Załącznik nr 1
do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia .....

MPZPlan
513 099 225

TOM II

# ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY KLUCZBORK

**wynikająca z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2020, poz. 293 z późn. zm.)**


Zespół autorski:

**mgr inż. Grzegorz Kołosionek Z-545 – główny projektant**

**inż. Wioletta Hanusiewicz**

**mgr inż. Ewelina Leśniewska**


Wrocław, 2020 r.

Spis treści

1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne ..... 3
1.1. Analizy ekonomiczne ..... 3
1.1.1. Podmioty gospodarcze ..... 3
1.1.2. Turystyka ..... 6
1.1.3. Ekonomiczne skutki rozwoju obszarów zurbanizowanych ..... 7
1.2. Analizy środowiskowe ..... 8
1.2.1. Zasoby środowiska przyrodniczego ..... 8
1.3. Analizy społeczne ..... 12
1.3.1. Warunki i jakość życia mieszkańców ..... 12
1.3.2. Zatrudnienie i problem bezrobocia ..... 15
1.4. Wnioski ..... 17
2. Prognozy demograficzne ..... 18
3. Możliwości finansowania inwestycji ..... 20
4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę ..... 24
4.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę ..... 24
4.2. Chłonność terenów w podziale na funkcje zabudowy ..... 26
4.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarami wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ..... 46
4.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę ..... 47

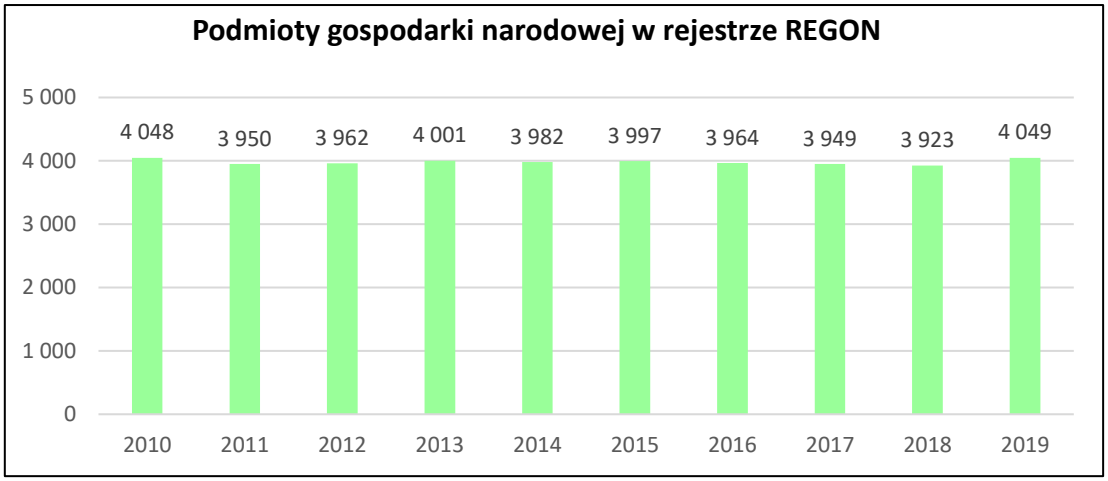
# 1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Zbilansowana analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna jest narzędziem wspierającym wprowadzanie zasad zrównoważonego rozwoju i wspomaga racjonalne wykorzystanie walorów gospodarczych i krajobrazowych przestrzeni. Jej celem jest także ograniczenie lub wręcz eliminacja zbędnej i nadmiernej podaży na zagospodarowanie terenów i bardziej ekonomiczne wykorzystanie ich potencjału. Tym samym przyczynia się ona do ograniczenia procesów dezurbanizacji i deprecjacji przestrzeni, będącej dobrem ograniczonym i trudnym do odtworzenia.

## 1.1. Analizy ekonomiczne

### 1.1.1. Podmioty gospodarcze

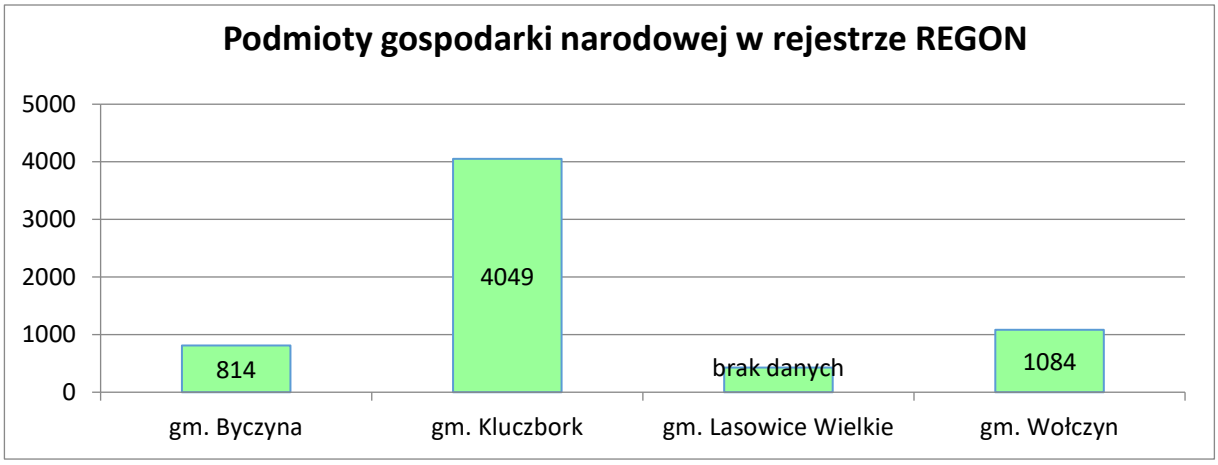
Gmina Kluczbork należy do obszarów o stabilnej pozycji pod względem liczby podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON (Ryc. 1).




Ryc.1. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON w latach 2010 - 2019
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

Na tej podstawie można stwierdzić, iż warunki do rozpoczynania i prowadzenia działalności gospodarczej są sprzyjające, a działania gminy w zakresie wspierania i rozwoju przedsiębiorczości przyczyniają się do poprawy stanu gospodarki lokalnej.

W wykazie liczby podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON powiatu kluczborskiego, gmina Kluczbork plasuje się na pierwszej pozycji zestawienia z liczbą 4049 podmiotów gospodarczych na koniec roku 2019 (Ryc.2).

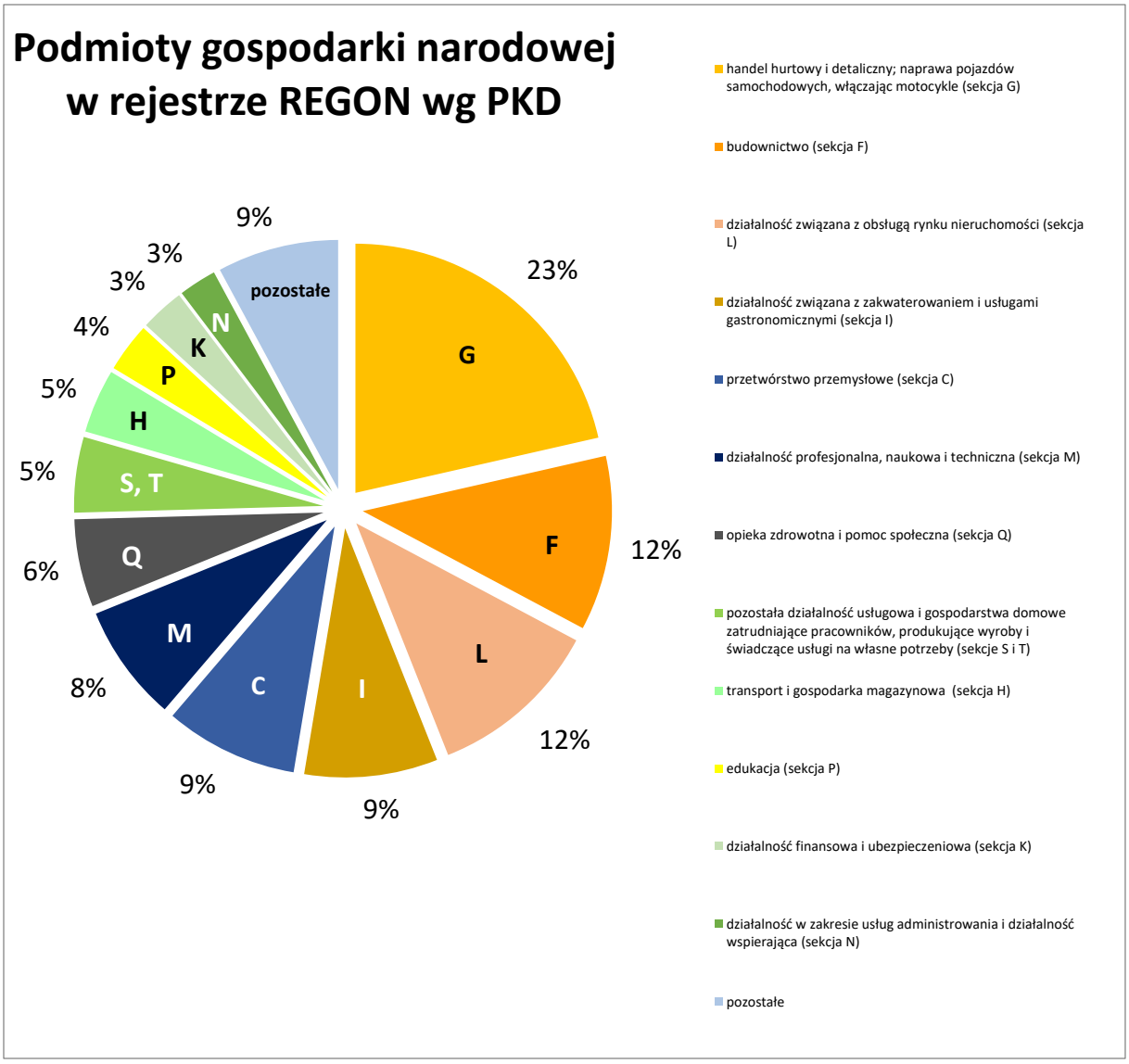



Ryc.2. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON na tle gmin powiatu
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2019 r.*

Biorąc pod uwagę, iż miasto Kluczbork stanowi ono ważny ośrodek administracyjny i gospodarczy, zapewniający miejsca pracy także dla osób niezamieszkujących miasto. Wynika to z pełnionej przez Kluczbork funkcji ośrodka powiatowego, będącego tym samym ośrodkiem o znaczeniu ponadlokalnym, zaspokajającym potrzeby mieszkańców miasta, powiatu i okolic. Stabilność struktury gospodarczej i jej rozwój ma zatem szczególne znaczenie, gdyż wpływa nie tylko na sytuację mieszkańców miasta i gminy Kluczbork, ale i gmin ościennych, determinując ich dalszy rozwój.

W roku 2019 w gminie Kluczbork najwięcej podmiotów, bo aż 23%, prowadziło działalność w sekcji G (według PKD 2007), czyli handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle. Kolejnymi pod względem liczebności grupami były podmioty działające w sekcji L (działalność związana z obsługą rynku nieruchomości) i w sekcji F (budownictwo) – po 12%, w sekcji C (przetwórstwo przemysłowe) oraz w sekcji I (działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi) – po 9%. W sekcji M (działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) działało 8% podmiotów, w sekcji Q (opieka zdrowotna i pomoc społeczna) – 6% podmiotów, w sekcji S i T (pozostała działalność usługowa i gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników) oraz w sekcji H (transport i gospodarka magazynowa) – po 5% oraz w sekcji P – (edukacja) po 4% podmiotów, w sekcji K (działalność finansowa i ubezpieczeniowa) i w sekcji N (działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca) – po 3 % podmiotów gospodarczych. W pozostałych sekcjach działały nieliczne podmioty stanowiące łącznie około 9% wszystkich podmiotów w rejestrze REGON (Ryc.3.).

Przedstawione dane nie obejmują osób prowadzących gospodarstwa indywidualne w rolnictwie.




Ryc.3. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON według sekcji PKD
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2019 r.*

Z 4049 podmiotów gospodarczych działających w gminie Kluczbork w 2019 r. 96% stanowiły podmioty prywatne, w tym około 76% stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (2918 podmiotów). Funkcjonowały też 164 podmioty sektora publicznego.

Ryc.4. Sektory działalności gospodarczej
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2019 r.*

### 1.1.2. Turystyka

Gmina miejsko-wiejska Kluczbork położona jest w północno-wschodniej części województwa opolskiego. Obszar gminy charakteryzuje się wysokimi walorami turystycznymi, szczególnie w kontekście jej bogactwa przyrodniczego. Znaczne połacie pokrywają piękne lasy i łąki, a rzeki i stawy stanowią atrakcyjne miejsce wypoczynku oraz uprawiania turystyki, agroturystyki i ekoturystyki. Gminę przecinają liczne trasy pieszych wędrówek i szlaki rowerowe, na których można podziwiać piękno natury na terenach niezurbanizowanych nieprzekształconych antropogenicznie. Liczne formy ochrony przyrody (w tym rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar natura 2000, użytek ekologiczny oraz pomniki przyrody) stanowią o bogactwie naturalnym gminy i zapewniają doskonałe miejsce wypoczynku na łonie natury.

Gmina posiada dobrze rozwiniętą bazę noclegową i gastronomiczną (w tym gospodarstwa ekologiczne i agroturystyczne, a także inne miejsca wypoczynku), a obsługę odwiedzających prowadzą liczne biura podróży. Na atrakcyjność turystyczną gminy wpływają liczne zabytki kultury i przyrody, atrakcje i szlaki turystyczne.

Wychodząc naprzeciw potrzebie rozwoju rynku turystyki w powiecie kluczborskim została powołanie na początku 2002 roku Kluczborska Lokalna Organizacja Turystyczna do współpracy z samorządem terytorialnym i branżą turystyczną. Jej celem jest wspieranie turystyki w powiecie kluczborskim, integracja społeczności lokalnej, głównie samorządu lokalnego w branży turystycznej, tworzenie, rozwój i promocja lokalnych produktów i atrakcji turystycznych, propagowanie i podejmowanie działań na rzecz ekologii i ochrony środowiska, koordynacja wszelkich działań pro turystycznych, zapewnienie miłej i szybkiej obsługi w zakresie turystyki.

W kontekście niniejszej analizy atrakcyjność turystyczna gminy, wzrost liczby atrakcji turystycznych, ich różnorodność i systematyczna poprawa ich standardów stanowi ogromny potencjał rozwojowy gminy Kluczbork. Różnorodność potrzeb turystów i możliwości ich spełnienia powodują, iż charakter i jakość usług turystycznych muszą być zróżnicowane. Obszar gminy Kluczbork posiada liczne walory turystyczne – naturalne oraz wynikające z historii regionu i działalności mieszkańców. Walory przyrodnicze, bogactwo kulturowe,

liczne tereny rekreacyjne oraz dogodna komunikacja są czynnikami sprzyjającymi rozwojowi turystyki, w tym turystyki weekendowej i zimowej oraz agroturystyki.

### 1.1.3. Ekonomiczne skutki rozwoju obszarów zurbanizowanych

Racjonalne gospodarowanie przestrzenią opiera się o założenie, iż użytkownicy przestrzeni i ich potrzeby stanowią najważniejszy punkt odniesienia w planowaniu przestrzennym. Niemniej jednak stwierdzenie to należy rozpatrywać z punktu widzenia także możliwości rozwoju obszaru, w długoletnim horyzoncie czasowym, co umożliwi zaspokojenie potrzeb przyszłych pokoleń.

W praktyce oznacza to gospodarowanie przestrzenią, u podstaw którego leży świadomość ograniczoności zasobów przestrzennych i konieczność oszczędnego ich wykorzystania. Proces rozwoju musi zatem uwzględniać założenia ekonomii przestrzennej, która zwraca szczególną uwagę na minimalne standardy wyposażenia terenów zurbanizowanych i bodźce finansowe, jakie wywołuje ekspansja zagospodarowania terenów.

Podstawowym założeniem polityki przestrzennej gminy Kluczbork winno zatem być zwiększenie efektywności wykorzystania terenów już zurbanizowanych, ograniczenie suburbanizacji oraz przeciwdziałanie dekoncentracji zabudowy. Głównym założeniem planowania przestrzennego jest zatem takie kształtowanie przestrzeni, które wspiera działania ograniczające rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych, a także ograniczenie presji na niezagospodarowane tereny otwarte.

Racjonalne ekonomicznie gospodarowanie przestrzenią wymaga uwzględnienia konsekwencji finansowych, jakie będą wynikać z rozwiązań przyjętych w dokumentach planistycznych, już na etapie tworzenia projektów tych dokumentów. Głównym celem analizy ekonomicznej jest kształtowanie świadomości władz i użytkowników przestrzeni w zakresie wydatków i dochodów gminy, będących skutkiem uchwalenia studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym projektowane zagospodarowanie przestrzeni winno być kształtowane w taki sposób, aby bilans ekonomiczny był dodatni, a przyjęte rozwiązania adekwatne do możliwości finansowych gminy.

Do zasadniczych wydatków gminy związanych z realizacją rozwiązań przestrzennych uwzględnionych w dokumentach planistycznych należą:

- koszty realizacji lokalnych celów publicznych przewidzianych w tych opracowaniach (w tym w szczególności koszty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, koszty zagospodarowania przestrzeni publicznych itp.),
- koszty sporządzenia lub zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- odszkodowania związane ze zmianą wartości nieruchomości, wskutek uchwalenia planów miejscowych
- koszty podziałów i scaleń nieruchomości.

Do zasadniczych dochodów gminy związanych z realizacją rozwiązań przestrzennych uwzględnionych w dokumentach planistycznych należą:

- dochody z podatków,
- opłaty za dzierżawę gruntów,
- dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych,
- pośrednio: opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłaty planistyczne, adiacenckie) uzyskiwane po uchwaleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niemniej jednak samo uchwalenie studium nie rodzi bezpośrednio konsekwencji finansowych, gdyż nie jest ono aktem prawa miejscowego, a w przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy dla potrzeb naliczania podatków wiążące są zapisy ewidencji gruntów i budynków. Ponadto dochody z nowych terenów spływają powoli, w miarę zagospodarowywania terenów i nie równoważą kosztów w krótkim okresie. W związku z powyższym skutki finansowe należy traktować jako potencjalne, choć niewątpliwie realne i związane ściśle z realizacją założeń dokumentach planistycznych.

Należy jednak zaznaczyć, iż celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja korzyści ekonomicznych, a uporządkowane kształtowanie przestrzeni, odpowiadające potrzebom jej użytkowników i dobór funkcji terenów, uwzględniający także uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe. Pozytywny efekt przestrzenny jest głównym założeniem, do którego dąży gmina. Analiza ekonomiczna wspiera zatem proces podejmowania decyzji przestrzennych, ale nie determinuje go i nie ogranicza, stawiając na pierwszym miejscu potrzeby użytkowników przestrzeni i racjonalny sposób gospodarowania nią.

## 1.2. Analizy środowiskowe

Zasada zrównoważonego rozwoju zakłada wprowadzenie kryterium ekologicznego zagospodarowania terenów na wszystkich szczeblach planowania przestrzennego: krajowym, regionalnym i lokalnym (miejscowym). Oznacza to takie gospodarowanie, dzięki któremu cele gospodarcze i społeczne osiągane są przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania przyrody, poprzez możliwe zmniejszenie negatywnych oddziaływań na środowisko. Rozwój terenów powinien zatem być uzależniony od cech środowiska, co w obecnie obowiązującym systemie planowania przestrzennego jest zapewnione poprzez analizę stanu środowiska oraz uwzględnianie wymogów jego ochrony już na etapie analizy obecnego stanu użytkowania i zagospodarowania.

### 1.2.1. Zasoby środowiska przyrodniczego

W związku z wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, na obszarze gminy Kluczbork znajdują się obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody charakteryzujące się dużym zróżnicowaniem form ochrony przyrody.

Na terenie gminy Kluczbork znajdują się obszary i obiekty chronione, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018, poz. 142 z późn. zm.), do których należą:

*REZERWAT PRZYRODY BAŻANY*

Obszar został wyznaczony 20 czerwca 1969 r. na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Obecnie obowiązującym aktem prawnym regulującym istnienie rezerwatu jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 11 kwietnia 2018 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Bażany". Jest to obszar o powierzchni 21,01 ha położony w województwie opolskim, w powiecie kluczborskim, na obszarze gminy Kluczbork. Celem ochrony jest zachowanie

ze względów naukowych i dydaktycznych jedynego w województwie opolskim naturalnego drzewostanu sosnowego, położonego na wydmach, z obfitym stanowiskiem jałowca.

*STOBRAWSKI PARK KRAJOBRAZOWY*

Obszar został wyznaczony 3 listopada 1999 r. na mocy Rozporządzenia Nr P/11/99 Wojewody Opolskiego z dnia 28 września 1999 r. w sprawie utworzenia "Stobrawskiego Parku Krajobrazowego". Obecnie obowiązującym aktem prawnym regulującym istnienie parku krajobrazowego jest Rozporządzenie Nr 0151/P/19/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego. Jest to obszar o powierzchni 52 636,5 ha położony w województwie opolskim, w powiecie opolskim na terenie gmin: Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Łubniany, Murów, Popielów, w powiecie namysłowskim na terenie gmin: Domaszowice, Pokój, Świerczów, w powiecie kluczborskim na terenie gmin: Kluczbork, Lasowice Wielkie, Wołczyn oraz w powiecie brzeskim na terenie gmin: Lewin Brzeski, Lubsza. Szczególnymi celami ochrony Parku są:

1) zachowanie najcenniejszych fragmentów przyrody naturalnej, walorów krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego części Niziny Śląskiej;

2) zachowanie pełni różnorodności biologicznej oraz trwałości i równowagi procesów przyrodniczych;

3) przywracanie walorów naturalnych przekształconym siedliskom, zwłaszcza dolinom rzecznym, torfowiskom, lasom i innym składnikom przyrody;

4) stwarzanie korzystnych warunków do prawidłowego funkcjonowania systemów przyrodniczych, ich trwałości i zdolności odtwarzania;

5) zwiększanie świadomości ekologicznej lokalnych społeczności w zakresie konieczności zachowania całego bogactwa przyrodniczego jako dziedzictwa i dobra wspólnego.

*OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE:*

Obszar został wyznaczony 01.01.1989 r. na mocy Uchwały Nr XXIV/193/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1988 r. w sprawie ochrony walorów krajobrazu. Obecnie obowiązującym aktem prawnym regulującym istnienie OChK jest Uchwała Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. Jest to obszar o powierzchni 119 061,7 ha położony w położony w gminach: Chrząstowice, Domaszowice, Izbicko, Jemielnica, Kluczbork, Kolonowskie, Lasowice Wielkie, Lubsza, Łubniany, Namysłów, Ozimek, Pokój, Strzelce Opolskie, Świerczów, Tarnów Opolski, Turawa, Wołczyn, Zawadzkie i Zębowice. Uchwała określa ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych, ekosystemów wodnych oraz zakazy, jakie obowiązują w zasięgu OChK. Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie są największym obszarem chronionego krajobrazu w województwie opolskim położonym w mezoregionie Równina Opolska. Obszar ten zajmuje część prawego dorzecza Odry na południe od Stobrawy i na północ od Garbu Tarnogórskiego, suwając się na wschód wzdłuż biegu Małej Panwi. Powierzchnię terenu budują zwydmione piaski, porośnięte przez Bory Stobrawskie. Przez środek obszaru przepływa Mała Panew, na której w Turawie utworzono zbiornik Jezioro Turawskie - jeden z zasilających żeglugę na Odrze ale także wykorzystywany do celów

rekreacyjnych. Wschodnia część regionu (Obniżenie Małej Panwi) stanowi szlak komunikacyjny ze wschodu na zachód.

*OBSZAR NATURA 2000 ŁĄKI W OKOLICACH KLUCZBORKA NAD STOBRAWĄ:*

Obszar Natura 2000 „Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą" (kod: PLH160013) utworzony został 1 marca 2011 r. na podstawie Decyzji 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). Obszar zajmują prawie w 90% siedliska łąkowe i zaroślowe, pozostałą część zajmują siedliska rolnicze oraz inne tereny (miasta, wsie, drogi, śmietniska, kopalnie, tereny przemysłowe). Na terenie wchodzącym jeszcze w administracyjne granice Kluczborka występują zbiorowisko okresowo koszonych łąk ze szczawiami, rdestem wężownikiem, wierzbówką, turzycami oraz mozgą trzcinowatą i krwiściągiem lekarskim kształtujące się wzdłuż rzeki Stobrawy. Bardziej podmokłe fragmenty zarasta trzcina. Niektóre miejsca są odkształcone ze znacznym udziałem pokrzywy. Natomiast fragmenty położone w części wschodniej i południowo-wschodniej miejscami porasta dąb szypułkowy, olcha czarna i wierzby. Część łąk nosi ślady wiosennego wypalania. Po stronie zachodniej budowana jest obwodnica Kluczborka rozdzielająca dawnej jednolity kompleks na dwie części. Łąki za drogą są regularnie koszone. Stobrawa prowadzi czysta wodę, na wschodniej granicy łąk jest podpiętrzana niewielką śluzą. Przez łąkę prowadzony jest rów odwadniający zarośnięty trzcinami. Obiekt ten jest świeżo czyszczony. Dno doliny wyścielają mady rzeczne, lokalnie namuły. Pospolitym gatunkiem na łąkach jest żaba trawna, występuje także zaskroniec. Z obserwowanych ptaków wymienić należy skowronka polnego, pliszkę żółtą, świergotka łąkowego i czajkę. Na łąki zalatują bocian biały, gawron, szpak oraz polująca na gryzonie pustułka. Ssaki reprezentuje m. in. zając i sarna, chociaż nie są zbyt częste. W omawianych biotopach bogata jest fauna bezkręgowców. Wzdłuż rowu występują duże ilości winniczków. W miejscach gdzie pojawia się trzcina często występują ślimaki z rodzaju bursztynka (Succinella) oraz liczne gatunki pająków, w tym tygrzyk paskowany. W okresie kwitnienia rosnące tutaj gatunki roślin odwiedzane są przez rożne gatunki motyli chronione trzmiele, rusałki (pawik, pokrzywnik, admirał, kratkowiec, dostojki, przeplatki i inne), kilka gatunków modrszków, pazie królowej, połówce szachownica. W Stobrawie obserwowano kiełbia i płotkę, a na brzegach żabę jeziorową i żaba trawna. Wydaje się, że wiosną siedlisko jest również odpowiednie dla żaby moczarowej. Słyszano również rzekotką drzewną. Obszar jest istotny dla ochrony 2 gatunków motyli z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.

*UŻYTEK EKOLOGICZNY - TORFOWISKO:*

Użytek ekologiczny został ustanowiony 20 stycznia 1997 r. na mocy Rozporządzenie Nr 33/96 Wojewody Częstochowskiego z 23.12.1996 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny. Obecnie obowiązującym aktem prawnym regulującym istnienie użytku jest Rozporządzenie Nr 0151/P/9/2003 Wojewody Opolskiego z 08.12.2003 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne. Jest to obszar o powierzchni 2,48 ha położony na Progu Woźnickim Obniżenie Liswarty-Prosno, działka nr 123/27. Celem ochrony jest zachowanie bagna śródleśnego.

*POMNIKI PRZYRODY:*

Na obszarze gminy Kluczbork znajduje jest 13 pomników przyrody ożywionej. Wykaz pomników przyrody zawarto w poniższej Tabeli.

Tab.1. Pomniki przyrody na obszarze gminy Kluczbork

*Źródło: http://crfop.gdos.gov.pl*

| Lp. | Nazwa pomnika przyrody | Opis | Tekstowy opis położenia |
|---|---|---|---|
| 1. | sześciopienny okaz magnolii Soulange'a *łac. Magnolia x soulangeana* | Obwód: 61 cm, 68 cm, 81 cm, 74 cm, 67 cm, 79 cm<br><br>Wysokość: 6 m | Działka nr 167/2 a.m. 6, Rynek miasta stanowiący część zabytkowego układu urbanistycznego Zespołu Staromiejskiego miasta Kluczborka |
| 2. | Grupa drzew: gatunek: Cis pospolity *łac. Taxus baccata* | Obwód: od 25 do 53 cm<br><br>Wysokość: od 6 m do 12 m | Kluczbork ul. Byczyńska (po zachodniej "lewej" stronie ulicy) |
| 3. | Olsza czarna - *łac. Alnus glutinosa* | Obwód: 128 cm<br>Wysokość: 16 m | warsztaty remontowe PKP |
| 4. | Dąb szypułkowy *łac. Quercus robur* | Obwód: 146 cm<br>Wysokość: 24 m | skrzyżowanie ulic Piłsudskiego i Kopernika |
| 5. | Dąb szypułkowy *łac. Quercus robur* | Obwód: 101 cm<br>Wysokość: 22 m | Bogdańczowice 31, ogród przydomowy |
| 6. | Dąb szypułkowy *łac. Quercus robur* | Obwód: 121 cm<br>Wysokość: 25 m | Kluczbork ul. Chopina 5, teren zabudowany (153/10) |
| 7. | Grupa drzew: Cis pospolity – *łac. Taxus baccata* | Obwód: 83 cm, 99 cm<br><br>Wysokość: 9 m | Ligota Górna, Gliwicka 47 |
| 8. | Dąb szypułkowy *łac. Quercus robur* | Obwód: 162 cm<br>Wysokość: 39 m | Nadleśnictwo: Kluczbork Obręb leśny: Zameczek, Leśnictwo: Żabieniec, Oddz.: 89 d |
| 9. | Dąb szypułkowy *łac. Quercus robur* | Obwód: 169 cm<br>Wysokość: 37 m | Nadleśnictwo: Kluczbork Obręb leśny: Zameczek, Leśnictwo: Żabieniec, Oddz.: 89 d |
| 10. | Buk pospolity (Buk zwyczajny) *łac. Fagus sylvatica* | Obwód: 111 cm<br>Wysokość: 29 m | Nadleśnictwo: Kluczbork Obręb leśny: Zameczek, Leśnictwo: Żabieniec, Oddz.: 88 k |
| 11. | Grupa drzew: Dąb szypułkowy *łac. Quercus robur* | Obwód: od 145 cm do 205 cm<br><br>Wysokość: od 14 m do 25 m | brak danych |
| 12. | Dąb szypułkowy *łac. Quercus robur* | brak danych | 223d |
| 13. | Dąb szypułkowy *łac. Quercus robur* | Obwód: 171 cm<br>Wysokość: 32 m | Nadleśnictwo: Kluczbork, Obręb leśny: Zameczek, Leśnictwo: Zameczek, Oddz.: 220 m |

Obszary i obiekty chronione stanowią istotny element środowiska przyrodniczego gminy wymagający zachowania i ochrony, stąd konieczność ich uwzględnienia w planowaniu przestrzennym. Na uwagę zasługuje fakt, iż stanowią one walory z punktu widzenia ich przydatności jako jednej z podstaw rozwoju funkcji turystycznej.

W kontekście niniejszej analizy należy zwrócić uwagę na konieczność uwzględnienia walorów środowiska przyrodniczego, w tym obszarów i obiektów chronionych w ustaleniach dokumentów planistycznych. Dla ich zachowania konieczne jest wyłączanie terenów występowania cennych wartości przyrodniczych z przeznaczenia na funkcje użytkowe, wprowadzenie nakazu zachowania chronionych i rzadkich gatunków flory i fauny, a przy przeznaczeniu terenu na funkcje użytkowe – minimalizowanie udziału powierzchni o zróżnicowanych wartościach przyrodniczych, która jest przeznaczona na cele użytkowe.

## 1.3. Analizy społeczne

W podejmowaniu decyzji dotyczących wyboru kierunków rozwoju i gospodarowania terenami szczególnie istotną rolę odgrywa wymiar społeczny planowania przestrzennego. Społeczność lokalna i użytkownicy przestrzeni w całokształcie problematyki gospodarowania odgrywają szczególnie istotną rolę, gdyż aspekt przestrzenny w sensie miejsca zamieszkania i codziennego przebywania różnicuje opinie, postawy i zachowania. Ponadto estetyczne i funkcjonalne ujęcie przestrzeni jest dla ludzi swojego rodzaju wartością, która jest przez nich oceniana i przeżywana, a niewłaściwy dobór elementów otoczenia może doprowadzić do dezaktywizacji społecznej, depresji demograficzno-gospodarczej i psychospołecznej danej jednostki przestrzennej, a w konsekwencji do powstawania patologii społecznych.

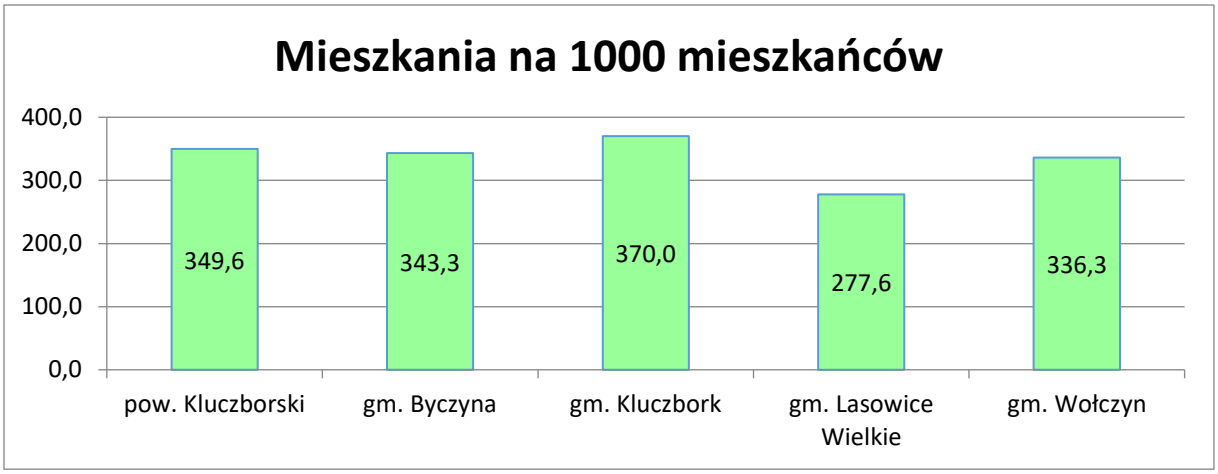
Szczegółowa analiza problemów społecznych zawarta została w „Strategii integracji i rozwiązywania problemów społecznych gminy Kluczbork na lata 2014-2020”. Dokument ten został opracowany w oparciu o materiały badawcze w zakresie problemów społecznych oraz potrzeb społeczności lokalnej, a forma i założenia Strategii są wyrazem woli mieszkańców w odniesieniu do kształtowania jakości życia w gminie. Na podstawie analizy zawartości dokumentu zdefiniowane zostało problemy decyzyjne, przed którymi stoi polityka przestrzenna gminy Kluczbork.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeprowadzono analizę czynników społecznych, które mają swoje odzwierciedlenie w sposobie zagospodarowania przestrzeni. Jej celem było dostarczenie informacji o sytuacji społecznej oraz określenie potrzeb i możliwości rozwoju gminy w odpowiedzi na te czynniki.

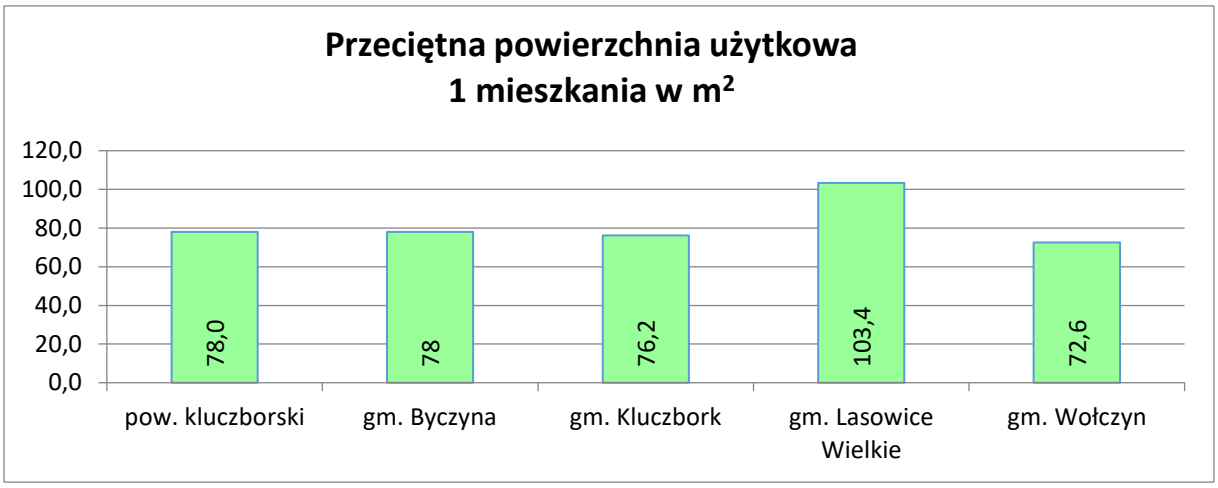
### 1.3.1. Warunki i jakość życia mieszkańców

Na obszarze gminy Kluczbork występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i wielorodzinna, w związku z czym wskaźniki charakteryzujące warunki mieszkaniowe są dosyć wysokie. Według danych GUS na obszarze gminy w 2018 r. znajdowało się 13314 mieszkań (o łącznej powierzchni użytkowej 1 014 049 $m^2$) składających się z 53 806 izb, w tym 698 mieszkań komunalnych (o łącznej powierzchni użytkowej 33 558 $m^2$) oraz 82 lokale socjalne (o łącznej powierzchni użytkowej 3 057 $m^2$).

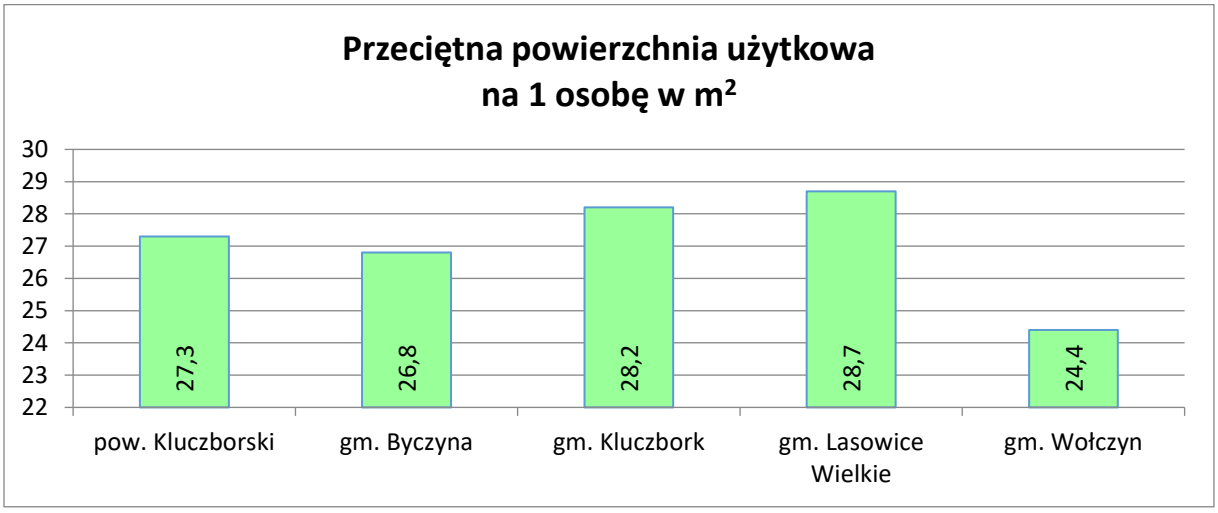
Na 1000 mieszkańców przypadało 370,0 mieszkania. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosiła 76,2 $m^2$, średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosiła 28,2 $m^2$. Warunki mieszkaniowe w gminie Kluczbork na tle pozostałych gmin powiatu kluczborskiego przedstawiają Ryc. 5-8.




Ryc.5. Warunki mieszkaniowe
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2018 r.*



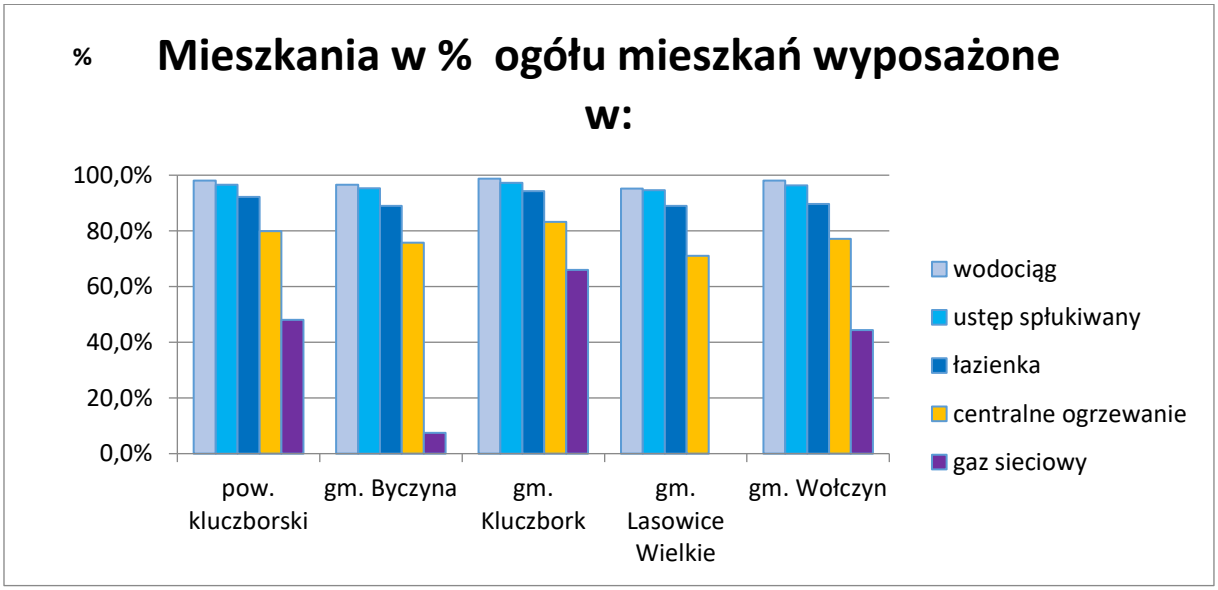

Ryc.6. Warunki mieszkaniowe
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2018 r.*




Ryc.7. Warunki mieszkaniowe
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2018 r.*

Zgodnie z danymi GUS (2018 r.) w ginie Kluczbork 83,2% mieszkań wyposażonych było w centralne ogrzewanie. Przyłącze wodociągowe posiadło 98,8% mieszkań na obszarze gminy, a 94,2% mieszkań wyposażonych było w łazienkę. Ustęp spłukiwany posiadało 97,2% mieszkań w gminie. Z gazu sieciowego korzystało 66% mieszkań.

Wyposażenie mieszkań w gminie Kluczbork jest zdecydowanie lepsze niż w pozostałych gminach powiatu.




Ryc.8. Warunki mieszkaniowe

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2018 r.*

Z powyższego wynika, iż warunki mieszkaniowe wraz z wyposażeniem mieszkań w gminie Kluczbork można określić jako bardzo dobre. Problemem w zakresie jakości życia jest natomiast słaba dostępność mieszkań socjalnych, a co za tym idzie niewielkie możliwości w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych osób najgorzej sytuowanych. Przyrost liczby obiektów budownictwa socjalnego jest niewystarczający w stosunku do potrzeb. Szansą na podjęcie interwencji samorządu w tym zakresie może stać się udział w mieszkaniowych programach rządowych.

Analizując społeczny wymiar jakości warunków mieszkaniowych, należy zwrócić uwagę na rosnące oczekiwania mieszkańców w zakresie lokalizacji mieszkań, ich rozmiaru, technologii budowlanej i wyposażenia. Należy zakładać, iż w perspektywie 30-letniej nastąpi wzrost poziomu i jakości życia, szczególnie poprzez poprawę warunków mieszkaniowych (w tym wzrost powierzchni użytkowej mieszkań i przeciętnej powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca), a także spadek zagęszczenia (liczby osób) na mieszkanie (Tab. 2).

Na 1000 mieszkańców przypadało 370 mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosiła 76,2 $m^2$, średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosiła 28,2 $m^2$.

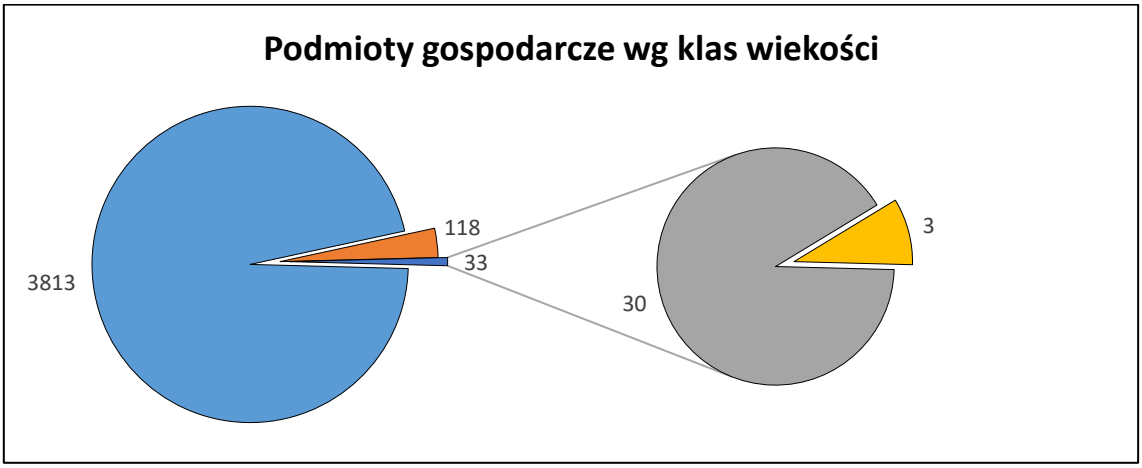
Tab.2. Warunki mieszkaniowe na obszarze gminy Kluczbork

| Wskaźnik | Stan na 2018 r. wg danych BDL GUS | Zmiana w % | Stan na 2048 r. wartości prognozowane, opracowanie własne |
|---|---|---|---|
| przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania | 76,2 | + 25% | 95,25 |
| przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę | 28,2 | + 25% | 35,25 |
| przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie | 2,70 | - 25% | 2,025 |

### 1.3.2. Zatrudnienie i problem bezrobocia

W odniesieniu do planowania przestrzennego najbardziej istotnym czynnikiem społecznym wydaje się być aspekt dostępności miejsc pracy i ich różnorodności.

Analizując poziom zatrudnienia, struktura podmiotów gospodarczych wg wielkości w przedstawiała się podobnie do innych gmin miejsko-wiejskich w województwie. W 2018 r. w gminie Kluczbork ponad 99% (4017) wszystkich podmiotów stanowiły firmy małe, zatrudniające poniżej 50 osób, przy czym większość (3908) to podmioty mikro zatrudniające maksymalnie 9 osób. W grupie firm średnich (50-249 osób) działalność prowadziło 29 podmiotów, a wśród dużych (250-999 osób) – 3 podmioty.



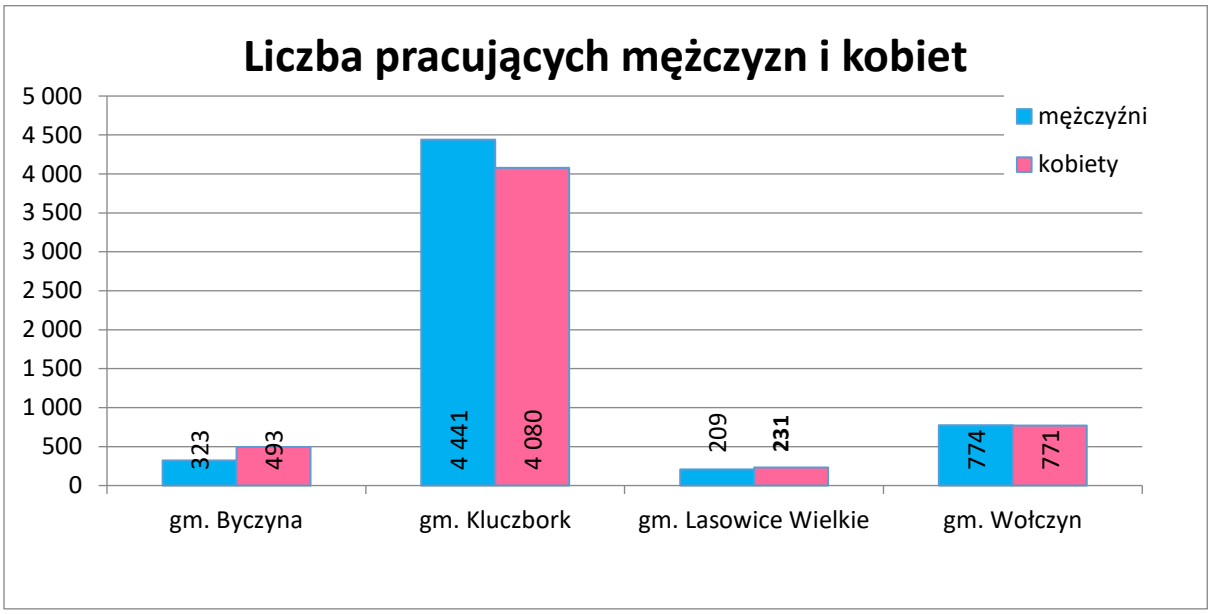

Ryc.9. Podmioty gospodarcze wg klas wielkości
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2019 r.*

Korzystnym elementem uwarunkowań społecznego rozwoju gminy Kluczbork jest stosunkowo szeroki miejscowy rynek pracy. Niemniej jednak, z uwagi na ponadlokalne znaczenie miasta Kluczbork, rynek pracy okazuje się być niewystarczający, szczególnie w odniesieniu do powiatowego znaczenia miasta. Sukcesywny spadek liczby ludności gminy (w roku 2019 liczba ludności wynosiła 35802, co oznacza spadek o niemal 6% w ciągu ostatnich 10 lat) powoduje, iż konieczne jest tworzenie nowych miejsc pracy i szeroko pojęty rozwój rynku pracy, odpowiadający obecnym tendencjom demograficznym i stwarzający warunki dla wzrostu liczby ludności. Dostępność miejsc pracy jest bowiem kluczowym czynnikiem, który wpływa na wybór miejsca zamieszkania przez osoby spoza gminy.

Brak działań w tym zakresie może spowodować wzrost bezrobocia, co w konsekwencji przełoży się na utrzymanie niekorzystnych tendencji demograficznych – wyjazdy do pracy

poza obszar gminy (w tym za granicę), szczególnie przez mężczyzn oraz brak znaczącego napływu nowej ludności.

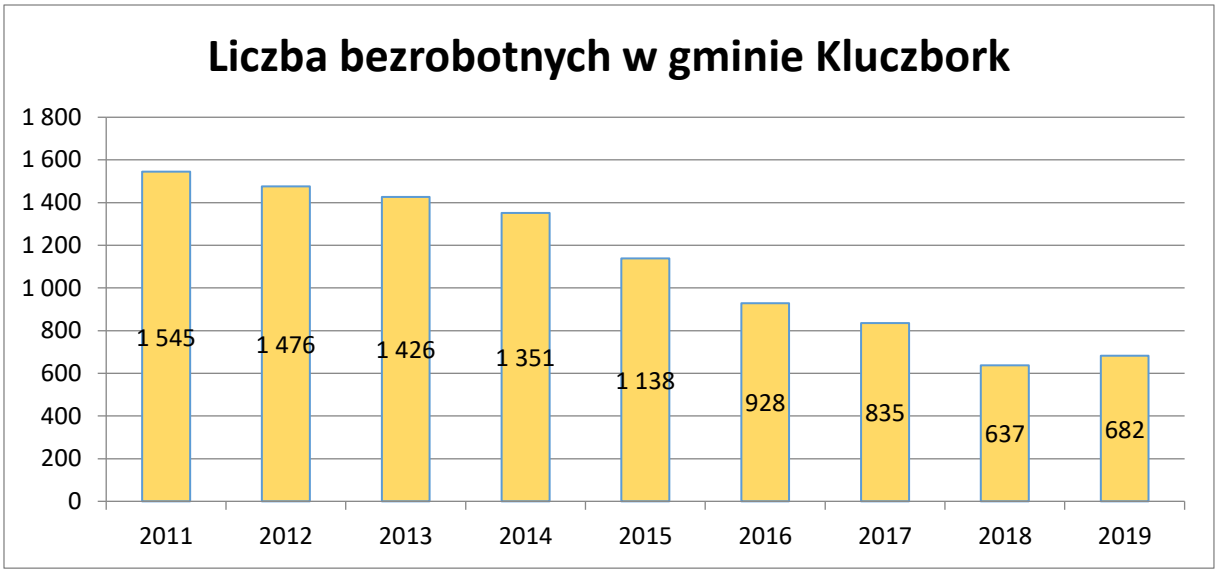
Na obszarze gminy Kluczbork w strukturze osób pracujących przeważają mężczyźni. Pracujących mężczyzn jest o około 10% więcej niż kobiet.




Ryc.10. Struktura zatrudnienia wg płci
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2019 r.*

W latach 2011-2019 poziom bezrobocia na obszarze gminy Kluczbork sukcesywnie spadał. Na koniec roku 2019 w mieście zarejestrowanych było 682 bezrobotnych, niemniej jednak rzeczywisty wskaźnik był większy, ponieważ część osób bezrobotnych nie było zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy (bezrobocie ukryte). Od roku 2011 obserwuje się bardzo korzystne zmiany i spadek liczby osób bezrobotnych, w roku 2019 o ponad 55% w stosunku do roku 2011. Świadczy to o pozytywnych zmianach na rynku pracy oraz ogólnym ożywieniu gospodarczym będącymi wynikiem właściwej polityki gminy i wpływu nowych krajowych instrumentów wsparcia bezrobotnych.

Liczbę bezrobotnych w latach 2011-2019 prezentuje zamieszczony poniżej wykres (Ryc. 11). Najwyższe bezrobocie zanotowano w roku 2011, a najniższe w roku 2018.




Ryc.11. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych na obszarze gminy Kluczbork
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS*

Warto jednak zauważyć, iż czynnikiem korzystnie wpływającym na lokalizację nowych podmiotów gospodarczych (szczególnie przez inwestorów zewnętrznych) jest istniejąca na obszarze gminy kluczborska podstrefa ekonomiczna w Ligocie Dolnej. Podstrefa Kluczbork zaoferowała inwestorom krajowym i zagranicznym tereny inwestycyjne o łącznej powierzchni 54 ha. Działające już zakłady stworzyły łącznie 680 nowych miejsc pracy. Kluczborska podstrefa jest już pełna, dlatego władze miasta, chcąc stworzyć nowe miejsce dla inwestorów, wykupiły teren po byłym tartaku o powierzchni 11 ha, które został włączony do Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Obszary te są przygotowane do szybkiego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego tj.: realizacji inwestycji produkcyjnych i usługowych – tereny uzbrojone, posiadające aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o dobrej dostępności komunikacyjnej. Dodatkowym atutem miasta dla tworzenia i rozwoju działalności gospodarczej, w tym także poza obszarem stref ekonomicznych, jest dobra jakość i dostępność usług publicznych.

W celu zapewnienia inwestorom dojazdu dla samochodów ciężarowych, gmina od kilku lat buduje miejską obwodnicę. Już połączono drogi krajowe nr 42 i 45, a w ostatnim etapie ma powstać jeszcze połączenie z krajową „jedenastką". Ostatni, piąty etap realizacji tej inwestycji jest realizowany w latach 2018-2020. Dostępność komunikacyjna gminy będzie ulegać dalszej poprawi, w związku z budową drogi ekspresowej S11, która stanowi pasmo przyspieszonego rozwoju.

### 1.4. Wnioski

1) Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych stwierdzono możliwości rozwoju ekonomicznego gminy Kluczbork w oparciu o:
    - usługi, drobną wytwórczość i działalność produkcyjną – co wynika ze wzrastających trendów tego typu działalności (atrakcyjność inwestycyjna gminy, preferencyjne zasady lokalizacji działalności na obszarze WSSE),

- turystykę – co wynika z atrakcyjności zasobów przyrodniczych i wysokiego poziomu dotychczasowej obsługi turystów.

2) Z punktu widzenia ekonomii nie bez znaczenia pozostaje także lokalizacja gminy przy jednym z głównych szlaków komunikacyjnych, co stwarza możliwości rozwoju gospodarczego, czyniąc gminę ośrodkiem o znaczeniu regionalnym.

3) Rozwój obszarów działalności gospodarczej winien opierać się o zasadę nie rozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój przestrzenny osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej, a dopiero w dalszej kolejności jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych obszarów przylegających do niej. Pozwoli to na ograniczenie wydatków inwestycyjnych, związanych z uzbrojeniem nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, a tym samym ekonomiczną optymalizację rozwoju.

4) Na podstawie przeprowadzonych analiz środowiskowych stwierdzono możliwości rozwoju ekonomicznego gminy Kluczbork w oparciu o elementy cenne dla krajobrazu gminy, z zachowaniem koniecznego warunku ich eksponowania i ochrony.

5) Obszar gminy Kluczbork charakteryzuje się korzystnymi warunkami mieszkaniowymi pod względem krajobrazowym –sieć osadniczą miasta tworzy zabudowa zwarta, sieć osadniczą obszaru wiejskiego – zabudowa niskiej intensywności, a tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowe są chronione przed ekspansywną urbanizacją.

6) Funkcję mieszkaniową należy rozwijać w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w pierwszej kolejności na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przy jednoczesnej ochronie terenów otwartych przed jej nadmierną ekspansją.

7) Należy dążyć do zwiększenia ilości mieszkań socjalnych poprzez rozwój budownictwa socjalnego na obszarze gminy Kluczbork.

8) Stwierdzono możliwość dalszego rozwoju turystyki w oparciu o zasoby przyrodnicze gminy, a także możliwość dalszego zwiększania i uatrakcyjniania oferty turystycznej i wypoczynkowej, również w sezonie zimowym.

9) Na podstawie przeprowadzonych analiz społecznych stwierdzono możliwości rozwoju społecznego gminy Kluczbork w oparciu o:
   - podnoszenie jakości warunków mieszkaniowych,
   - tworzenie nowych miejsc pracy poprzez przyciąganie inwestorów,
   - możliwość wykorzystania środków unijnych na zwiększanie aktywności społeczeństwa, w tym rozwój organizacji pozarządowych.

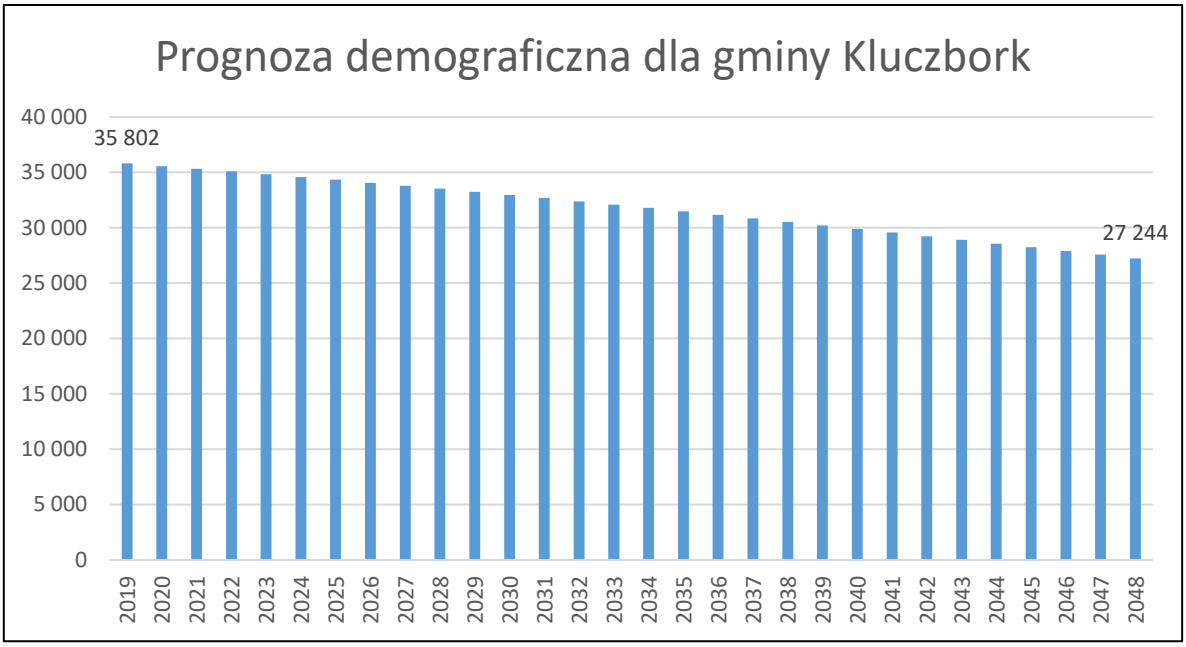
## 2. Prognozy demograficzne

W roku 2014 Główny Urząd Statystyczny opracował „Prognozę demograficzną dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014 – 2050”. Opracowanie to jest spójne z prognozą dla województw, a podstawę obliczeń stanowiły stany ludności według płci, wieku i powiatów.

Jako dane bazowe przyjęto prognozowaną liczbę ludności gminy Kluczbork na koniec 2019 r., tj. 35 802 osoby. Podstawą do oszacowania liczby ludności gminy Kluczbork stał się wskaźnik zmian liczby ludności dla powiatu, który następnie poddano analizie tendencji zmian, przeniesionych w kolejnym etapie na liczbę ludności gminy. Zgodnie z uwarunkowaniami rozwoju oraz cechami i prognozami demograficznymi gminy zakłada się spadek liczby ludności w perspektywie 30-letniej, tj. do roku 2048. W tym roku liczba ludności gminy Kluczbork wyniesie 26 913 osób, co oznacza spadek liczby ludności o 8 889 osób (24%). Prognozę demograficzną na podstawie opracowania GUS obrazuje Tabela nr 3.

Tab.3. Prognoza demograficzna dla gminy Kluczbork

| Rok | Ogółem | Mężczyźni | Kobiety |
|---|---|---|---|
| 2019 | 35 802 | 17 293 | 18 509 |
| 2020 | 35 566 | 17 179 | 18 387 |
| 2021 | 35 327 | 17 063 | 18 264 |
| 2022 | 35 083 | 16 946 | 18 137 |
| 2023 | 34 835 | 16 826 | 18 009 |
| 2024 | 34 583 | 16 704 | 17 879 |
| 2025 | 34 327 | 16 580 | 17 746 |
| 2026 | 34 065 | 16 454 | 17 611 |
| 2027 | 33 797 | 16 324 | 17 473 |
| 2028 | 33 526 | 16 193 | 17 332 |
| 2029 | 33 249 | 16 060 | 17 189 |
| 2030 | 32 968 | 15 924 | 17 044 |
| 2031 | 32 681 | 15 785 | 16 896 |
| 2032 | 32 388 | 15 644 | 16 744 |
| 2033 | 32 091 | 15 500 | 16 590 |
| 2034 | 31 789 | 15 354 | 16 434 |
| 2035 | 31 482 | 15 206 | 16 276 |
| 2036 | 31 170 | 15 055 | 16 114 |
| 2037 | 30 855 | 14 903 | 15 951 |
| 2038 | 30 536 | 14 749 | 15 787 |
| 2039 | 30 213 | 14 593 | 15 620 |
| 2040 | 29 888 | 14 436 | 15 452 |
| 2041 | 29 560 | 14 278 | 15 282 |
| 2042 | 29 230 | 14 119 | 15 112 |
| 2043 | 28 900 | 13 959 | 14 941 |
| 2044 | 28 568 | 13 799 | 14 769 |
| 2045 | 28 237 | 13 639 | 14 598 |
| 2046 | 27 905 | 13 479 | 14 427 |
| 2047 | 27 574 | 13 319 | 14 256 |
| 2048 | 27 244 | 13 159 | 14 085 |
| 2049 | 26 913 | 12 999 | 13 914 |




Ryc.12. Prognoza demograficzna na podstawie opracowania GUS
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS*

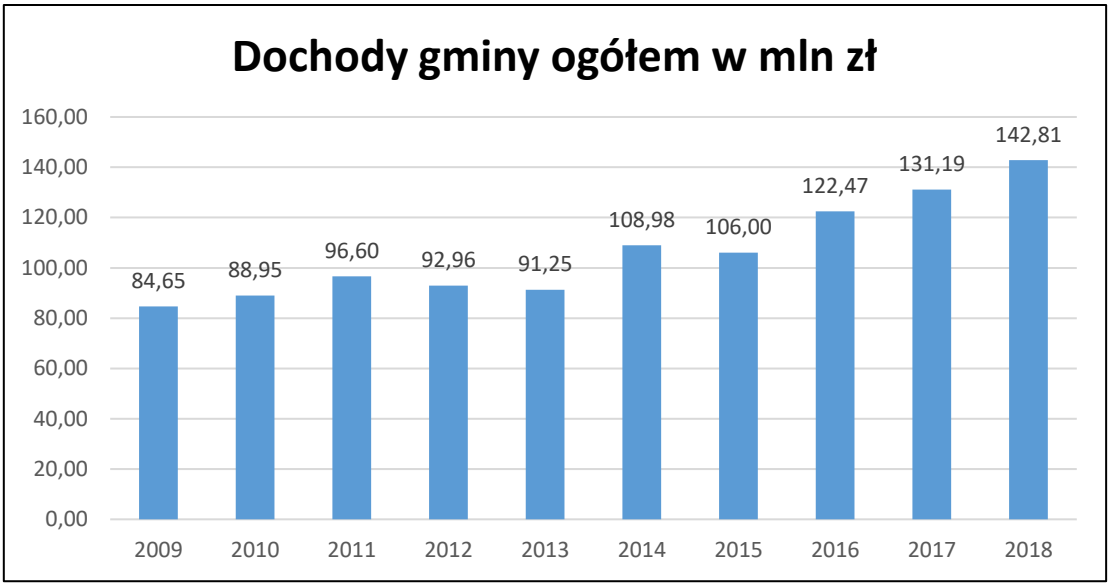
Wyniki powyższych analiz pozwalają oszacować, iż spadek liczby ludności w gminie Kluczbork do roku 2048 wyniesie 24%, co oznacza spadek liczby ludności o 8 558 osób. Tym samym przyjęto założenie, iż w roku 2048 liczba ludności gminy wyniesie 27 244 osoby.

## 3. Możliwości finansowania inwestycji

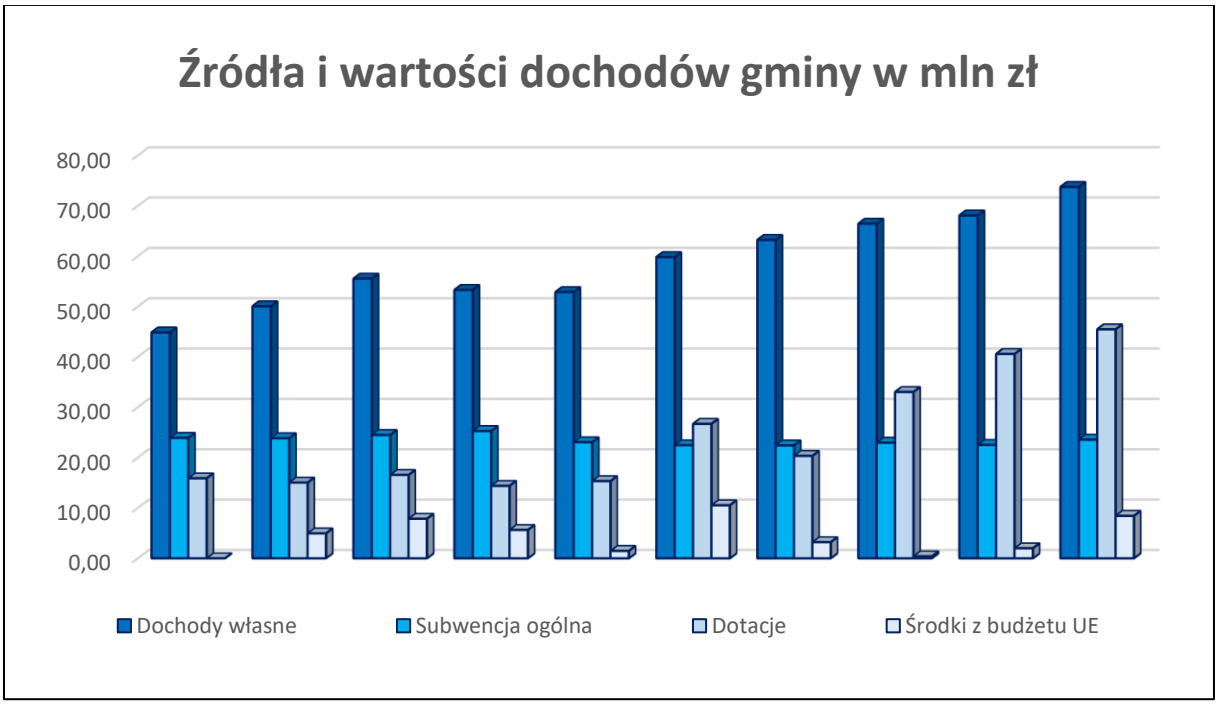
Szeroko pojęty rozwój uzależniony jest w głównej mierze od realizacji lokalnych i ponadlokalnych inwestycji celu publicznego. Gmina jako rzeczywisty gospodarz terenów zlokalizowanych w jej granicach administracyjnych modeluje przestrzeń, której sposób zagospodarowania jest często widoczny głównie przez pryzmat intensywności i różnorodności inwestycji, w tym inwestycji strategicznych, mających bezpośrednie przełożenie na realizację celów rozwojowych gminy.

Podłoże ekonomiczne inwestycji kształtowane jest przez sferę finansów, a o pewności kapitałowej gminy decydują przede wszystkim wzajemne relacje dochodów w postaci: dochodów własnych, subwencji ogólnych, dotacji, środków finansowych Unii Europejskiej, a także dochodów z innych źródeł.

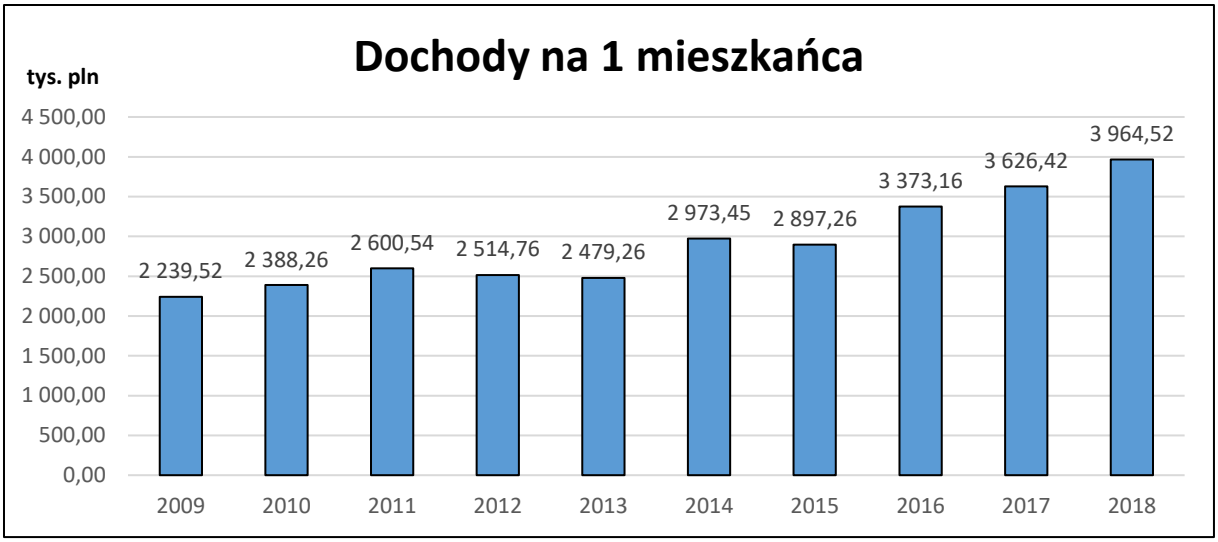
W ostatnim dziesięcioleciu poziom dochodów gminy Kluczbork ulegał wzrostowi, z niewielkimi spadkami w latach 2012, 2013 i 2015, na który wpływ miało m.in. znaczne obniżenie wartości finansowania i współfinansowania programów i projektów unijnych, głównie ze względu na koniec perspektywy finansowej 2009-2018 (Ryc. 14-16).




Ryc.14. Dochody gminy ogółem
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*




Ryc.15. Źródła i wartości dochodów gminy w mln zł
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*




Ryc.16. Dochody na 1 mieszkańca
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

Na podstawie powyższych analiz można stwierdzić znaczną pewność pozyskiwania dochodów gminy z różnych źródeł finansowania. Zauważalny jest sukcesywny wzrost dochodów, w tym dochodów na 1 mieszkańca, co w konsekwencji przekłada się na wzrost możliwości inwestycyjnych gminy Kluczbork.

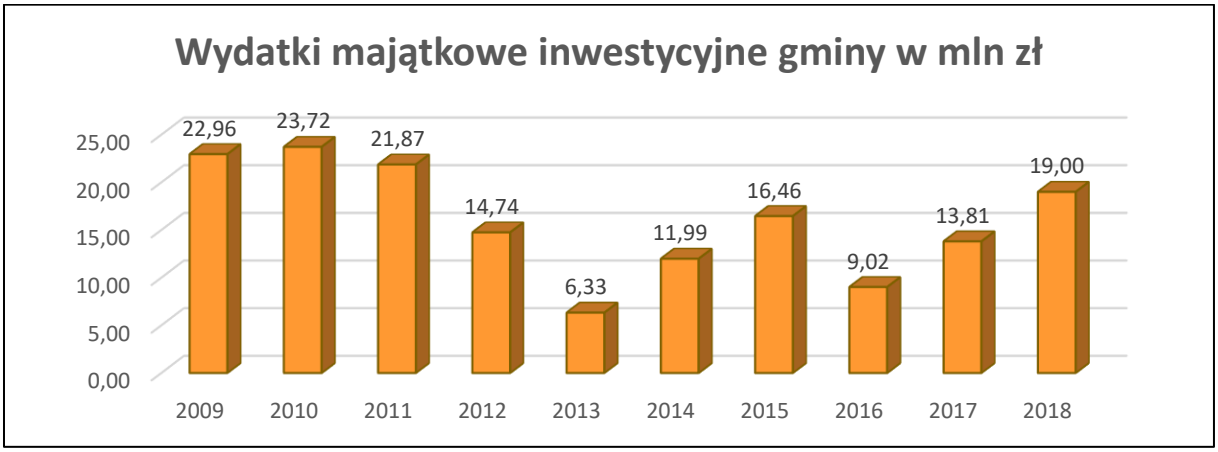
Z puntu widzenia gospodarowania budżetem gminy Kluczbork i prognozowania długoterminowego, zanotowane w analizie zmiany są korzystne dla gminy. Wynika to głównie ze wzrostu dochodów własnych i swojego rodzaju niezależności budżetu od dochodów wspomagających (zewnętrznych) niepodlegających decyzyjności lokalnej. Wzrostowy udział środków własnych sprzyja wzmocnieniu lokalnej bazy ekonomicznej, możliwemu do osiągnięcia m.in. w wyniku realizowanych inwestycji służących lokowaniu nowej działalności gospodarczej oraz rozwojowi mieszkalnictwa. Równie pozytywnym czynnikiem jest wzrost udziału środków zewnętrznych, w tym środków unijnych. Szczególnie istotnym jest fakt uruchomienia Nowej Perspektywy finansowej Unii Europejskiej na lata 2014 – 2020, która daje miastu możliwości pozyskiwania dofinansowań na realizację zadań w ramach Funduszy Strukturalnych. Jest to realna szansa pozyskania dodatkowych środków na inwestycje o wysokich nakładach kapitałowych, szczególnie innowacje i inwestycje prorozwojowe stymulujące rozwój także w ujęciu ponadlokalnym.

Są to niewątpliwie elementy pozytywnie wpływające na ocenę podmiotów zewnętrznych dokonywaną przed podjęciem decyzji o wejściu na rynek kapitałowy, a tym samym wpływające na atrakcyjność inwestycyjną gminy i powiększające bazę podatkową.

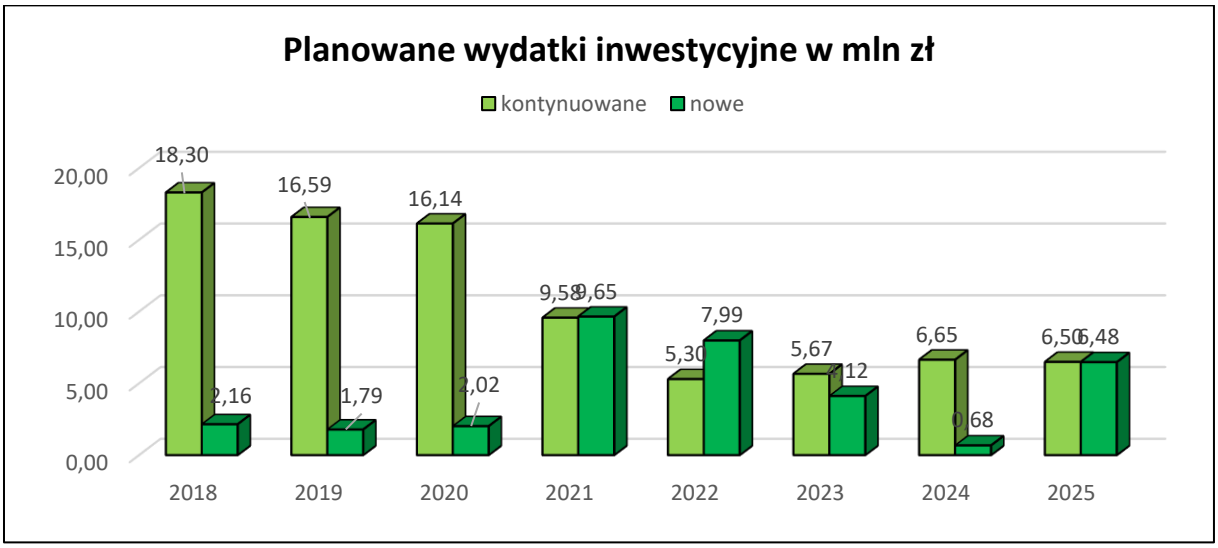
Tab.4. Wydatki gminy Kluczbork

| rok | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| wydatki ogółem (mln zł) | 99,29 | 107,54 | 102,22 | 97,73 | 93,66 | 104,10 | 112,16 | 120,62 | 134,52 | 146,79 |
| wydatki majątkowe inwestycyjne (mln zł) | 22,96 | 23,72 | 21,87 | 14,74 | 6,33 | 11,99 | 16,46 | 9,02 | 13,81 | 19,00 |
| **udział wydatków inwestycyjnych (%)** | **23,12%** | **22,05%** | **21,39%** | **15,09%** | **6,76%** | **11,51%** | **14,68%** | **7,48%** | **10,26%** | **12,94%** |

Poziom wydatków inwestycyjnych gminy Kluczbork w ostatnim dziesięcioleciu charakteryzował się zróżnicowanym poziomem, co w konsekwencji przekładało się na zróżnicowanie ilości realizowanych inwestycji. Na uwagę zasługuje fakt, iż w latach 2014-2015 oraz 2017-2018 nastąpił gwałtowny wzrost wydatków inwestycyjnych majątkowych, będących kluczowym instrumentem polityki wydatkowej gminy Kluczbork. Wydatki te mają charakter powszechny i są związane przede wszystkim z inwestycjami infrastrukturalnymi. Władze gminne decydując o poziomie wydatków inwestycyjnych i kierunkach ich wydatkowania, mogą stwarzać warunki sprzyjające rozwojowi gminy i podnoszeniu jakości życia mieszkańców poprzez poprawę dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Tym samym mają realny wpływ na atrakcyjność inwestycyjną gminy i możliwości jego rozwoju, szczególnie w aspekcie przyrostu ilości terenów zurbanizowanych.




Ryc.17. Wydatki majątkowe inwestycyjne gminy
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

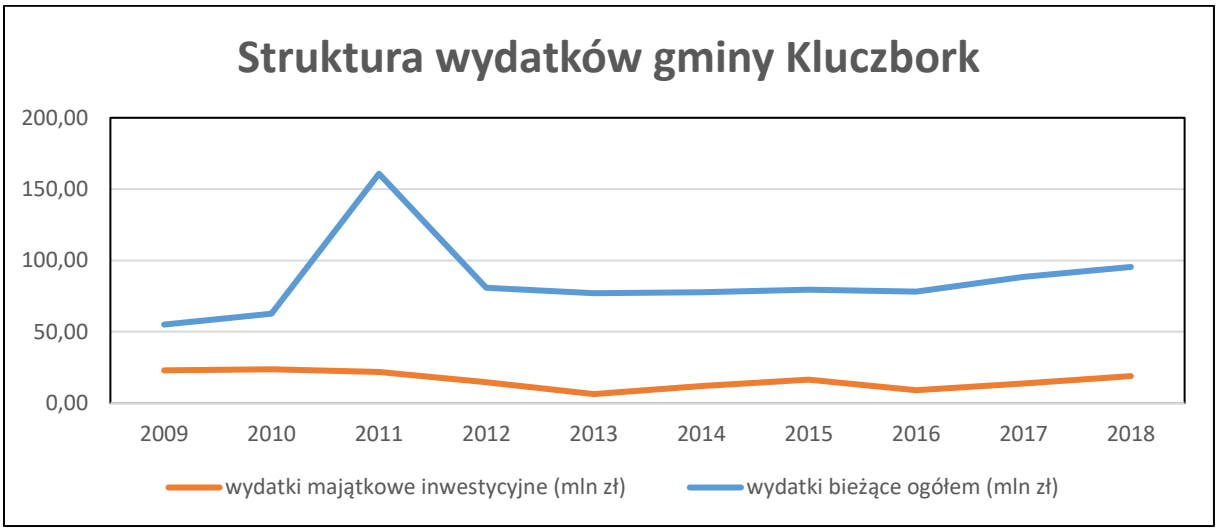



Ryc.18. Planowane wydatki inwestycyjne miasta
*Źródło: Wieloletnia Prognoza Finansowa gminy Kluczbork*

Na podstawie powyższych zestawień stwierdzono wiele faktów, świadczących korzystnie o możliwościach finansowania przez gminę wydatków inwestycyjnych. Sukcesywny

wzrost wydatków inwestycyjnych oraz planowany wzrost tych wydatków w perspektywie wieloletniej świadczy o dużym nacisku na kreowanie rozwoju lokalnego. Motywem ponoszenia tych wydatków jest zatem chęć pobudzania rozwoju i są one świadomą ingerencją w lokalny system społeczno-gospodarczy.

Niekorzystnym zjawiskiem jest zauważalne zwiększanie się dysproporcji pomiędzy wydatkami bieżącymi a inwestycyjnymi. Wzrastające koszty bieżące powodują spowolnienie wzrostu, a w dalszej perspektywie mogą przełożyć się na spadek wielkości inwestycji. Niemniej jednak gmina znajduje się obecnie w sytuacji, w której stosunkowo łatwo można przeciwdziałać nasilaniu się niekorzystnych relacji poprzez monitorowanie wzajemnych stosunków wzrostu obu grup wydatków.




Ryc.19. Struktura wybranych wydatków gminy Kluczbork
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

Dalsze przyspieszenie tempa wzrostu poziomu wydatków inwestycyjnych można osiągnąć poprzez zwiększenie tempa przyrostu dochodów w stosunku do tempa przyrostu wydatków bieżących, co spowoduje zwiększenie nadwyżki operacyjnej, a tym samym wzmocni stabilność struktury wydatków.

Warto wziąć pod uwagę rozszerzenie planów inwestycyjnych, bazujące na wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania, zwłaszcza bezzwrotnych środków krajowych i unijnych. Warunkiem systematycznego zwiększania zakresu realizowanych zadań inwestycyjnych, a tym samym wzrostu bazy ekonomicznej gminy będzie utrzymanie racjonalnie prowadzonej gospodarki budżetowej.

## 4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### 4.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2020, poz. 293 z późn. zm.), maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażono w ilości powierzchni użytkowej zabudowy.

W celu określenia ilości powierzchni użytkowej zabudowy ($m^2$) konieczne było zastosowanie wskaźników, umożliwiających przejście od poziomu liczby ludności i wskaźników charakteryzujących warunki mieszkaniowe do powierzchni użytkowej zabudowy.

Wskaźniki te są powszechnie dostępnymi danymi, publikowanymi przez BDL GUS i dotyczą liczby osób/1 mieszkanie oraz przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania. Ponadto uwzględnione zostały założenia dotyczące wzrostu poziomu i jakości życia poprzez podniesienie warunków mieszkaniowych (przedstawionych w Tab.2. Warunki mieszkaniowe na obszarze gminy Kluczbork, str. 14).

Tab.5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kluczbork w roku 2047

| Rok | Liczba ludności | Liczba osób/ mieszkanie | Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania | Liczba mieszkań | Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań |
|---|---|---|---|---|---|
| 2018 | 35 802 | 2,70 | 76,2 [m$^2$] | 13 234 (wartość realna) | 1 014 049 [m$^2$] (wartość realna) |
| 2048 | 26 913 | 2,025 | 95,25 [m$^2$] | 13 291 (wartość szacowana) | 1 265 968 [m$^2$] (wartość szacowana) |
| **Saldo** | **-8 889** | **-0,675** | **+ 19,05 [m$^2$]** | **+ 57** | **+ 251 919 [m$^2$]** |

O ile rozwój mieszkalnictwa może być z dużą trafnością prognozowany na podstawie prognozy demograficznej i przy użyciu przedstawionych powyżej wskaźników, tak rozwój budownictwa niemieszkalnego jest uzależniony od wielu czynników, przede wszystkim czynników gospodarczych o charakterze lokalnym, regionalnym, makroregionalnym i wreszcie krajowym. Na inwestycje, szczególnie inwestorów indywidualnych i podmiotów gospodarczych, lokalne władze mają tylko pośredni wpływ, który wynika ze stworzenia korzystnych warunków dla lokowania zabudowy. Należy jednak brać pod uwagę, iż jest to tylko jeden z elementów, a decyzje lokacyjne są w większości przypadków uzależnione od wielu innych kwestii niezależnych od władz lokalnych.

W celu oszacowania zapotrzebowania na zabudowę pełniącą funkcję inne niż mieszkaniowe (tj. zabudowa usługowa i produkcyjna), wielkość zapotrzebowania w tym zakresie ustalono jako proporcję w stosunku do zapotrzebowania obliczonego dla funkcji mieszkaniowej:

- funkcje usługowe – 15% terenów (w tym usługi publiczne – 5%, usługi komercyjne – 10%);
- funkcje produkcyjne – 10% terenów.

Tab.6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcjach innych niż mieszkaniowa w gminie Kluczbork w roku 2048

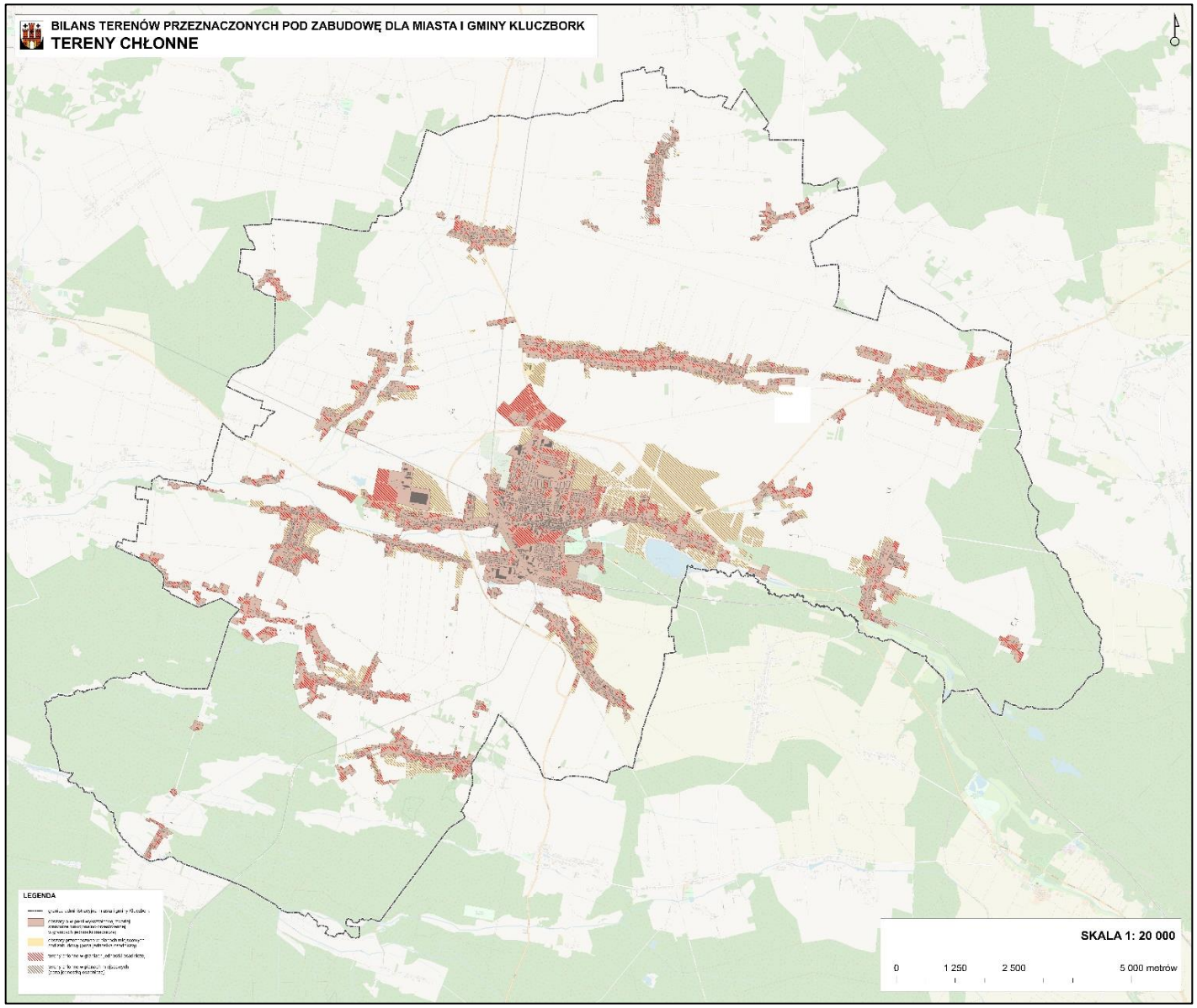
| Funkcja zabudowy | % udział funkcji | Maksymalne zapotrzebowanie w m$^2$ powierzchni zabudowy |
|---|---|---|
| Usługi | 15% | 37 787,85 |
| w tym | | |
| Usługi publiczne | 5% | 12 595,95 |
| Usługi komercyjne | 10% | 25 191,90 |
| Produkcja, składy, magazyny | 10% | 25 191,90 |
| **Razem** | **25%** | 62 979,75 |

Stosunkowo duży udział zabudowy związanej z usługami i produkcją wynika z faktu, iż miasto Kluczbork pełni rolę miasta powiatowego, a w dłuższej perspektywie ma szansę stać się ośrodkiem o znaczeniu ponadlokalnym, a nawet regionalnym za sprawą poprawy dostępności komunikacyjnej (dostęp do drogi ekspresowej S11, stanowiący istotny czynnik przyspieszenia rozwoju).

### 4.2. Chłonność terenów w podziale na funkcje zabudowy

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oszacowano chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy. Chłonność na nową zabudowę określono przy użyciu wskaźnika powierzchni użytkowej możliwej do zrealizowania dla poszczególnych funkcji zabudowy.

Zasięg chłonnych obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego został przedstawiony na poniższej Ryc. 20.




Ryc.20. Tereny chłonne

*Źródło: Opracowanie własne*

***Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych***

Jako obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych rozumie się takie obszary zurbanizowane, w których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej oraz infrastrukturę społeczną zostały zrealizowane w takim zakresie, że zlokalizowanie na tych obszarach nowej zabudowy nie wymaga istotnych nowych inwestycji infrastrukturalnych (np. budowa nowych dróg czy szkół, zwielokrotnienie przepustowości istniejących sieci uzbrojenia)[1]. Przy wyznaczaniu zwartej struktury wzięto pod uwagę średnie zagęszczenie zabudowy w gminie, tym samym zwartą strukturę stanowi zespół minimum 5 budynków położonych w odległości nie więcej niż 100 m od siebie.

Wyznaczono w ten sposób obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o łącznej powierzchni 2295,2412 ha (w tym 482,1519 ha obszarów chłonnych w granicach jednostek osadniczych).

Zgodnie z obowiązującymi w przeszłości standardami urbanistycznymi, z założenia zapewniony miał być dostęp do obiektów świadczących usługi społeczne (np. szpitali, szkół, ośrodków kultury i urządzeń sportowych), terenów rekreacyjnych (np. zieleń, usługi sportu i rekreacji, place zabaw i miejsca wypoczynku), miejsc pracy (np. tereny produkcyjne lub produkcyjno-usługowe). Wytyczne te stały się podstawą do określenia sposobu zagospodarowania, zapewniającego właściwą strukturę funkcjonalno-przestrzenną i zrównoważony rozwój gminy Kluczbork. Pod uwagę wzięto jednak kwestie, które zmieniły się istotnie w stosunku do II połowy XX w., a mianowicie kwestię stale rosnącej liczby samochodów i innych pojazdów oraz wzrost natężenia ruchu, skutkujące koniecznością realizacji większej ilości dróg, ciągów pieszych, rowerowych i parkingów.

W celu oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, w podziale na funkcje zabudowy określono procentowy udział poszczególnych funkcji w tych obszarach.

W oparciu o wymagania ładu przestrzennego, przestrzennego minimum zdrowotnego oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy Kluczbork, określono udział poszczególnych funkcji w niezagospodarowanej części obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych:

- funkcje mieszkaniowe – 50% terenów;
- funkcje usługowe – 20% terenów;
- funkcje produkcyjne – 10% terenów;
- zieleń (w tym rekreacja) – 10% terenów;
- komunikacja (w tym drogi, ciągi piesze i rowerowe, parkingi) – 10% terenów.

[1] Opinia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie zajęcia stanowiska w sprawie zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sygn.. akt DPP.621.1.2016.RR NK: 66198/16

Tab.7. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

*Źródło: Opracowanie własne*

| obszary | powierzchnia terenu [ha] | powierzchnia terenu [m2] | maksymalna powierzchnia zabudowy [%] | powierzchnia zabudowy [m2] | średnia liczba kondygnacji | pow.uż. możliwa do zrealizowania |
|---|---|---|---|---|---|---|
| chłonne obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej | 482,1519 | 4821519 | 40% | 1928608 | 2,17 | 4178650 |
| w tym | | | | | | |
| funkcja mieszkaniowa | 241,0760 | 2410760 | 40% | 964304 | 2,5 | 2410760 |
| funkcja usługowa | 96,4304 | 964304 | 40% | 385722 | 2 | 771443 |
| funkcja produkcyjna | 48,2152 | 482152 | 40% | 192861 | 2 | 385722 |

***Obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego***

Gmina Kluczbork posiada tylko częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego też analiza chłonności w tym zakresie obejmuje część obszaru gminy, dla której sporządzone zostały plany miejscowe, przedstawione w Tab. 8.

Tab.8. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Kluczbork

*Źródło: Opracowanie własne*

| Lp. | Tytuł mpzp | Nr uchwały | Uwagi |
|---|---|---|---|
| 1. | **MPZP miasta Kluczborka – część północna (zmiana punktowa)** | Uchwała Nr XVIII/314/20 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 15 kwietnia 2020 r. | obszar objęty planem zlokalizowany w obszarze zwartej zabudowy, nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę |
| 2. | **MPZP miasta Kluczborka – część południowa (zmiana punktowa)** | Uchwała Nr LIV/531/18 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 września 2018 r. | obszar objęty planem zlokalizowany w obszarze zwartej zabudowy |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3. | **MPZP miasta Kluczborka w rejonie ul. Puławskiego** | Uchwała Nr XLII/415/17 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 23 listopada 2017 r. | obszar objęty planem zlokalizowany w obszarze zwartej zabudowy |
| 4. | **MPZP miasta Kluczborka w rejonie ul. Skłodowskiej-Curie** | Uchwała Nr XLII/414/17 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 23 listopada 2017 r. | obszar objęty planem zlokalizowany w obszarze zwartej zabudowy |
| 5. | **MPZP miasta Kluczborka – część północna** | Uchwała Nr XXV/227/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 czerwca 2016 r. *(obowiązuje wyłącznie w części nieobjętej uchwałą Nr XVIII/314/20 z dnia 15 kwietnia 2020 r.)* | |
| 6. | **MPZP miasta Kluczborka – część południowa** | Uchwała Nr XXII/207/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 kwietnia 2016 r. | obszar objęty planem zlokalizowany w obszarze zwartej zabudowy |
| 7. | **zmiana MPZP miasta Kluczborka – część północna** | Uchwała Nr XXXVII/365/17 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 31 maja 2017 r. | nie dotyczy (brak obszarów chłonnych przeznaczonych po zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną) |
| 8. | **zmiana MPZP miasta Kluczborka – część południowa** | Uchwała nr X/89/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 maja 2003 r. *(obowiązujący w części nie objętej Uchwałą nr XXV/259/12 - oznaczonej na załączniku graficznym tej uchwały kolorem białym oraz numerami 1, 3)* | obszar objęty planem zlokalizowany w obszarze zwartej zabudowy |
| 9. | **MPZP miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna /zmiana w uchwale nr X/89/03 - teren przy szpitalu - niezainwestowane części działek ewidencyjnych nr: 91/19, 91/23, 91/25./** | Uchwała nr XLIV/490/14 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 5 marca 2014 r. | obszar objęty planem zlokalizowany w obszarze zwartej zabudowy |
| 10. | **MPZP terenów zainwestowanych wsi Bażany** | Uchwała Nr XLIII/423/17 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 21 grudnia 2017 r. | rozstrzygnięcie nadzorcze Nr IN.I.743.6.2018.AD , ogłoszone w Dz. U. Woj. Opolskiego z dnia 30 stycznia 2018 r. Poz. 280 |
| 11. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Bażany** | Uchwała Nr XXIX/359/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 października 2008 r. *(obowiązuje wyłącznie w części nieobjętej uchwałą Nr XLIII/423/17 z dnia 21 grudnia 2017r.)* | nie dotyczy (brak obszarów chłonnych przeznaczonych po zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 12. | **MPZP terenów zainwestowanych wsi Bażany** | Uchwała nr XVI/157/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 października 2003 r. *(obowiązuje wyłącznie w części nieobjętej Uchwałą Nr XXIX /359/08 oraz uchwałą Nr XLIII/423/17 z dnia 21 grudnia 2017r.)* | |
| 13. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Bąków** | Uchwała Nr XXI/183/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 24 lutego 2016 r. | obszar objęty planem zlokalizowany w obszarze zwartej zabudowy |
| 14. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Bąków** | Uchwała Nr LIII/574/14 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 października 2014 r. | |
| 15. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Bąków** | Uchwała Nr **XXVI/334/08** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r. | |
| 16. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Bąków** | Uchwała Nr **XVI/156/03** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 października 2003 r. *(obowiązujący w części nie objętej Uchwałą Nr XXVI/334/08)* | |
| 17. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Biadacz** | Uchwała Nr **XXIX/358/08** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 października 2008 r. | |
| 18. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Bogacica** | Uchwała Nr LI/504/18 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 czerwca 2018 r. | |
| 19. | **MPZP terenów zainwestowanych wsi Bogacica** | Uchwała Nr **XXIX/357/08** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 października 2008 r. | |
| 20. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Bogacica** | Uchwała Nr **XVI/154/03** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 października 2003 r. *(obowiązujący w części nie objętej Uchwałą Nr XXIX/357/08)* | |
| 21. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Borkowice** | Uchwała Nr VII/61/15 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 marca 2015 r. | |
| 22. | **MPZP terenów zainwestowanych wsi Borkowice** | Uchwała Nr **XXVI/332/08** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r. | |
| 23. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Borkowice** | Uchwała Nr **XVI/159/03** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 października 2003 r. *(obowiązujący w części nie objętej Uchwałą Nr XXVI/332/08)* | |
| 24. | **MPZP terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice** | Uchwała Nr **XVI/217/07** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 listopada 2007 r. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 25. | **MPZP terenów zainwestowanych wsi Gotartów** | Uchwała Nr **XIII/161/07** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 września 2007 r. *(obowiązujący w części, której nie objęła późniejsza zmiana)* | |
| 26. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Gotartów** | Uchwała Nr **LII/558/14** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 września 2014 r. **zmiana dotyczy działki nr 50** a. m. 4 w Gotartowie *(zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały)* | |
| 27. | **MPZP terenów zainwestowanych wsi Krasków** | Uchwała Nr X/123/2007 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 czerwca 2007 r. | |
| 28. | **MPZP części terenów zainwestowanych wsi Krasków** | Uchwała Nr XXXIX/391/17 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 sierpnia 2017 r. *(obowiązuje na obszarach przedstawionych na załącznikach graficznych do przedmiotowej uchwały)* | Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr IN.I.743.88.2017.MK /ogłoszone w Dz. U. Woj. Opolskiego z 16 października 2017r. Poz. 2551 |
| 29. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Kujakowice Górne** | Uchwała Nr **XXIV/300/08** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 25 czerwca 2008 r | |
| 30. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Kujakowice Dolne** | Uchwała Nr **XXIV/300/08** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 25 czerwca 2008 r | |
| 31. | **MPZP terenów zainwestowanych wsi Łowkowice** | Uchwała Nr **XXVI/333/08** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r. *(obowiązujący w części, której nie objęła późniejsza zmiana tekstowa)* | |
| 32. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Łowkowice** | Uchwała Nr XXXVIII/403/13 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 4 września 2013 r | nie dotyczy (brak obszarów chłonnych przeznaczonych po zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną) |
| 33. | **zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Krzywizna** | Uchwała nr **XLVIII/514/06** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 8 lutego 2006 r. | |
| 34. | **MPZP terenów zainwestowanych wsi Kuniów** | Uchwała Nr XXVIII/251/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2016 r. | |
| 35. | **MPZP terenów zainwestowanych wsi Smardy Górne** | Uchwała Nr XXIX/272/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 października 2016 r. | |
| 36. | **MPZP terenów zainwestowanych wsi Smardy Dolne** | Uchwała Nr XXIX/271/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 października 2016 r. | |
| 37. | **MPZP miasta Kluczbork, oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna** | Uchwała Nr **XXXIII/426/09** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 5 lutego 2009 r. *(obowiązujący w części, której nie objęły późniejsze zmiany)* | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 38. | **zmiana MPZP miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie wsi Ligota Zamecka i Ligota Górna, część południowa** | Uchwała Nr **XXV/258/12** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2012 r. | |
| 39. | **zmiana MPZP miasta Kluczbork, oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka** | Uchwała nr XLVI/513/14 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 14 kwietnia 2014 r. punktowe zmiany w Uchwale Nr XXXIII/426/09/ *(teren objęty zmianą - zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały)* | obszar objęty planem zlokalizowany w obszarze zwartej zabudowy |
| 40. | **zmiana MPZP miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka część północna** | Uchwała Nr LII/561/14 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 września 2014 r. (punktowe zmiany w uchwale nr XXXIII/426/09) w zakresie wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka część północna | nie dotyczy (brak obszarów chłonnych przeznaczonych po zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną) |
| 41. | **zmiana MPZP miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna** | Uchwała Nr **XL/517/09** Rady Miejskiej Kluczborku z dnia 7 września 2009 r. *(obowiązujący w części, której nie objęła późniejsza zmiana)* | |
| 42. | **zmiana MPZP miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna** | Uchwała nr **X/89/03** Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 maja 2003 r. i Uchwała Nr XXVIII/276/04 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 lipca 2004r. *(obowiązujący w części nie objętej Uchwałą Nr XL/517/09)* | |
| 43. | **zmiana MPZP miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie wsi Ligota Dolna** | Uchwała Nr LII/559/14 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 września 2014 r. | obszar objęty planem zlokalizowany w obszarze zwartej zabudowy |

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określona została dla wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji, które w końcowych wyliczeniach sprowadzono do trzech podstawowych typów: mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. W przypadku funkcji łączonych (np. mieszkaniowo-usługowej) przyjęto założenie realizacji obu funkcji, w stosunku 50:50. Chłonność obszarów zabudowy oszacowano poprzez zastosowanie przejścia z powierzchni tych obszarów (podanej w $m^2$ i ha) poprzez założenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 40% oraz współczynnika korygującego, zakładającego wyłączenie 20% powierzchni budynku na funkcje obsługowe (w tym ściany, korytarze, klatki schodowe, piwnice, strychy, itp.).

Tab.9. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część północna, przyjętym uchwałą nr XXV/227/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 czerwca 2016 r. z późn. zm.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 26,2807 | 262807 | 26,2807 | 262807 | 1 | 105123 | 84098 |
| MW | 14,671 | 146710 | 14,671 | 146710 | 4 | 234736 | 187789 |
| P | 17,1599 | 171599 | 17,1599 | 171599 | 1 | 68640 | 54912 |
| U | 12,8895 | 128895 | 12,8895 | 128895 | 1 | 51558 | 41246 |
| UP | 0,3487 | 3487 | 0,3487 | 3487 | 1 | 1395 | 1116 |
| US | 0,7671 | 7671 | 0,7671 | 7671 | 1 | 3068 | 2455 |

Tab.10. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bażany, przyjętym uchwałą nr XLIII/423/17 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 21 grudnia 2017 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 22,7874 | 227874 | 22,7874 | 227874 | 1 | 91150 | 72920 |
| RM | 0,7348 | 7348 | 0,7348 | 7348 | 1 | 2939 | 2351 |
| RU | 0,3381 | 3381 | 0,3381 | 3381 | 1 | 1352 | 1082 |
| US | 1,437 | 14370 | 1,437 | 14370 | 1 | 5748 | 4598 |

Tab.11. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bażany, przyjętym uchwałą nr XVI/157/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 października 2003 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 6,3033 | 63033 | 6,3033 | 63033 | 1 | 25213 | 20171 |
| RM | 0,0903 | 903 | 0,0903 | 903 | 1 | 361 | 289 |
| U | 0,5514 | 5514 | 0,5514 | 5514 | 1 | 2206 | 1764 |

Tab.12. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków, przyjętej uchwałą nr LIII/574/14 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 października 2014 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 0,1226 | 1226 | 0,1226 | 1226 | 1 | 392 | 392 |
| MNU | 1,0986 | 10986 | 1,0986 | 10986 | 2 | 3516 | 7031 |
| U | 0,1855 | 1855 | 0,1855 | 1855 | 2 | 594 | 1187 |

Tab.13. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków, przyjętej uchwałą nr XXVI/334/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 10,107 | 101070 | 10,107 | 101070 | 1 | 40428 | 32342 |
| MNU | 5,3062 | 53062 | 5,3062 | 53062 | 1 | 21225 | 16980 |
| P | 1,1589 | 11589 | 1,1589 | 11589 | 1 | 4636 | 3708 |
| RM | 1,0086 | 10086 | 1,0086 | 10086 | 1 | 4034 | 3228 |
| RU | 1,526 | 15260 | 1,526 | 15260 | 1 | 6104 | 4883 |
| US | 1,2587 | 12587 | 1,2587 | 12587 | 1 | 5035 | 4028 |

Tab.14. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bąków, przyjętej uchwałą nr XVI/156/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 października 2003 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 3,8539 | 38539 | 3,8539 | 38539 | 1 | 15416 | 12332 |

Tab.15. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Biadacz, przyjętej uchwałą nr XXIX/358/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 października 2008 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 5,9245 | 59245 | 5,9245 | 59245 | 1 | 23698 | 18958 |
| MNU | 9,728 | 97280 | 9,728 | 97280 | 1 | 38912 | 31130 |
| RM | 13,2902 | 132902 | 13,2902 | 132902 | 1 | 53161 | 42529 |
| U | 0,2323 | 2323 | 0,2323 | 2323 | 1 | 929 | 743 |
| US | 0,6324 | 6324 | 0,6324 | 6324 | 1 | 2530 | 2024 |

Tab.16. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogacica, przyjętym uchwałą nr LI/504/18 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 czerwca 2018 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 4,8011 | 48011 | 4,8011 | 48011 | 1 | 15364 | 15364 |
| MNU | 1,9278 | 19278 | 1,9278 | 19278 | 2 | 6169 | 12338 |
| RM | 1,837 | 18370 | 1,837 | 18370 | 1 | 4684 | 4684 |

Tab.17. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogacica, przyjętym uchwałą nr XXIX/357/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 października 2008 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 10,471 | 104710 | 10,471 | 104710 | 1 | 41884 | 33507 |
| MNU | 0,2229 | 2229 | 0,2229 | 2229 | 1 | 892 | 713 |
| RM | 2,409 | 24090 | 2,409 | 24090 | 1 | 9636 | 7709 |
| U | 0,8682 | 8682 | 0,8682 | 8682 | 1 | 3473 | 2778 |

Tab.18. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogacica, przyjętej uchwałą nr XVI/154/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 października 2003 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 10,6412 | 106412 | 10,6412 | 106412 | 1 | 42565 | 34052 |
| U | 0,4997 | 4997 | 0,4997 | 4997 | 1 | 1999 | 1599 |

Tab.19. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice, przyjętej uchwałą nr VII/61/15 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 marca 2015 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 0,5179 | 5179 | 0,5179 | 5179 | 1 | 1657 | 1657 |
| MNU | 0,5311 | 5311 | 0,5311 | 5311 | 2 | 1700 | 3399 |
| U | 0,3628 | 3628 | 0,3628 | 3628 | 2 | 1161 | 2322 |
| UP | 0,0774 | 774 | 0,0774 | 774 | 2 | 248 | 495 |
| US | 0,0811 | 811 | 0,0811 | 811 | 1 | 260 | 260 |
| RM | 0,1174 | 1174 | 0,1174 | 1174 | 1 | 299 | 299 |

Tab.20. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice, przyjętym uchwałą nr XXVI/332/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 10,2125 | 102125 | 10,2125 | 102125 | 1 | 40850 | 32680 |
| MNU | 1,164 | 11640 | 1,164 | 11640 | 1 | 4656 | 3725 |
| RM | 0,4672 | 4672 | 0,4672 | 4672 | 1 | 1869 | 1495 |
| U | 0,2019 | 2019 | 0,2019 | 2019 | 1 | 808 | 646 |
| US | 1,4572 | 14572 | 1,4572 | 14572 | 1 | 5829 | 4663 |

Tab.21. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Borkowice, przyjętej uchwałą nr XVI/159/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 października 2003 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 1,4422 | 14422 | 1,4422 | 14422 | 1 | 5769 | 4615 |

Tab.22. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice, przyjętym uchwałą nr XVI/217/07 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 listopada 2007 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 3,5113 | 35113 | 3,5113 | 35113 | 1 | 14045 | 11236 |
| P | 9,0728 | 90728 | 9,0728 | 90728 | 1 | 36291 | 29033 |
| RPO | 1,0726 | 10726 | 1,0726 | 10726 | 1 | 4290 | 3432 |
| RPU | 2,8915 | 28915 | 2,8915 | 28915 | 1 | 11566 | 9253 |

Tab.23. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów, przyjętym uchwałą nr XIII/161/07 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 września 2007 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 2,7397 | 27397 | 2,7397 | 27397 | 1 | 10959 | 8767 |
| MNU | 0,0598 | 598 | 0,0598 | 598 | 1 | 239 | 191 |
| O | 16,2985 | 162985 | 16,2985 | 162985 | 1 | 65194 | 52155 |
| RM | 1,5571 | 15571 | 1,5571 | 15571 | 1 | 6228 | 4983 |
| U | 1,184 | 11840 | 1,184 | 11840 | 1 | 4736 | 3789 |

Tab.24. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów, przyjętej uchwałą nr LII/558/14 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 września 2014 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 0,3825 | 3825 | 0,3825 | 3825 | 1 | 1530 | 1224 |

Tab.25. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Krasków, przyjętym uchwałą nr X/123/2007 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 czerwca 2007 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 6,7093 | 67093 | 6,7093 | 67093 | 1 | 26837 | 21470 |
| MNU | 2,7303 | 27303 | 2,7303 | 27303 | 1 | 10921 | 8737 |
| RM | 5,773 | 57730 | 5,773 | 57730 | 1 | 23092 | 18474 |
| U | 0,3576 | 3576 | 0,3576 | 3576 | 1 | 1430 | 1144 |
| UP | 0,1637 | 1637 | 0,1637 | 1637 | 1 | 655 | 524 |
| US | 1,6321 | 16321 | 1,6321 | 16321 | 1 | 6528 | 5223 |

Tab.26. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów zainwestowanych wsi Krasków, przyjętym uchwałą nr XXXIX/391/17 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 sierpnia 2017 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PU | 0,3459 | 3459 | 0,3459 | 3459 | 1 | 1384 | 1107 |

Tab.27. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Kujakowice Górne, przyjętej uchwałą nr XXIV/300/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 25 czerwca 2008 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 13,2025 | 132025 | 13,2025 | 132025 | 1 | 52810 | 42248 |
| MNU | 5,3976 | 53976 | 5,3976 | 53976 | 1 | 21590 | 17272 |
| RM | 0,5295 | 5295 | 0,5295 | 5295 | 1 | 2118 | 1694 |
| U | 0,4692 | 4692 | 0,4692 | 4692 | 1 | 1877 | 1501 |
| UP | 0,6243 | 6243 | 0,6243 | 6243 | 1 | 2497 | 1998 |
| US | 1,0748 | 10748 | 1,0748 | 10748 | 1 | 4299 | 3439 |

Tab.28. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Kujakowice Dolne, przyjętej uchwałą nr XXIV/301/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 25 czerwca 2008 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 1,2132 | 12132 | 1,2132 | 12132 | 1 | 4853 | 3882 |
| MNU | 10,438 | 104380 | 10,438 | 104380 | 1 | 41752 | 33402 |
| RM | 2,4016 | 24016 | 2,4016 | 24016 | 1 | 9606 | 7685 |
| UP | 0,3218 | 3218 | 0,3218 | 3218 | 1 | 1287 | 1030 |

Tab.29. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Łowkowice, przyjętym uchwałą nr XXVI/333/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 3 września 2008 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 7,8241 | 78241 | 7,8241 | 78241 | 1 | 31296 | 25037 |
| RM | 2,9024 | 29024 | 2,9024 | 29024 | 1 | 11610 | 9288 |
| US | 0,9056 | 9056 | 0,9056 | 9056 | 1 | 3622 | 2898 |

Tab.30. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Krzywizna, przyjętej uchwałą nr XLVIII/514/06 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 8 lutego 2006 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 7,6262 | 76262 | 7,6262 | 76262 | 1 | 30505 | 24404 |
| MU | 0,2418 | 2418 | 0,2418 | 2418 | 1 | 967 | 774 |
| RM | 0,1489 | 1489 | 0,1489 | 1489 | 1 | 596 | 476 |
| RPO | 1,9515 | 19515 | 1,9515 | 19515 | 1 | 7806 | 6245 |
| U | 0,0906 | 906 | 0,0906 | 906 | 1 | 362 | 290 |
| Uh | 0,2011 | 2011 | 0,2011 | 2011 | 1 | 804 | 644 |
| Ur | 0,1221 | 1221 | 0,1221 | 1221 | 1 | 488 | 391 |

Tab.31. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Kuniów, przyjętym uchwałą nr XXVIII/251/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2016 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 4,4385 | 44385 | 4,4385 | 44385 | 1 | 17754 | 14203 |
| MU | 9,6125 | 96125 | 9,6125 | 96125 | 1 | 38450 | 30760 |
| RM | 2,7681 | 27681 | 2,7681 | 27681 | 1 | 11072 | 8858 |
| RO | 0,3838 | 3838 | 0,3838 | 3838 | 1 | 1535 | 1228 |
| RU | 1,2604 | 12604 | 1,2604 | 12604 | 1 | 5042 | 4033 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U | 2,9943 | 29943 | 2,9943 | 29943 | 1 | 11977 | 9582 |
| UP | 1,67 | 16700 | 1,67 | 16700 | 1 | 6680 | 5344 |
| US | 0,3467 | 3467 | 0,3467 | 3467 | 1 | 1387 | 1109 |

Tab.32. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Smardy Górne, przyjętym uchwałą nr XXIX/272/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 października 2016 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 7,0937 | 70937 | 7,0937 | 70937 | 1 | 28375 | 22700 |
| MNU | 0,5897 | 5897 | 0,5897 | 5897 | 1 | 2359 | 1887 |
| P/U | 1,6941 | 16941 | 1,6941 | 16941 | 1 | 6776 | 5421 |
| RM | 2,9742 | 29742 | 2,9742 | 29742 | 1 | 11897 | 9517 |
| RU | 0,0662 | 662 | 0,0662 | 662 | 1 | 265 | 212 |

Tab.33. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Smardy Dolne, przyjętym uchwałą nr XXIX/271/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 października 2016 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 4,6897 | 46897 | 4,6897 | 46897 | 1 | 18759 | 15007 |
| MNU | 1,5606 | 15606 | 1,5606 | 15606 | 1 | 6242 | 4994 |
| MW | 0,352 | 3520 | 0,352 | 3520 | 1 | 1408 | 1126 |
| P | 0,9882 | 9882 | 0,9882 | 9882 | 1 | 3953 | 3162 |
| RM | 5,484 | 54840 | 5,484 | 54840 | 1 | 21936 | 17549 |
| US | 1,7199 | 17199 | 1,7199 | 17199 | 1 | 6880 | 5504 |
| ZP/U | 2,676 | 26760 | 2,676 | 26760 | 1 | 10704 | 8563 |

Tab.34. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork, oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna, przyjętym uchwałą nr XXXIII/426/09 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 5 lutego 2009 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 28,8722 | 288722 | 28,8722 | 288722 | 1 | 115489 | 92391 |
| MNU | 11,4304 | 114304 | 11,4304 | 114304 | 1 | 45722 | 36577 |
| P | 150,0119 | 1500119 | 150,0119 | 1500119 | 1 | 600048 | 480038 |
| U | 25,589 | 255890 | 25,589 | 255890 | 1 | 102356 | 81885 |
| E | 0,0102 | 102 | 0,0102 | 102 | 1 | 41 | 33 |
| KS/U | 20,7843 | 207843 | 20,7843 | 207843 | 1 | 83137 | 66510 |

Tab.35. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie 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, przyjętej uchwałą nr XXV/258/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2012 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 11,3099 | 113099 | 11,3099 | 113099 | 1 | 45240 | 36192 |
| ML | 11,3919 | 113919 | 11,3919 | 113919 | 1 | 45568 | 36454 |
| MNU | 12,2652 | 122652 | 12,2652 | 122652 | 1 | 49061 | 39249 |
| U | 1,6691 | 16691 | 1,6691 | 16691 | 1 | 6676 | 5341 |
| US | 8,4833 | 84833 | 8,4833 | 84833 | 1 | 33933 | 27147 |
| UT | 8,6383 | 86383 | 8,6383 | 86383 | 1 | 34553 | 27643 |

Tab.36. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna, przyjętej uchwałą nr XL/517/09 Rady Miejskiej Kluczborku z dnia 7 września 2009 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 0,4117 | 4117 | 0,4117 | 4117 | 1 | 1647 | 1317 |
| MNU | 2,0718 | 20718 | 2,0718 | 20718 | 1 | 8287 | 6630 |
| O | 6,671 | 66710 | 6,671 | 66710 | 1 | 26684 | 21347 |
| P | 37,093 | 370930 | 37,093 | 370930 | 1 | 148372 | 118698 |
| US | 1,6638 | 16638 | 1,6638 | 16638 | 1 | 6655 | 5324 |

Tab.37. Chłonność terenów wyznaczonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiana MPZP miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna, przyjętej uchwałą nr X/89/03 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 maja 2003 r.

*Źródło: Opracowanie własne*

| symbol przezn. | pow. terenu [ha] | pow. terenu [m$^2$] | pow. chłonna [ha] | pow. chłonna [m$^2$] | przec. ilość kondygnacji | pow. zabudowy [m$^2$] | pow. użytkowa [m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MN | 4,0485 | 40485 | 4,0485 | 40485 | 1 | 16194 | 12955 |
| P | 2,9407 | 29407 | 2,9407 | 29407 | 1 | 11763 | 9410 |
| US | 0,906 | 9060 | 0,906 | 9060 | 1 | 3624 | 2899 |

***Całkowita chłonność terenów na obszarze gminy Kluczbork***

Dokonując podsumowania chłonności terenów na obszarze gminy Kluczbork pod uwagę wzięto fakt, iż gmina posiada częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tym samym oznacza to, iż część obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zawiera się w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych. Tym samym pokrywające się obszary zostały zakwalifikowane do chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych.

W związku z powyższym podsumowując chłonność terenów na obszarze gminy Kluczbork w pierwszej kolejności pod uwagę wzięto wskaźnik chłonności terenów, czyli „luki w zabudowie" na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, a dopiero w dalszej kolejności wolne tereny na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dzięki temu chłonność nie została zdublowana, a jej wskaźnik oddaje stan rzeczywisty i pozwala na realną ocenę stanu zagospodarowania i ilości „luk w zabudowie".

Tab.38. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów wyznaczonych w mpzp poza jednostką osadniczą na obszarze gminy Kluczbork

*Źródło: Opracowanie własne*

| obszar | CHŁONNOŚĆ TERENÓW [m² powierzchni użytkowej] | | |
|---|---|---|---|
| | zabudowa mieszkaniowa | zabudowa usługowa | zabudowa produkcyjna |
| Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych | 2410760 | 771443 | 385722 |
| MPZP miasta Kluczborka – część północna | 271887 | 44817 | 54912 |
| MPZP terenów zainwestowanych wsi Bażany | 75271 | 5680 | - |
| MPZP terenów zainwestowanych wsi Bażany | 20460 | 1764 | - |
| zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Bąków | 7423 | 1187 | - |
| zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Bąków | 52550 | 8911 | 3708 |
| zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Bąków | 12332 | - | - |
| zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Biadacz | 92617 | 2767 | - |
| zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Bogacica | 32386 | 6169 | - |
| MPZP terenów zainwestowanych wsi Bogacica | 41929 | 2778 | - |
| zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Bogacica | 34052 | 1599 | - |
| zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Borkowice | 5356 | 3077 | - |
| MPZP terenów zainwestowanych wsi Borkowice | 37900 | 5309 | - |
| zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Borkowice | 4615 | - | - |
| MPZP terenów zainwestowanych wsi Bogdańczowice | 11236 | 12685 | 29033 |
| MPZP terenów zainwestowanych wsi Gotartów | 13941 | 3789 | - |
| zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Gotartów | 1224 | - | - |
| MPZP terenów zainwestowanych wsi Krasków | 48680 | 6891 | - |
| MPZP części terenów zainwestowanych wsi Krasków | - | 553 | 553 |
| zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Kujakowice Górne | 61215 | 6939 | - |
| zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Kujakowice Dolne | 44969 | 515 | 515 |
| MPZP terenów zainwestowanych wsi Łowkowice | 34325 | 2898 | - |
| zmiana MPZP terenów zainwestowanych wsi Krzywizna | 25654 | 1324 | - |
| MPZP terenów zainwestowanych wsi Kuniów | 53821 | 20068 | - |
| MPZP terenów zainwestowanych wsi Smardy Górne | 34104 | 2922 | - |
| MPZP terenów zainwestowanych wsi Smardy Dolne | 38676 | 8563 | 3162 |
| MPZP miasta Kluczbork, oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna | 128968 | 148395 | 480038 |
| zmiana MPZP miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie wsi Ligota Zamecka i Ligota Górna, część południowa | 111894 | 60130 | - |
| zmiana MPZP miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna | 7947 | 5324 | 118698 |
| zmiana MPZP miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna | 12955 | 2899 | 9410 |
| **SUMA** | **3729147** | **1139396** | **1085751** |

## 4.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarami wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Analiza możliwości lokalizowania zabudowy wykazała, iż chłonne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonne obszary wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zabudowę przekraczają zapotrzebowanie na tereny pełniące funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, jakie oszacowano w perspektywie 30-letniej. W związku z powyższym nie przewiduje się lokalizacji nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Tab.39. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami wyznaczonymi w miejscowych planie zagospodarowania przestrzennego w $m^2$ powierzchni użytkowej

*Źródło: Opracowanie własne*

| funkcja zabudowy | zapotrzebowanie | zwiększone zapotrzebowanie na nową zabudowę (+ 30%) | chłonność terenów | nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością (nowe tereny) [$m^2$ pow.uż.] |
|---|---|---|---|---|
| tereny mieszkaniowe | 251 919 | 327 495 | 3 729 147 | **0** |
| tereny usługowe | 37 787,85 | 46 552,51 | 1 139 396 | **0** |
| tereny produkcyjne | 25 191,90 | 31 035 | 1 085 751 | **0** |

Niezależnie od powyższych obliczeń na obszarze gminy Kluczbork stwierdzono potrzebę wyznaczenia nowych obszarów usług turystyki, co wynika przede wszystkim z pełnionej przez gminę funkcji ośrodka powiatowego, a także z uwagi na liczne walory przyrodnicze, krajobrazowe i rekreacyjne. W ten sposób władze gminy mogą kształtować przestrzeń, która odpowiadać będzie zarówno na potrzeby mieszkańców (zapotrzebowanie na nową zabudowę), jak i osób spoza gminy, w szczególności turystów, tym samym wzmacniając jeszcze bardziej pozycję gminy w skali regionu. Taki sposób zagospodarowania pozwoli na ochronę systemu przyrodniczo-środowiskowego w połączeniu z funkcjami turystycznymi i rekreacyjnymi. Dzięki temu obszar gminy ma szansę na osiągnięcie wzrostu poziomu i jakości życia mieszkańców.

Obowiązujące „Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Kluczbork 2015-2020" podkreśla, iż obecnie sektor turystyki w gminie Kluczbork charakteryzuje rozwój w kierunku turystyki weekendowej i sentymentalnej. Ta druga skierowana jest głównie do turystów z Niemiec, co stwarza szansę na osiągnięcie międzynarodowego znaczenia gminy. Posiadane cechy (walory przyrodnicze, kulturowe, dostępność komunikacyjna), które przy spełnieniu

określonych warunków (w zakresie m.in. inwestycyjnym, promocyjnym) dają szansę na rozwój turystyczny obszaru.

Przekładając te założenia na kwestię planowania przestrzennego, w niniejszym opracowaniu stwierdzono konieczność uwzględnienia kwestii środowiskowych oraz społecznych (brak lub niewystarczająca ilość terenów turystycznych i rekreacyjnych), a w konsekwencji zakłada się realizację obszarów łączących potrzeby środowiskowe i społeczne, w tym m.in.:

- ścieżki piesze i rowerowe – realizowane w połączeniu z zielenią niską i wysoką, stanowiące powiązania dla istniejących obszarów najbardziej cennych przyrodniczo,
- obszary usług sportu i rekreacji – realizowane w połączeniu z zielenią niską i wysoką, stanowiące uzupełnienie naturalnych obszarów cennych przyrodniczo,
- obszary usług turystyki – lokalizowane proporcjonalnie na obszarze całego miasta, otoczone projektowaną lub istniejącą zielenią nieurządzoną i urządzoną, stanowiące obszary węzłowe dla połączenia funkcji społecznych i środowiskowych.

Biorąc pod uwagę, iż obecnie na obszarze gminy Kluczbork obszary usług turystyki i obszary usług sportu i rekreacji stanowią jedną z silnych gałęzi gospodarki, realizacja tych założeń jest konieczna dla dalszego wzmacniania sytuacji ekonomicznej gminy (wzbogacenia), a jednocześnie ma służyć kształtowaniu lepszej jakościowo struktury funkcjonalno-przestrzennej, co w konsekwencji stanie się szansą na przyciągnięcie nowych mieszkańców, inwestorów i turystów. Taki sposób zagospodarowania spowoduje także, iż z terenów tych będą korzystać także mieszkańcy gmin sąsiednich.

Takie zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej wyraźnie wpłyną na poprawę sytuacji gminy Kluczbork w regionie i stworzy szansę dla przyspieszenia rozwoju zarówno gminy, jak i jej otoczenia.

W związku z faktem, iż możliwości rozwoju obszarów usług turystyki oraz obszarów usług sportu i rekreacji należy dostosować do aktualnych potrzeb, w niniejszym opracowaniu odstępuje się od określenia ilości terenów o wskazanych funkcjach (mierzonej w powierzchni użytkowej zabudowy i w powierzchni fizycznej obszarów). Każde zamierzenie inwestycyjne oraz wszelkie zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej (zmiany przeznaczenia gruntów pod usługi turystyki oraz usługi sportu i rekreacji) należy rozpatrywać indywidualnie.

Wyniki prognozy stanowią swojego rodzaju wytyczne dla gminy przy planowaniu rozmieszczenia zabudowy i należy je traktować sygnalnie. Należy pamiętać, iż głównym założeniem zrównoważonego rozwoju przestrzeni jest przeciwdziałanie dezurbanizacji i rozpraszaniu zabudowy, a nowoprojektowana zabudowa powinna stanowić swojego rodzaju odzwierciedlenie i uzupełnienie zabudowy już istniejącej.

## 4.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Na podstawie przeprowadzonych analiz sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, przedstawiony w tabeli nr 40.

Tab.40. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę gminy Kluczbork

| Lp. | GMINA KLUCZBORK |
|---|---|
| 1 | **Liczba ludności:**<br><br>- stan istniejący: 35 802 os.<br>- prognoza: 26 913 os.<br>- spadek: 8 889 os. |
| 2 | **Zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy ($m^2$ powierzchni użytkowej):**<br><br>- zabudowa mieszkaniowa: 251 919 $m^2$ powierzchni użytkowej<br>- zabudowa usługowa: 37 787,85 $m^2$ powierzchni użytkowej<br>w tym<br>usługi publiczne 12 595,95 $m^2$ powierzchni użytkowej<br>usługi komercyjne 25 191,9 $m^2$ powierzchni użytkowej<br>- zabudowa produkcyjna: 25 191,9 $m^2$ powierzchni użytkowej<br><br>Zwiększone zapotrzebowanie ze względu na niepewność procesów inwestycyjnych (+30%):<br><br>- zabudowa mieszkaniowa: 327 495 $m^2$ powierzchni użytkowej<br>- zabudowa usługowa: 46 552,51 $m^2$ powierzchni użytkowej<br>w tym<br>usługi publiczne 16 374,7 $m^2$ powierzchni użytkowej<br>usługi komercyjne 33 695,9 $m^2$ powierzchni użytkowej<br>- zabudowa produkcyjna: 33 695,9 $m^2$ powierzchni użytkowej |
| 3 | **Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych:**<br><br>Obszary: 2 295,2412 ha<br>Luki w zabudowie (tzw. tereny chłonne): 482,1519 ha<br><br>Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych w podziale na funkcje zabudowy ($m^2$ powierzchni użytkowej):<br>tereny mieszkaniowe: 2 410 760 $m^2$ powierzchni użytkowej<br>tereny usługowe: 771 443 $m^2$ powierzchni użytkowej<br>tereny produkcyjne: 385 722 $m^2$ powierzchni użytkowej |

| Lp. | GMINA KLUCZBORK |
|---|---|
| 4 | **Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:**<br><br>Chłonność obszarów w podziale na funkcje zabudowy ($m^2$ powierzchni użytkowej):<br>tereny mieszkaniowe: 1 318 387 $m^2$ powierzchni użytkowej<br>tereny usługowe: 367953 $m^2$ powierzchni użytkowej<br>tereny produkcyjne: 700 029 $m^2$ powierzchni użytkowej<br><br>Razem chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w mpzp:<br>2 386 369 $m^2$ powierzchni użytkowej |
| 5 | **Nowe tereny:**<br><br>W związku ze znaczną nadwyżką chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego<br><br>**nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami wyznaczonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.** |

Tereny pod zabudowę zlokalizowane w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy projektować w oparciu o poniższe założenia:

1) Przyjmuje się, iż tereny o zabudowie mocno rozproszonej oraz samotne zagrody zlokalizowane poza tymi terenami, nie będą się rozwijać pod względem demograficznym i przestrzennym.

2) Planowana zabudowa winna opierać się głównie o uzupełnianie obszaru zwartej zabudowy wzdłuż istniejących dróg i uzbrojenia terenu, dzięki czemu lokalizacja nowej zabudowy nie będzie wymagała uzupełniania istniejącego układu komunikacyjnego o nowe odcinki dróg publicznych ani rozbudowy magistralnych sieci infrastruktury technicznej.

3) Realizacja nowych odcinków dróg publicznych i systemów infrastruktury technicznej odpowiada możliwościom inwestycyjnym gminy.

4) Zakłada się oraz wzrost standardu zamieszkania poprzez zwiększenie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w nowej zabudowie mieszkaniowej.

5) Zakłada się realizację mieszkań socjalnych, których ilość będzie stanowiła do 2% ilości mieszkań w ogólnym zasobie mieszkaniowym gminy Kluczbork.

6) Z uwagi na częste prowadzenie działalności gospodarczej w miejscu zamieszkania dopuszcza się przeznaczenie w mpzp terenów mieszkaniowych pod zabudowę mieszaną – mieszkaniowo-usługową oraz pod zabudowę zagrodową.

7) Zakłada się wzrost standardów w zakresie warunków mieszkaniowych, dzięki czemu nowopowstająca zabudowa będzie spełniać wymogi przestrzennego minimum zdrowotnego oraz odpowiadać rosnącym wymaganiom i potrzebom społeczeństwa.