

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Kluczbork część północna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XIII/171/25 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część północna, Rada Miejska w Kluczborku uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana planu dokonywana niniejszą uchwałą nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork zatwierdzonego uchwałą LVII/821/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 marca 2023 r.

§ 2. 1. W uchwale nr LXIX/968/24 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część północna, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 4 w ust. 1 pkt 14 otrzymuje brzmienie:
„14) przestrzeń publiczna – wszelkie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ogólnie dostępne tereny, w szczególności tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, placów publicznych, zieleni urządzonej, sportowo-rekreacyjne oraz obiektów użyteczności publicznej;”;
- 2) w § 5 w pkt 2 lit. d otrzymuje brzmienie:
„d) zakaz przekraczania ustalonych na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnych i obowiązujących nie dotyczy:
 - elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - elementów nadwieszeń takich jak: łącznik, balkon, gzyms, okap dachu lecz nie więcej niż 1,0 m,
 - wiatrołapów, wykuszy okiennych lecz nie więcej niż 1,2 m,
 - tarasów, werand,
 - podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin – wyłącznie dla budynków istniejących,
 - zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe;”;
- 3) w § 5 w pkt 3 lit. e otrzymuje brzmienie:

- „e) dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych dla lukarn oraz nad parterowymi częściami budynków wychodzącymi poza jego główną bryłę, takimi jak wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, dobudowane garaże, łączniki i inne zadaszenia powiązane z bryłą budynku z zastrzeżeniem, że łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć połowy długości połaci dachowej i powierzchni nie większej niż 40% powierzchni płaszczyzny dachu,”;
- 4) w § 5 w pkt 3 po lit. i dodaje się lit. j w brzmieniu:
- „j) dopuszcza się realizację wykuszy stanowiących nie więcej niż 30% szerokości danej elewacji,”;
- 5) w § 7 w ust. 1 w pkt 6 lit. a otrzymuje brzmienie:
- „a) inwestycji zlokalizowanych:
- w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P, dla których dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-P, IN, IC, PFE-RN, dla których dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,”;
- 6) w § 14 w ust. 1 w pkt 1 lit. a, b otrzymują brzmienie:
- „a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych innych niż jednorodzinne lub mieszkalno-usługowe – 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,”;
- 7) w § 19 w ust. 3 w pkt 1 lit. a, b otrzymują brzmienie:
- „a) w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, od 7MN do 12MN, 23MN, od 25MN do 28MN, 31MN, 33MN, od 39MN do 52MN, 54MN, 55MN, 57MN, 58MN, 59MN, 62MN, 63MN, 64MN, 67MN, 68MN, 69MN, od 73MN do 76MN, 80MN, 85MN, 86MN – budynki w zabudowie wolnostojącej,
- b) w terenach 4MN, 6MN, 17MN, 24MN, od 34MN do 37MN, 53MN, 56MN, 61MN, 70MN, 71MN, 77MN, 78MN, od 81MN do 84MN, od 87MN do 95MN – budynki w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojące,”;
- 8) w § 19 w ust. 3 w pkt 4 po lit. f dodaje się lit. g i h w brzmieniu:
- „g) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 nowoprojektowany lokal mieszkalny:
- w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, od 7MN do 12MN, od 25MN do 28MN, 31MN, 33MN, od 39MN do 52MN, 54MN, 55MN, 57MN, 58MN, 59MN, 62MN, 63MN, 64MN, 67MN, 68MN, 69MN, od 73MN do 76MN, 80MN, 85MN, 86MN – minimum 500 m²,
 - w terenach 4MN, 6MN, 17MN, 23MN, 24MN, od 34MN do 37MN, 53MN, 56MN, 61MN, 70MN, 71MN, 77MN, 78MN, od 81MN do 84MN, od 87MN do 95MN – minimum 400 m²,
 - w terenach od 13MN do 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN, 29MN, 72MN, 79MN – minimum 200 m²,
- h) nakaz lokalizacji wejścia do lokalu mieszkalnego na elewacji frontowej od strony przestrzeni publicznej, przylegającej do działki budowlanej”
- 9) w § 21 w ust. 3 w pkt 4 po lit. e dodaje się lit. f i g w brzmieniu:
- „f) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 nowoprojektowany lokal mieszkalny:
- w terenach 5MN-U, 10MN-U, 11MN-U – minimum 300 m²,
 - w terenach 4MN-U, 6MN-U, 8MN-U – minimum 400 m²,
 - w terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 12MN-U – minimum 500 m²,
- g) nakaz lokalizacji wejścia do lokalu mieszkalnego na elewacji frontowej od strony przestrzeni publicznej,”.

2. Niniejsza uchwała nie wprowadza zmian na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w ust.1.

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu finansów publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 5. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego w Kluczborku w Biuletynie Informacji Publicznej.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu podczas konsultacji społecznych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Niniejsza zmiana planu miejscowego nie przewiduje zadań z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia.....2024 r.

**Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)**

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część północna

Zgodnie z podjętą uchwałą nr XIII/171/25 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 kwietnia 2025 r. przystąpiono do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część północna.

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego o powierzchni ok 617 ha obejmuje północną część miasta Kluczbork w granicach administracyjnych, które wyznaczają północną, zachodnią i wschodnią granicę opracowania. Południową granicę stanowi natomiast ciąg ulic Wołczyńska – Mickiewicza – Ściegiennego – Zamkowa – Katowicka.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest spowodowane koniecznością doprecyzowania zasad lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ramach wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), a także dookreślenia zasad sytuowania tych budynków względem dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Dlatego zakres niniejszej zmiany planu dla terenów MN i MN-U ograniczono do ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 pkt 6 oraz ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które dotyczą zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

Dodatkowo niniejsza zmiana planu obejmuje tereny usług lub produkcji (U-P), dla których doprecyzowania wymagają ustalenia dotyczące zasad lokalizowania w ich obrębie nowych inwestycji oraz ustalenie zasad funkcjonowania istniejących przedsiębiorstw w szczególności w odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla obszaru, dla którego sporządza się niniejszą zmianę planu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część północna, zatwierdzonego uchwałą nr LXIX/968/24 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część północna (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2024 r. poz. 662).

Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej zgodnej z potrzebami mieszkańców oraz inwestorów, ustalenie parametrów dla zabudowy istniejącej oraz projektowanej a także szczegółowo rozstrzyga o możliwości sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzależniając możliwość lokalizacji więcej niż jednego lokalu mieszkalnego przypadającego na jedną działkę budowlaną od jej powierzchni. Dodatkowo nakazuje realizację wejścia do lokalu mieszkalnego od strony przestrzeni publicznej, której definicja została zdefiniowana w obowiązującym planie miejscowym. Regulując zasady zagospodarowania terenów zmiana planu będzie sprzyjać zrównoważonemu rozwojowi.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Środki realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez – poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473) poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określonych dotychczas obowiązującym planie;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;
- 6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 8) potrzeby interesu publicznego, poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Kluczborku, portalu internetowym Gminy Kluczbork, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu,
 - b) możliwości składania wniosków do zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z póź. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Miasta Kluczborka zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do zrównoważonego zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część północna w przewidzianym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

Wyżej wymieniony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany konsultacjom społecznym w terminie od do W powyższym terminie zorganizowano także spotkanie otwarte z dyskusją publiczną (.....) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. W ww. terminie dyżur również projektant planu (..... i). Termin składania uwag wyznaczono do We wskazanym terminie

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego w 2008 roku, na potrzeby zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Kluczborka i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszej zmiany planu miejscowego, oraz instytucje i organy biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właściciele nieruchomości.

Podczas prac nad projektem zmiany planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta.

Dla potrzeb projektu zmiany planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Sporządzany projekt zmiany planu uwzględnia ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork zatwierdzonego uchwałą LVII/821/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 marca 2023 r.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022, poz. 2240), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu zmiany planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,

c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analiza finansowa skutków uchwalenia zmiany planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z założeń analizy wynika, że uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie dodatni wynik finansowy. Gmina skorzysta na wzroście podatku od nieruchomości przy jednoczesnym braku zadań generujących wydatki w budżecie Gminy.