych strefami SJ i SZ.
pkt 3	<i>zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;</i>	Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona w obowiązujących aktach planowania przestrzennego generalnie uwzględnia wymagania określone w pkt 3, zatem plan ogólny również je uwzględnia.
pkt 4	<i>uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;</i>	Wymóg ten nie wchodzi w zakres ustaleń planu ogólnego.
pkt 5	<i>zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;</i>	W planie ogólnym obszary o wysokich walorach krajobrazowych oraz obszary ważne z punktu widzenia warunków klimatycznych (lasy, cenne zbiorowiska łąkowe), objęte zostały strefami otwartymi z zakazem zabudowy, bez dodatkowych profili funkcjonalnych, z nielicznymi wyjątkami uzasadnionymi potrzebami rozwoju istniejących gospodarstw rolnych.

pkt 5a	uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;	Wymóg nie dotyczy gminy Kluczbork ze względu na brak takich potrzeb.
pkt 6	uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.	Ze względu na ograniczony zakres i szczegółowość ustaleń planu ogólnego wymóg ten został uwzględniony częściowo: - potrzeba w zakresie ochrony wód została uwzględniona poprzez utrzymanie istniejącego użytkowania terenów w strefach ochronnych ujęć wód; - potrzeba w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi została uwzględniona poprzez nie wyznaczanie stref z zabudową mieszkaniową w zasięgu ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego oraz uciążliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z wyjątkiem terenów istniejącej zabudowy oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.
Art. 72 ust. 2	<i>W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.</i>	Choć wymóg adresowany jest do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w projekcie planu ogólnego uwzględniono proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia: - przy wyznaczaniu stref otwartych z zakazem zabudowy oraz stref zieleni i rekreacji ograniczając do niezbędnego minimum rozwój zabudowy na terenach o walorach przyrodniczych; - przy określaniu powierzchni biologicznie czynnej w strefach zabudowy wyznaczonych na obszarach nie objętych planami miejscowymi. (Na obszarach objętych planami miejscowymi minimalne powierzchnie biologicznie czynne zostały określone zgodnie z ustaleniami tych planów.)
Art. 72 ust. 3	<i>W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – sposób zagospodarowania tych obszarów.</i>	Wymóg adresowany jest do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, niemniej jednak w projekcie planu ogólnego uwzględniono obszar zdegradowany ze względu na wymóg wynikający z ustawy PZP; obszar ten obejmuje centralną część miasta Kluczborka, w tym Stare Miasto i przyległe do niego zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz Park Miejski. W Gminnym Programie Rewitalizacji (GPR) obszar ten w całości przewidziany jest do rewitalizacji. W projekcie planu ogólnego strefy funkcjonalne na obszarze rewitalizacji wyznaczone zostały zgodnie z planami miejscowymi, ponieważ projekty i przedsięwzięcia rewitalizacyjne ujęte w GPR są spójne z przeznaczeniem i funkcją terenów zdefiniowanych zapisami planów miejscowych miasta Kluczborka i działania planowane na obszarze rewitalizacji nie wymagają zmiany w zakresie obowiązujących dokumentów planistycznych.

Źródło: Opracowanie własne

3.15. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z rozporządzeniem ws. projektu planu ogólnego gminy, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się wg wzoru:

$$\mathbf{ZAP = M20 - \frac{PUM0}{P20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M20 – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P20 – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$\mathbf{P20 = 3P0 - 2P-10}$$

$$\mathbf{P20 = 2P0 - P-20}$$

gdzie:

P0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P-10 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P-20 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

W celu obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie pozyskano następujące dane udostępnione przez statystykę publiczną (z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną, tj. z 2024 r.):

- liczba mieszkańców gminy – 33 669

- prognozowana liczbę mieszkańców gminy w roku 2045 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:
 $28\,623 \times 1,05 = 30\,054^9$

- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – 1 077 090 m²

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę P0 – 32,0 m²

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę P-10 – 27,0 m²

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę P-20 – 23,3 m²

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

$$P20 = 3 \times 32,0 - 2 \times 27,0 = 42, \text{ lub}$$

$$P20 = 2 \times 32,0 - 23,3 = 40,7$$

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$\mathbf{ZAP = 30\,054 - \frac{1\,077\,090}{42} = 4\,409 \text{ mieszkańców}}$$

⁹ Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060, udostępniona przez GUS (aktualizacja z 18.07.2024 r.)

3.16. Pozostałe uwarunkowania, które obligatoryjnie uwzględnia się w POG

Pozostałe uwarunkowania, które obligatoryjnie uwzględnia się w planie ogólnym, tj. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, obszary ograniczonego użytkowania, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, **nie występują na obszarze gminy Kluczbork.**

Wymóg uwzględniania polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego nie został uwzględniony ponieważ obowiązek ten wejdzie w życie dn. 1.07.2026 r. i gmina nie dysponuje strategią rozwoju gminy ani strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527).