

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla część obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie, w rejonie drogi krajowej nr 40 i łącznika z ul. Przyjaźni.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 37ea ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla część obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie, w rejonie drogi krajowej nr 40 i łącznika z ul. Przyjaźni, Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla część obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie, w rejonie drogi krajowej nr 40 i łącznika z ul. Przyjaźni, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 2 do uchwały.

2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

**§ 2.** Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle” uchwalonego uchwałą Nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r.

**§ 3. 1.** Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy, które nie pokrywają się z granicami ewidencyjnymi i punktami topograficznymi wskazanymi na mapie zasadniczej wykorzystanej przy sporządzeniu rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

**§ 4. 1.** Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć następująco:

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) infrastruktura techniczna – urządzenia i obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 3) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania;
- 5) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 6) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze Kędzierzyn-Koźle;
- 7) przestrzeń publiczna – wszelkie ogólnie dostępne tereny, w szczególności tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, placów publicznych, zieleni urządzonej, sportowo-rekreacyjne oraz obiektów użyteczności publicznej;
- 8) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, rozumiane w szczególności poprzez umieszczanie obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych oraz zieleni, tworzących całość funkcjonalną, rozumiane odpowiednio jako:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę - na danej działce budowlanej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz musi obejmować mniej niż 50% zagospodarowania działki lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę - działki budowlanej,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 9) szpaler – kompozycja przestrzenna zieleni polegająca na rzędownym nasadzeniu drzew lub krzewów, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych oraz lokalnych uwarunkowań;
- 10) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery przeznaczenie podstawowe terenu;
- 11) uchwałą – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;

- 12) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 13) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
  - b) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - c) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
    - zieleni urządzonej,
    - obiektów małej architektury,
    - miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
  - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz przekraczania ustalonych na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnych nie dotyczy:
    - elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,
    - elementów nadwieszonych takich jak: gzyms, okap dachu,
    - podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
  - c) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości – dowolny;
- 3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
  - a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - b) nakaz kształtowania zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej terenu w sposób minimalistyczny z ograniczeniem śmiałych form, w sposób minimalizujący wpływ nowej zabudowy na otaczający krajobraz,
  - c) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, w tym obiektów infrastruktury technicznej, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 35,0 m;
- 4) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
  - a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
    - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: beton, beton architektoniczny, ceramika budowlana, drewno, kamień naturalny, metal, szkło,

- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających kolorom wzorowanym na barwach ziemi,
  - b) nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki w obrębie budynku,
  - c) kolorystyka oraz materiał pokrycia dachowego – dowolna,
- 5) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
  - b) parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 6.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należy tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD:

- 1) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej;
- 2) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

**§ 7. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich;
- 4) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
  - a) nakaz zachowania istniejącego lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L,
  - b) nakaz uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu projektowanych szpalerów zieleni w miejscach oznaczonych na rysunku planu o docelowej minimalnej wysokości 1,5 m, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew lub krzewów, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz miejscach kolizji z istniejącą lub projektowaną infrastrukturą techniczną;
- 7) w zakresie ochrony powietrza:
  - a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
  - b) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
  - a) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz parkingów,
  - b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;

- 9) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 10) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
  - c) dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
  - e) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
  - f) dla terenów znajdujących się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - g) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
  - h) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - i) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - j) nakaz czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem – nie wskazuje się terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

**§ 8. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek, określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 9.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV wynoszących 11,0 m na każdą stronę od osi linii obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;

- 2) w pasach technologicznych istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
  - a) dla linii napowietrznych 110kV - 11,0 m na każdą stronę od osi linii,
  - b) dla linii napowietrznych średniego napięcia - 7,0 m na każdą stronę od osi linii,
  - c) dla linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4kV – 3,5 m na każdą stronę od osi linii,
  - d) dla linii kablowych wysokiego napięcia – 0,5 m na każdą stronę od osi linii,
  - e) dla linii kablowych średniego napięcia i niskiego napięcia 0,4kV – 0,25 m na każdą stronę od osi linii.

– obowiązuje dodatkowo zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci, zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod lub nad linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii, zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym zakaz zwiększania rzędnych terenu, poprzez tworzenie hałd i nasypów, pod napowietrzną linią elektroenergetyczną i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu, a także zakaz zmiany rzędnych terenu wokół stanowisk słupów w odległości mniejszej niż 10 m od obrysu górnych części fundamentów;
- 3) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1 i 2, ustalenia dotyczące pasów technologicznych nie obowiązują;
- 4) wokół projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV, realizowanych przez operatora sieci dystrybucyjnej, należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych.

**§ 10.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) budowa, remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 2) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez istniejący układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych lub dróg położonych poza obszarem planu;
- 4) wskazuje się ulice tworzące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – istniejące ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej przyległej do terenów lub dróg położonych poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

**§ 11.** 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części – dla obiektów zaplecza socjalno-technicznego elektrowni słonecznej – 1 miejsce parkingowe na 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać w górę do kolejnej liczby całkowitej.

3. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej istniejących budynków.

4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,

przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

**§ 12.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg wewnętrznych oraz, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
  - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
  - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego.

2. Określa się warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø225 zlokalizowany w ul. Szpaków;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – brak sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiedztwie obszaru objętego planem;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – ciek Młynówka zlokalizowany w rejonie ul. Skowronków;
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – nie przewiduje się zaopatrzenia obszaru objętego planem w gaz;
- 5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – istniejąca sieć elektroenergetyczna zasilana przez Główny Punkt Zasilania „Chemik” zlokalizowany przy ul. Aleja Jana Pawła II W Kędzierzynie-Koźlu;
- 6) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło – indywidualne źródła ciepła bezemisyjne lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniające wymagania standardów jakości powietrza.

**§ 13.** 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunkach planu linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2 KDD.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów nie wymienionych w ust. 1, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

**§ 14.** 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1PEF i 1PEF-IE na 30%.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 stawka procentowa służąca określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – wynosi 1%.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. 1. Dla terenu elektrowni słonecznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,7,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów – dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy – maksimum 6,0 m,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia oraz innej infrastruktury towarzyszącej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki – minimum 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 16. 1. Dla terenu elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF-IE**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren elektrowni słonecznej,
  - b) teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,7,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów – dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy – maksimum 6,0 m,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF-IE od strony drogi krajowej nr 40



- (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem), a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy od strony tej drogi, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
- b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji budynków zaplecza socjalno-technicznego dla potrzeb obsługi elektrowni słonecznej,
  - c) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia oraz innej infrastruktury towarzyszącej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki – minimum 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

**§ 17.** 1. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasu.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

**§ 18.** 1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- b) teren infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych ustala się:

- 1) dla istniejącej ulicy publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** (fragment drogi serwisowej drogi krajowej nr 40):
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,9 m do 27,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla projektowanej ulicy publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**:
  - c) klasę D – dojazdowa,
  - d) szerokość w liniach rozgraniczających 6,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Szpaków (znajdującą się poza obszarem planu) – zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 19.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr.....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia                      2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).**

**Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych o którym mowa w art. 8k ust. 2  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023  
r. poz. 977 z późn. zm.).**



## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie, w rejonie drogi krajowej nr 40 i łącznika z ul. Przyjaźni.**

Obszar objęty projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego o powierzchni ok 16,5 ha znajduje się w południowo-wschodniej części miasta Kędzierzyn-Koźle, na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie. Od południa ogranicza go ulica Szpaków, od północy droga krajowa nr 40 (tzw. „północna obwodnica miasta”), od zachodu tereny rolnicze osiedla Miejsce Kłodnickie a od wschodu tereny przewidziane pod projektowany łącznik ww. drogi krajowej z ul. Przyjaźni.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Na potrzeby projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego opracowano także prognozę oddziaływania na środowisko.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującej zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle” uchwalonej uchwałą Nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzony uchwałą nr IX/98/2003 Rady Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. Urzęd. Woj. Op. z 2003 r. Nr 50 poz. 1038), który wskazuje dla niego przeznaczenie RP – tereny rolnicze.

Zgodnie z ww. obowiązującą zmianą studium miasta Kędzierzyn-Koźle obszar objęty planem położony jest w ramach terenów R – rolniczych oraz w ramach terenów dla których dopuszcza się rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Celem opracowania niniejszego planu jest realizacja inwestycji głównej polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej), magazynów energii wraz z urządzeniami w postaci stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, układu dróg wewnętrznych oraz innej infrastruktury towarzyszącej. W ramach opracowanego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazuje się, zgodnie z art. 37ea ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), także teren przewidziany do realizacji inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z niniejszym projektem jest to teren istniejącej drogi publicznej zlokalizowanej na działce 147, obręb Miejsce Kłodnickiej przewidzianej do poszerzenia i utwardzenia (teren 2KDD). Droga ta jest wymagana do prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji. W ramach inwestycji towarzyszącej w drodze 2KDD planuje się także wybudować sieć wodociągową, w celu zaopatrzenia terenu inwestycji w wodę do celów socjalnych i przeciwpożarowych.

Niniejszy zintegrowany plan inwestycyjny wskazuje przeznaczenie funkcjonalne poszczególnych terenów określając wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry kształtowania zabudowy adekwatne do przewidzianej na danym obszarze działalności.

Zintegrowany plan inwestycyjny w sposób szczegółowy rozstrzyga o przeznaczeniu terenów, określa parametry zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ustaleniem parametrów architektoniczno-budowlanych, wskazuje zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Zintegrowany plan inwestycyjny określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego została przeprowadzona w trybie art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przekazanie Radzie Miasta Kędzierzyn-Koźle projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zostało poprzedzone podpisaniem w dniu ..... umowy urbanistycznej pomiędzy wnioskodawcą a Prezydentem Miasta Kędzierzyn-Koźle, której załącznik stanowił niniejszy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego. Reczona umowa urbanistyczna została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Określa ona obowiązki leżące na stronach zawartej umowy urbanistycznej oraz określa zasady finansowania przewidzianej do realizacji, zgodnie z opracowanym projektem planu, inwestycji uzupełniającej polegającej na urządzeniu drogi publicznej na działce 147 oraz budowie sieci wodociągowej w terenie 2KDD.

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

### **1) 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 poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) nakazu zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
  - b) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
  - c) nakazu zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich,
  - d) nakazu zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych,
  - e) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - f) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
    - nakazu zachowania istniejącego lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L,



- nakaz uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu projektowanych szpalerów zieleni w miejscach oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew lub krzewów, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz miejscach kolizji z istniejącą lub projektowaną infrastrukturą techniczną,
- g) w zakresie ochrony powietrza:
  - nakazu stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
  - dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- h) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
  - nakazu stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz parkingów,
  - zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
- i) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
- j) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadzenie nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
  - doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej,
  - dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
  - dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
  - nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
  - dla terenów znajdujących się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
  - włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - nakaz czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- k) w zakresie ochrony przed hałasem – nie wskazywania terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

- 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. z 2022 r. poz. 2240 z późn. zm.) poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych;
  - 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, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w postaci terenów dróg publicznych;
  - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
  - 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego;
  - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – ze względu na specyfikę planu brak konieczności formułowania stosownych ustaleń.
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, Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do zrównoważonego zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wyżej wymieniony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego został poddany konsultacjom społecznym w terminie od ..... do ..... W powyższym terminie zorganizowano także spotkanie otwarte (.....) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu planu można było składać do ..... W tym okresie .....

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i ograny uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego w 2018 roku, na potrzeby Studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego, a także wnioski innych osób zainteresowanych, inwestora oraz właścicieli nieruchomości.

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

Dla potrzeb projektu 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.

3. Umożliwiając sytuowanie planowanej na podstawie niniejszego planu inwestycji uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący i projektowany system komunikacyjny uwzględniający strukturę własności gruntów na obszarze objętym planem;
- 2) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez umożliwienie ruchu pieszych i rowerzystów w ramach terenów istniejących i projektowanych dróg publicznych.

**2) Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Sporządzany projekt planu uwzględnia ustalenia obowiązującej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle” uchwalonej uchwałą Nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 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 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.

**3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie będzie powodowało zwiększenia wydatków w budżecie Gminy Kędzierzyn-Koźle. Wydatki związane z realizacją inwestycji uzupełniającej wskazanej w niniejszym planie będą obciążały, zgodnie z zawartą umową urbanistyczną, realizatora inwestycji głównej.

Wpływy do budżetu gminy związane będą z naliczeniem ewentualnej opłaty planistycznej oraz wzrostem wpływów z podatku od nieruchomości.