

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr IX/170/19 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork – część południowa, Rada Miejska w Kluczborku uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork – część południowa przyjętego uchwałą Nr XXV/259/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012 r. poz. 1436) z późn. zm., zwaną dalej zmianą planu.

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

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunki zmiany planu od nr 1 do nr 2 w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszej zmiany planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

§ 3. Na rysunku zmiany planu obowiązującymi ustaleniami są:

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

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

- 1) w § 4 ust. 1 wprowadza się pkt 16 który otrzymuje brzmienie:
„16) strefy 10 m od obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru kolejowego.”
- 2) w § 22 wprowadza się pkt 9 który otrzymuje brzmienie:

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

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

„9. Teren 9UP:

- a) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 7 m, a w przypadku dachów wysokich 10,5 m,
- b) dachy wysokie lub płaskie,
- c) max.% powierzchni zabudowanej - 70,
- d) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 20,
- e) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – 1,0/2,5”;

4) w § 52:

a) w ust. 1 dopisuje się teren **7MWU**;

b) w ust. 3 pkt 3 wprowadza się lit. e która otrzymuje brzmienie:

„e) dla terenu 7MWU:

- max.% powierzchni zabudowanej - 60,
- min. % powierzchni biologicznie czynnej terenu - 20,
- min./max. wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0/2,5”;

c) w ust. 3 wprowadza się pkt 6 który otrzymuje brzmienie:

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

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700m²,
- b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych – 15m,
- c) zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do drogi wewnętrznej 11KDW, z dopuszczalną tolerancją ±20°”;

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

„5) teren 7MWU:

- a) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14 m, a w przypadku dachów wysokich 16 m,
- b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną lub podpiwniczenie,
- c) dachy wysokie lub płaskie”;

5) w § 53:

a) w ust. 1 dopisuje się tereny **9MN, 10MN**;

b) w ust. 4 pkt 3 dopisuje się tereny 9MN, 10MN;

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się usługi użyteczności publicznej, bytowe oraz usługi rzemiosła z wyłączeniem usług technicznych i działalności zaliczanych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć

mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

2) na jednej działce budowlanej możliwa jest lokalizacja:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego bądź w zabudowie bliźniaczej lub
- b) budynku mieszkalno-usługowego z lokalem mieszkalnym i lokalem usługowym o dowolnych proporcjach powierzchni tych lokali, lub
- c) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego, lub
- d) budynku usługowego oraz lokalizacja budynków pomocniczych i gospodarczych;

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

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

- 1) minimalna powierzchnia nowych działek przeznaczonych pod zabudowę - 600m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 45-90°;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działek:
 - a) max.% powierzchni zabudowanej działki – 40,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 40,
 - c) min./max. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3/0,8;
- 4) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m,
- 5) dachy - wysokie o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
- 6) dopuszcza się realizację dachu płaskiego dla części budynku mieszkalnego stanowiącego jego integralną całość, jak: ganek, weranda, garaż, salon lub część usługowa, pergola, zadaszenie tarasu lub części wejściowej
- 7) dla budynków pomocniczych i gospodarczych:
 - a) wysokość – do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m;
 - b) dach takiego rodzaju jak w budynku podstawowym położonym na tej samej działce, lub płaski;
- 8) wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 4 m.”

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

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

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

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

- a) obsługa komunikacyjna z terenu ZD;
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 90%,
- c) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.”;

8) w § 59:

a) w ust. 1 wprowadza się pkt 3 który otrzymuje brzmienie:

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

b) wprowadza się ust. 4 który otrzymuje brzmienie:

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

- 1) przeznaczenie – zieleń o funkcji wypoczynkowej i ozdobnej wraz z dopuszczeniem urządzeń o funkcji rekreacyjnej, wypoczynkowej oraz ciągów pieszych;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 80%.”;

9) w § 60 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„ 4. Dla terenu 3ZC ustala się dodatkowo:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 15%,*
 - b) *maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowanej – 10,*
 - c) *min./max. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01/0,2;*
 - 2) *dopuszcza się lokalizację budynków z następującymi warunkami:*
 - a) *wysokość do 12 m i dwóch kondygnacji,*
 - b) *kształt i pokrycie dachu – dowolne;*
 - 3) *wysokość dla budowli do 6 m;*
 - 4) *cmentarz należy połączyć funkcjonalnie i przestrzennie z istniejącymi cmentarzami 1ZC i 2ZC.”;*
- 8) w § 76:
- a) w ust. 1 dopisuje się teren **11KDW**;
 - b) w ust. 2 dopisuje się pkt 10 który otrzymuje brzmienie:
„10) 11KDW – droga projektowana.”;
 - c) w ust. 4 pkt 1 dopisuje się lit. g która otrzymują brzmienie:
„g) droga 11KDW – min. 6 m zgodnie z załącznikiem graficznym;”.

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

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

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

Uzasadnienie

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

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

Zmiana planu obejmuje obszar południowej części miasta Kluczborka w okolicach Placu Jana Matejki (rys. 1) oraz ul. Grota-Roweckiego i Bora-Komorowskiego (rys. 2). Na terenie tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork – część południowa przyjęty uchwałą XXV/259/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012 r. poz. 1436) z późn. zm.

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

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

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

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

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

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

Projekt zmiany planu opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Kluczborku (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji planistycznej). Skala zmiany planu jest identyczna ze skalą dokumentu podstawowego.

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

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz. 784 z późn. zm.), Burmistrz Kluczborka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kluczborku, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. ww. ustawy, równoległe z projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ projekt planu porządkuje przeznaczenie i warunki zabudowy terenów już objętych miejscowym planem. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności na obszary Natura 2000. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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

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

W okresie od dnia 2021 r. do 2021 r. Burmistrz Kluczborka wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu, na dzień 2021 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu a uwagi można było wносить do dnia2021 r. Do projektu zmiany planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.

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

W planie podstawowym tj. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork – część południowa przyjętym uchwałą Nr XXV/259/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012 r. poz. 1436) z późn. zm. uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

- 1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania;

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

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania zawarte w § 11 - 12;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w § 13 - 15;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zabudowie zawarte w § 16 - 22;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków zawarte w § 23 - 27;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w § 28;

- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zawarte w § 29 - 30;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w § 31 – 39;
- 8) szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy, w tym wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów przewidzianych do ich przeprowadzenia zawarte w § 40 - 78;
- 9) stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarte w § 79;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawarte w § 80.

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

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

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

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