

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kluczbork dla części obrębów Łowkowice, Maciejów, Kujakowice Dolne, Kujakowice Górne,
Biadacz, Ligota Zamecka, Ligota Górna, Kluczbork, Bogdańczowice, Bąków, Bogacica, Krasków,
Kuniów, Borkowice, Bażany pod lokalizację elektrowni wiatrowych

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688 ze zm.), przedkładałam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork dla części obrębów Łowkowice, Maciejów, Kujakowice Dolne, Kujakowice Górne, Biadacz, Ligota Zamecka, Ligota Górna, Kluczbork, Bogdańczowice, Bąków, Bogacica, Krasków, Kuniów, Borkowice, Bażany pod lokalizację elektrowni wiatrowych.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr III/45/24 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork dla części obrębów Łowkowice, Maciejów, Kujakowice Dolne, Kujakowice Górne, Biadacz, Ligota Zamecka, Ligota Górna, Ligota Dolna, Kluczbork, Bogdańczowice, Bąków, Smardy Górne, Gotartów, Bogacica, Krasków, Kuniów, Borkowice, Bażany pod lokalizację elektrowni wiatrowych, zwanego dalej projektem planu.

W związku z potrzebą korekty granic opracowania planu, Rada Miejska w Kluczborku podjęła uchwałę Nr XVIII/235/25 z dnia 29 października 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr III/45/24 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork dla części obrębów Łowkowice, Maciejów, Kujakowice Dolne, Kujakowice Górne, Biadacz, Ligota Zamecka, Ligota Górna, Ligota Dolna, Kluczbork, Bogdańczowice, Bąków, Smardy Górne, Gotartów, Bogacica, Krasków, Kuniów, Borkowice, Bażany pod lokalizację elektrowni wiatrowych.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) krajobrazów wymagających ukształtowania;
- 2) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) potrzeby określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

- 1) rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1, 2 i 3 do uchwały;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Kluczbork*”, przyjętego uchwałą Nr LVII/821/23 Rady Miejskiej w Kluczbork z dnia 29 marca 2023 r., zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium. Ponadto, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.), lokalizacja odnawialnych źródeł energii nie wymaga stwierdzania zgodności z zapisami studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale, jak również na załącznikach nr 1, 2 i 3. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez uwzględnienie w projekcie planu nowych terenów pod rozwój inwestycji z odnawialnych źródeł energii, przy jednoczesnym poszanowaniu i zachowaniu istniejących uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych tego obszaru;
- 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez regulacje zawarte w §8 oraz §15 uchwały. W planie nie występują złoża kopalin;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zwarte w §9 uchwały;
- 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały;
- 7) walorów ekonomicznych przestrzeni – dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, została ustalona opłata planistyczna;
- 8) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a w przypadku braku takich gruntów, przy konieczności przeznaczania terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne

planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §10 i §15 uchwały;

- 10) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały. W planie wyznaczono tereny dróg publicznych;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §15 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Po umieszczeniu w dniu 9 lipca 2024 r. ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie do dnia 31 lipca 2024 r. wpłynęło 19 wniosków od osób fizycznych. Po rozpatrzeniu wniosków, kolejno projekt został opublikowany na stronie BIP Gminy i przekazany do zaopiniowania i uzgodnień. W dniu ... r. umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP Gminy i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kluczborku ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego w dniach od ... 2026 r. do ... 2026 r. W dniu ... 2026 r. odbyło się spotkanie na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak i elektroniczną, do dnia ... 2026 r. W wyznaczonym terminie wniesiono ... uwag;
- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §15 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez zakaz lokalizacji na obszarze planu zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 16) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenów rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa, poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby

obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kluczbork.

4. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w projekcie planu nie wyznacza się nowych terenów z zabudową mieszkaniową;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez dopuszczenie na projektowanych terenach ciągów pieszych i rowerowych, z uwzględnieniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – w planie nie wyznaczano terenów nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – w planie nie wyznaczano terenów nowej zabudowy mieszkaniowej.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Zgodnie z art. 32 ustawy, Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń Studium i przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej Komisji urbanistyczno- architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych.

Rada Miejska w Kluczborku Uchwałą Nr III/40/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Burmistrza Miasta Kluczborka ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kluczbork. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

.....

7.Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w dniu 9 lipca 2024 r. Burmistrz Miasta Kluczborka ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Ogłoszenie opublikowano również w gminach pobliskich. W dniu 23 lipca 2024 r. odbyło się spotkanie otwarte (stacjonarne oraz online). Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności we wskazanym terminie, tj. do 31 lipca 2024 r. wpłynęło 19 wniosków od osób fizycznych. Wpłynęły również wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Po rozpatrzeniu wniosków został przygotowany projekt planu, który opublikowano na stronie BIP gminy. Następnie plan przekazano do zaopiniowania/uzgodnienia przez instytucje, zgodnie z ich właściwością. W dniu r. zamieszczono ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP gminy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kluczbork, o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu. W trakcie konsultacji społecznych, które miały miejsce w dniach od ... 2026 r. do ... 2026 r. w siedzibie Urzędu Miasta Kluczbork odbyło się spotkanie temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W wyznaczonym terminie wpłynęło ... uwag do projektu planu miejscowego. Następnie projekt przekazano do uchwalenia.

8.Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w części obrębów: Łowkowice, Maciejów, Kujakowice Dolne, Kujakowice Górne, Biadacz, Ligota Zamecka, Ligota Górna, Kluczbork, Bogdańczowice, Bąków, Bogacica, Krasków, Kuniów, Borkowice, Bażany. Głównym założeniem projektu planu jest wyznaczenie terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Ponadto plan wyznacza teren elektrowni słonecznej, tereny produkcji przemysłowej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, teren telekomunikacji, teren wodociągów, tereny rolne i leśne, wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny dróg. Przez obszar planu przebiega trasa linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV oraz linii wysokiego napięcia 100 kV wraz ze strefami technicznymi. Na obszarze planu znajdują się również: Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie, strefa sanitarna 150 m od cmentarza, granica GZWP, stanowiska archeologiczne, gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, granica powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego, korytarz ekologiczny, obszar Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych – droga ekspresowa S11, granica terenów zamkniętych ustalona przez ministra właściwego ds. transportu, granica obszaru kolejowego oraz strefa ochronna 20 m od obszaru kolejowego.

Projekt planu wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

9.Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688 ze zm.), a

projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

Burmistrz Miasta Kluczborka