Projekt

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

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Pokucie, Kłosowej, Kłodnickiej, Alei Jana Pawła II i 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 2024 r. poz. 1465[1)]), art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130[2)]) 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), w związku z wykonaniem uchwały nr LXII/727/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Pokucie, Kłosowej, Kłodnickiej, Alei Jana Pawła II i Przyjaźni, Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 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., z wyłączeniem terenu 2.1PEF, dla którego zgodnie z przepisem 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. z 2023 r. poz. 1688) odstępuje się od stwierdzenia nienaruszenia ustaleń zmiany studium.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Pokucie, Kłosowej, Kłodnickiej, Alei Jana Pawła II i Przyjaźni, zwanego dalej „planem", wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

1) rysunku planu wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmującego załączniki do uchwały od nr 1.1 do nr 1.5;

2) legendy rysunku planu stanowiącej załącznik nr 1.6 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 3 do uchwały;

5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

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

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940.

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na załączniku nr 1.6.

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 rysunkach 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 – również dach o spadkach połaci do 15º;

2) elektrownia słoneczna – instalacja odnawialnego źródła energii w myśl przepisów odrębnych w zakresie odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;

3) elewacja frontowa – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;

4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;

5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;

6) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:

   a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,

   b) elementów nadwieszeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,

   c) tarasów, werand,

   d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,

   e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin – wyłącznie dla budynków istniejących,

   f) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe;

8) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;

9) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w obrębie budynków istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand;

10) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Kędzierzyn-Koźle;

11) 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;

12) 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;

13) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S", czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;

14) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL" oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);

15) 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;

16) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;

17) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, fryzjerstwa, kosmetyki, fotografowania, introligatorstwa, rzemiosła odzieżowego i włókienniczego, rzemiosła skórzanego, witrażownictwa i malowania na szkle, optyki, zegarmistrzostwa, złotnictwa, jubilerstwa, grawerstwa, wyrobu pieczątek, zamieszkania zbiorowego a także wszystkie usługi wykorzystujące jako podstawowe narzędzie wykonywania działalności sprzęt informatyczny (IT);

18) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie stężeń i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla przeznaczenia podstawowego terenu;

20) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

21) użycie wody do celów sanitarnych – użycie dla celów utrzymania higieny ludzi i zwierząt, a także do mycia produktów przeznaczonych do spożycia oraz przyborów związanych z przygotowaniem napojów i potraw;

22) zabudowa frontowa – budynki mieszkalne, usługowe oraz garażowe, lokalizowane na działce od strony przestrzeni publicznej, do zabudowy frontowej nie zalicza się budynków gospodarczych, obiektów pomocniczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;

23) zabudowa istniejąca – budynki istniejące, posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub wobec których organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w terminie wskazanym w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa na podstawie dokonanego zgłoszenia robót budowlanych, w dniu wejścia w życie uchwały.

2. Określenia użyte w uchwale, 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. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) zakaz lokalizacji:

- usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2,
- usług uciążliwych,
- usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe oraz stacje obsługi samochodów powyżej jednego stanowiska, myjnie pojazdów samochodowych z wyłączeniem terenów 5.1MN-U i 5.2MN-U,

b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:

- zieleni,
- obiektów małej architektury,
- urządzeń rekreacyjnych,
- miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i stanowisk dla rowerów;

2) w zakresie lokalizacji zabudowy:

a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej,

b) zakaz realizacji wolnostojących budynków innych niż zabudowa frontowa oraz infrastruktura techniczna w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznej z wyłączeniem terenu 1.1MW i 2.1UZ,

c) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,

d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy, dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy;

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) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 35,0 m,

c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- przekraczającej maksymalną powierzchnię zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- nieosiągającej minimalnej intensywności – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie, -nieosiągającej minimalnej intensywności – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,

- równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie nadbudowy o maksimum 0,5 m – wyłącznie w przypadku zmiany geometrii dachu,
- dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej;

4) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu, a w przypadku zabudowy frontowej o dachach płaskich lub kopertowych bez kalenicy, nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych, równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość lub do jednej z granic działki budowlanej przylegającej do frontu działki,

b) w elewacjach nowych budynków zakaz stosowania kolumn niestanowiących elementów konstrukcyjnych budynku oraz tralek w postaci kolumienek,

c) zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach;

5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:

a) dopuszczenie stosowania materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła,

b) 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 w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS S	maks. 40	maks. 15	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 55	maks. 10	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

c) nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki w obrębie budynku,

d) nakaz stosowania dla zewnętrznych okładzin budynków, zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom beżowej – 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnogranatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9018,

e) dla dachów zabudowy frontowej innych niż dachy płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:

- blachy dachowej w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
- dachówki w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym,

f) dla dachów zabudowy niewymienionej w lit. e z dachami innymi niż płaskie dodatkowo dopuszcza się stosowanie pokrycia w postaci gontu bitumicznego w kolorze brązowym, ceglastym, szarym, grafitowym lub naturalnym,

g) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, b, c w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;

6) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych:

a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,

b) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne z zakresu budownictwa,

c) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

7) 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,
- wydzielanych w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych przy czym szerokość takich działek nie może być mniejsza niż 8,0 m,
- powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG i KDD, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem KR:

1) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej;

2) nakaz ujednolicenia nawierzchni chodników, dróg rowerowych oraz jezdni w zakresie materiałów nawierzchni oraz kolorystyki dla terenów powiązanych ze sobą funkcjonalnie;

3) 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 oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;

5) 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, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1PEF;

6) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:

a) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,

b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;

7) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;

8) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

b) dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach wskazanych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1.5,

d) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,

e) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych,

f) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,

g) 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,

h) 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,

i) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,

j) zakaz odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na obszar kolejowy (zlokalizowany poza obszarem objętym planem) i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,

k) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,

l) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach, ł) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;

9) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnych, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.1MN-U;

10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

11) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 2.1UZ, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny szpitali w miastach", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 96-40/8 oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;

2) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej B, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się:

a) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji:

- dopuszczenie stosowania materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła,

- nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło, a dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli w § 5 pkt. 6 lit. b tiret drugie,

- nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki w obrębie budynku,

- nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9017,

b) w zakresie kolorystyki oraz materiałów pokrycia dachowego – na budynkach z dachami spadzistymi nakaz stosowania pokrycia w postaci dachówek ceramicznych lub cementowych, blachy płaskiej układanej w rąbek, w odcieniach grafitu, stonowanego brązu i czerwieni o matowym wykończeniu.

§ 9. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) lokalizacja obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 – Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka, dla którego obowiązują ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych oraz w zakresie gospodarki wodno-ściekowej określone w § 7 pkt 7 i 8;

2) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od obszaru kolejowego, którego granica przylega do obszaru objętego planem wskazanego na załączniku 2.1 do uchwały, zgodnie z rysunkiem planu,

obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w szczególności:

a) zakaz lokalizacji budowli i budynków w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m, z wyłączeniem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym dróg pieszych i rowerowych;

b) nakaz usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego,

c) zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego z wyłączeniem robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej;

d) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego,

e) poza obszarami lasów zakaz usytuowania drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości mniejszej niż 6,0 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych, a w pozostałych przypadkach w odległości mniejszej niż 6,0 m od skrajnej szyny.

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz naturalnych o wysokości przekraczającej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy wokół lotniczego urządzenia naziemnego – radaru meteorologicznego „Góra św. Anny”, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego na całym obszarze objętym planem; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 10. 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.

§ 11. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:

a) dla linii kablowych 15 kV i 0,4 kV – 0,7 m od osi linii,

b) dla linii napowietrznych 15 kV – 7,0 m od osi linii,

d) dla linii napowietrznych 0,4 kV – 3,5 m od osi linii,

– obowiązuje zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci oraz zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod lub nad linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii;

2) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1 i 2, ustalenia dotyczące pasów technologicznych nie obowiązują;

3) wokół istniejących i projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych;

4) zakaz sadzenia drzew, krzewów i innej zieleni, której wysokość może przekroczyć 3,0 m pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi w odległościach mniejszych niż:

a) 6,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 110kV i 15kV,

b) 1,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 0,4kV;

5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od wskazanych na rysunku planu:

a) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500PN 6,3 MPa – fragment nitki głównej gazociągu Kędzierzyn-Zdzieszowice,

b) gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia gazu koksowniczego DN 500 MOP 1,6 MPa (rok budowy 1979 r.),

c) gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia gazu koksowniczego DN 500 MOP 1,6 MPa (rok budowy 2007 r.),

c) gazociągów średniego ciśnienia DN 315, DN 200, DN 63,

– określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;

6) w przypadku likwidacji sieci gazowych, o których mowa w pkt 6, zakaz dotyczący stref kontrolowanych nie obowiązuje;

7) dla terenów położonych w sąsiedztwie urządzeń melioracyjnych – rów R-3 zlokalizowany poza obszarem objętym planem, wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem wskazanego na załączniku nr 1.5 do uchwały, w przypadku realizacji inwestycji, nakaz wprowadzenia rozwiązań zapewniających prawidłowe i niezakłócone funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym istniejących ciągów drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia nakaz usunięcia powstałych szkód.

§ 12. 1. Ustala się dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1PEF.

2. Ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW w postaci farm fotowoltaicznych, które stanowią wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.1PEF.

3. W przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie obszaru kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak zaprojektowane, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały nie powodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepiania maszynistów.

§ 13. 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 ciągów pieszych i rowerowych;

3) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;

4) wskazuje się ulice stanowiące podstawowy element układu komunikacyjnego miasta - projektowana ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 2.1KDG (projektowana obwodnica ul. Kłodnickiej);

5) wskazuje się ulice stanowiące elementy połączeń wewnętrznego układu drogowego:

a) fragment istniejących ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.1KDD (ul Kłosowa), 4.1KDD (ul. Dobrawy) i 4.2KDD (ul. Dobrawy),

b) istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1KR 3.1KR,

c) projektowana droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem: 5.1KR;

6) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów oraz z dróg

publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

§ 14. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

1) dla samochodów osobowych – minimum:

a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,

b) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla pozostałych usług - 3 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,

d) dla terenu usług sportu i rekreacji – 5 miejsc parkingowych w obrębie terenu;

2) dla rowerów - minimum:

a) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków - 5 stanowisk na 500 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla pozostałych usług - 5 stanowisk na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla terenu usług sportu i rekreacji – minimum 5 miejsc.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:

1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;

2) poprzez sumowanie liczby miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. 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.

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

1) infrastrukturę techniczną wskazaną jako przeznaczenie uzupełniające terenów w ustaleniach szczegółowych uchwały należy rozumieć w zakresie zdefiniowanym w § 4 ust. 1 pkt 5;

2) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg wewnętrznych oraz, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w terenach dróg publicznych;

4) 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;

4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem, stacji transformatorowych SN/nN oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń.

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

1) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.1:

a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg zlokalizowany w obrębie działki nr 1307/4, obręb Koźle,

b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – istniejące urządzenia kanalizacji sanitarnej poprzez układ ciśnieniowy,

c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych: istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,

d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – ze względu na brak sieci gazowej w tej części miasta zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych a w przypadku rozbudowy istniejącej sieci gazowej dopuszczenie zaopatrzenia z tejże sieci,

e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Koźle" przy ul. Pokucie;

2) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.2:

a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę - wodociąg zlokalizowany w ul. Kłosowej,

b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych - kanał sanitarny zlokalizowany w ul. Kłosowej,

c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – kanał deszczowy zlokalizowany w ul. Kłosowej,

d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia zlokalizowany w ul. Kłosowej,

e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Koźle" przy ul. Pokucie;

3) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.3:

a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg zlokalizowany w ul. Kłodnickiej,

b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny zlokalizowany w ul. Kłodnickiej,

c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – Kanał Gliwicki,

d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – ze względu na brak sieci gazowej w tej części miasta zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych a w przypadku rozbudowy istniejącej sieci gazowej dopuszczenie zaopatrzenia z tejże sieci,

e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Koźle" przy ul. Pokucie;

4) dla terenów dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.4:

a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg zlokalizowany w ul. Dobrawy,

b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – tranzytowy rurociąg kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej zlokalizowany w al. Jana Pawła II,

c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – Kanał Gliwicki,

d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – sieć gazowa średniego ciśnienia zlokalizowana w ul. Dobrawy,

e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110 kV/SN „Chemik" przy al. Jana Pawła II;

5) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.5:

a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg zlokalizowany w ul. Przyjaźni,

b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny zlokalizowany w ul. Przyjaźni,

c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – kanalizacja deszczowa zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Przyjaźni,

d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia zlokalizowany w ul. Przyjaźni,

e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110 kV/SN „Chemik" przy al. Jana Pawła II.

§ 16. 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 2.1KDG, 2.1KDD, 4.1KDD i 4.2KDD.

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.

§ 17. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1MW, 2.1UZ, 2.1PEF, 3.1MN, 4.1MW, 5.1MN-U, 5.2MN-U 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

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: budynki wolno stojące oraz w zabudowie bliźniaczej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni zabudowy: maksimum 0,35,

b) nadziemna intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,4,

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego: maksimum 80 m^2,

b) dachy budynków mieszkalnych i usługowych: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30º do 40º oraz dachy płaskie,

c) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40º oraz dachy płaskie,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich: 7,0 m,

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach spadzistych: 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszczenie usług lokalnych,

b) dopuszczenie sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych do granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio w tej granicy działki budowlanej w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 10,0 m.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m²;

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

1) powierzchnię działki: minimum 600 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 14,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.1MW** i **4.1MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni zabudowy:

- w terenie 1.1MW: maksimum 0,3,

- w terenie 4.1MW: maksimum 0,4,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- w terenie 1.1MW: minimum 0,05, maksimum 1,0,

- w terenie 4.1MW: minimum 0,1, maksimum 1,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,3;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów: dachy płaskie,

b) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków:

- w terenie 1.1MW: 12,0 m,

- w terenie 4.1MW: 21,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenie 1.1MW - 900 m²,

2) w terenie 4.1MW – 2000 m²;

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

1) powierzchnię działki:

a) w terenie 1.1MW – minimum 900 m²,

b) w terenie 4.1MW – minimum 2000 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 30,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.1MN-U, 5.2MN-U,** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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

1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: budynki wolnostojące;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni zabudowy:

- w terenie 5.1MN-U: maksimum 0,35,

- w terenie 5.2MN-U: maksimum 0,4,

b) nadziemna intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 0,55,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,3;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksimum 50 m^2,

b) dachy budynków mieszkalnych i usługowych: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30º do 40º oraz dachy płaskie,

c) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno, dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci do 40º oraz dachy płaskie,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich: 7,0 m,

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach spadzistych: 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio z sąsiednią działką budowlaną, w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 10,0 m,

b) dla zabudowy usługowej dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m^2,

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

1) powierzchnię działki: minimum 900 m^2,

2) szerokość frontu działki: minimum 18,0 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°;

§ 21. 1. Dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1UZ** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni zabudowy: maksimum 0,5,

b) nadziemna intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 1,2,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,2;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów: dachy płaskie,

b) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków: 12,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio w granicy tej działki,

b) nakaz realizacji rozwiązań technicznych w sposób gwarantujący dotrzymanie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu w granicach terenu inwestycji.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2;

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

1) powierzchnię działki: minimum 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki: minimum 18,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1PEF** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń naturalna,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni zabudowy: maksimum 0,8,

b) nadziemna intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 0,8,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów – dachy płaskie,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla paneli fotowoltaicznych wraz ze stelażem – 6,0 m,

- dla obiektów kubaturowych towarzyszących elektrowni słonecznej – 8,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji magazynów energii, stacji transformatorowych oraz rozdzielczych a także innej infrastruktury towarzyszącej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000 m^2.

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

1) powierzchnię działki – minimum 5000 m^2;

2) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 23. 1. Dla terenu drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.1KDG** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja piesza,

b) komunikacja rowerowa,

c) infrastruktura techniczna.

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

1) klasę G – główna,

2) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1KDD**, **4.1KDD** i 4**.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) komunikacja piesza,

b) komunikacja rowerowa,

c) infrastruktura techniczna.

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

1) dla drogi 2.1KDD (fragment ulicy Kłosowej):

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi 4.1KDD (fragment ulicy Dobrawy):

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0,0 m do 3,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

3) dla drogi 4.2KDD (fragment ulicy Dobrawy):

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0,0 m do 3,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1KR, 3.1KR, 5.1KR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające –infrastruktura techniczna,

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

1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.1KR – szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.1KR – szerokość w liniach rozgraniczających – od 3,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.1KR – szerokość w liniach rozgraniczających – od 4,4 m do 6,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Przyjaźni, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Dla terenu obsługi komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem od **2.1KO,** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 0,7,

b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,7,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,2;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m,

b) geometria dachów – dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2.

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

1) powierzchnię działki: minimum 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 27. 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 z 2003 r., poz. 1038 z późn. zm.), oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/518/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 31 marca 2022 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – w części odnoszącej się do obszarów objętych ustaleniami uchwały.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

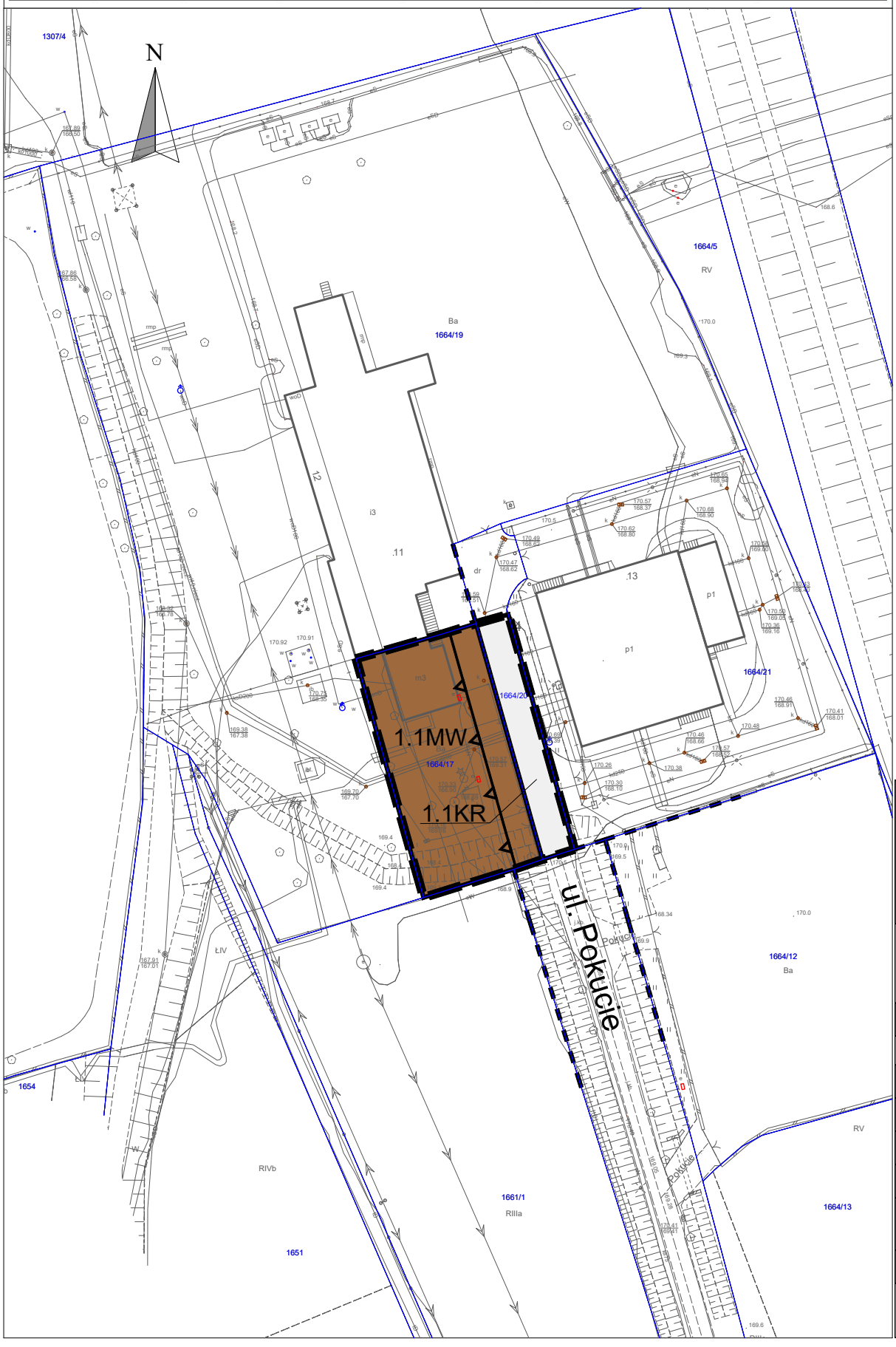
Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia ..... 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: POKUCIE, KŁOSOWEJ, KŁODNICKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I PRZYJAŹNI.

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.5 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2025 roku.

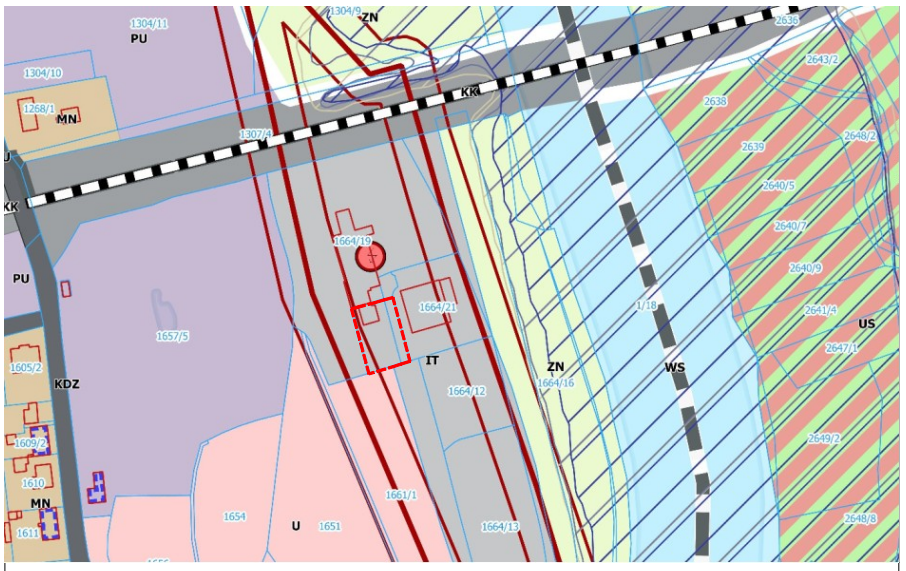
SKALA 1:1000

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY						
Przeznaczenie terenu	Udział powierzchni zabudowy (max.)	Nadziemna intensywność zabudowy (max.)	Udział powierzchni biologicznie czynnej (min.)	Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy (max.)	Geometria dachów przeznaczenia podstawowego terenów
1.1MW	0,3	1,0	0,3	900 m²	12,0 m	dachy płaskie



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LVIII/683/23 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Z DNIA 25 MAJA 2023 ROKU

SKALA 1:5000



PRZEZNACZENIE TERENU

IT – tereny infrastruktury technicznej

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.38.2023_1603_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 02.11.2023 r.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI i PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15
tel. (77) 482-62-45, 482-65-10, e-mail: planowanie@kedzierzynlozle.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: POKUCIE, KŁOSOWEJ, KŁODNICKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I PRZYJAŹNI.

PROJEKTODAWCA:	PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
	inż. arch. Katarzyna Muc
	mgr inż. arch. Anna Zwęglińska
	mgr inż. Joanna Kulpa-Szerszeń
PRZEDMIOT RYSUNKU	**RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr ..... do Uchwały Nr .....** **Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia .....**
nr rys. 1.1	**Kędzierzyn-Koźle, styczeń 2025 r.** — **skala 1:1000**

0 10 20 30 40 50m

Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia ..... 2025 r.

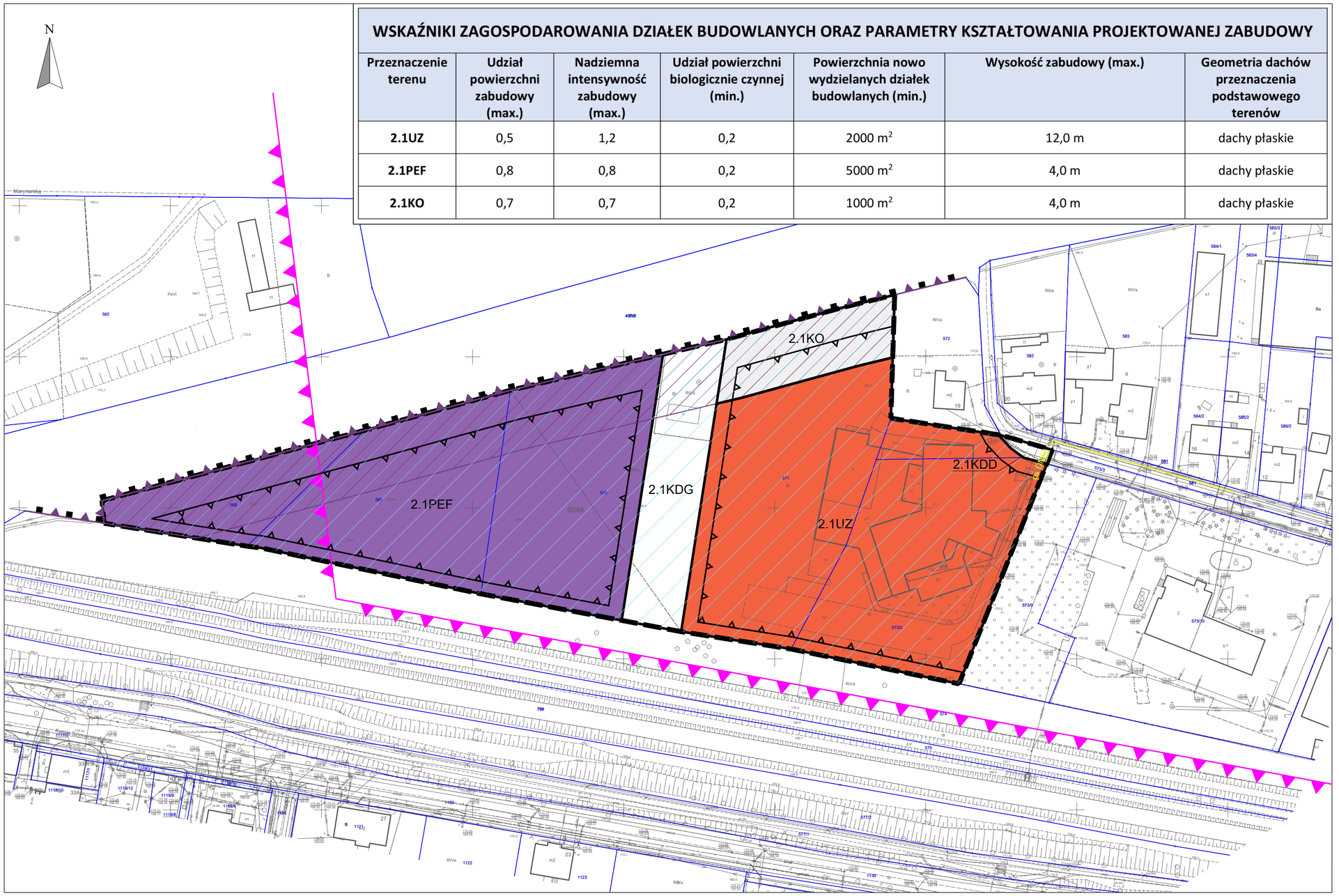
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: POKUCIE, KŁOSOWEJ, KŁODNICKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I PRZYJAŹNI

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.2 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2025 roku.

SKALA 1:1000

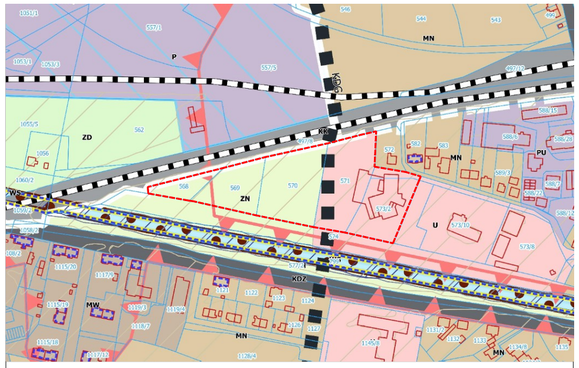
WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY

Przeznaczenie terenu	Udział powierzchni zabudowy (max.)	Nadziemna intensywność zabudowy (max.)	Udział powierzchni biologicznie czynnej (min.)	Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy (max.)	Geometria dachów przeznaczenia podstawowego terenów
2.1UZ	0,5	1,2	0,2	2000 m^2	12,0 m	dachy płaskie
2.1PEF	0,8	0,8	0,2	5000 m^2	4,0 m	dachy płaskie
2.1KO	0,7	0,7	0,2	1000 m^2	4,0 m	dachy płaskie



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LVIII/683/23 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Z DNIA 25 MAJA 2023 ROKU

SKALA 1:5000



PRZEZNACZENIE TERENU
- U – tereny zabudowy usługowej
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej

OCHRONA DZIEDZICTWA
- strefa "B" ochrony konserwatorskiej

KOMUNIKACJA

projektowany układ drogowy
- KDG – drogi klasy głównej

POZOSTAŁE
- obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 500 lat

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.38.2023_1603_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 02.11.2023 r.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI i PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15
tel. (77) 482-62-45, 482-65-10, e-mail: planowanie@kedzierzynlozle.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: POKUCIE, KŁOSOWEJ, KŁODNICKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I PRZYJAŹNI.

PROJEKTODAWCA:	PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
	inż. arch. Katarzyna Muc
	mgr inż. arch. Anna Zwęglińska
	mgr inż. Joanna Kulpa-Szerszeń
PRZEDMIOT RYSUNKU	**RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr ..... do Uchwały Nr .....** **Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia .....**
nr rys.	**Kędzierzyn-Koźle, styczeń 2025 r.** — **skala 1:1000**

0 10 20 30 40 50m

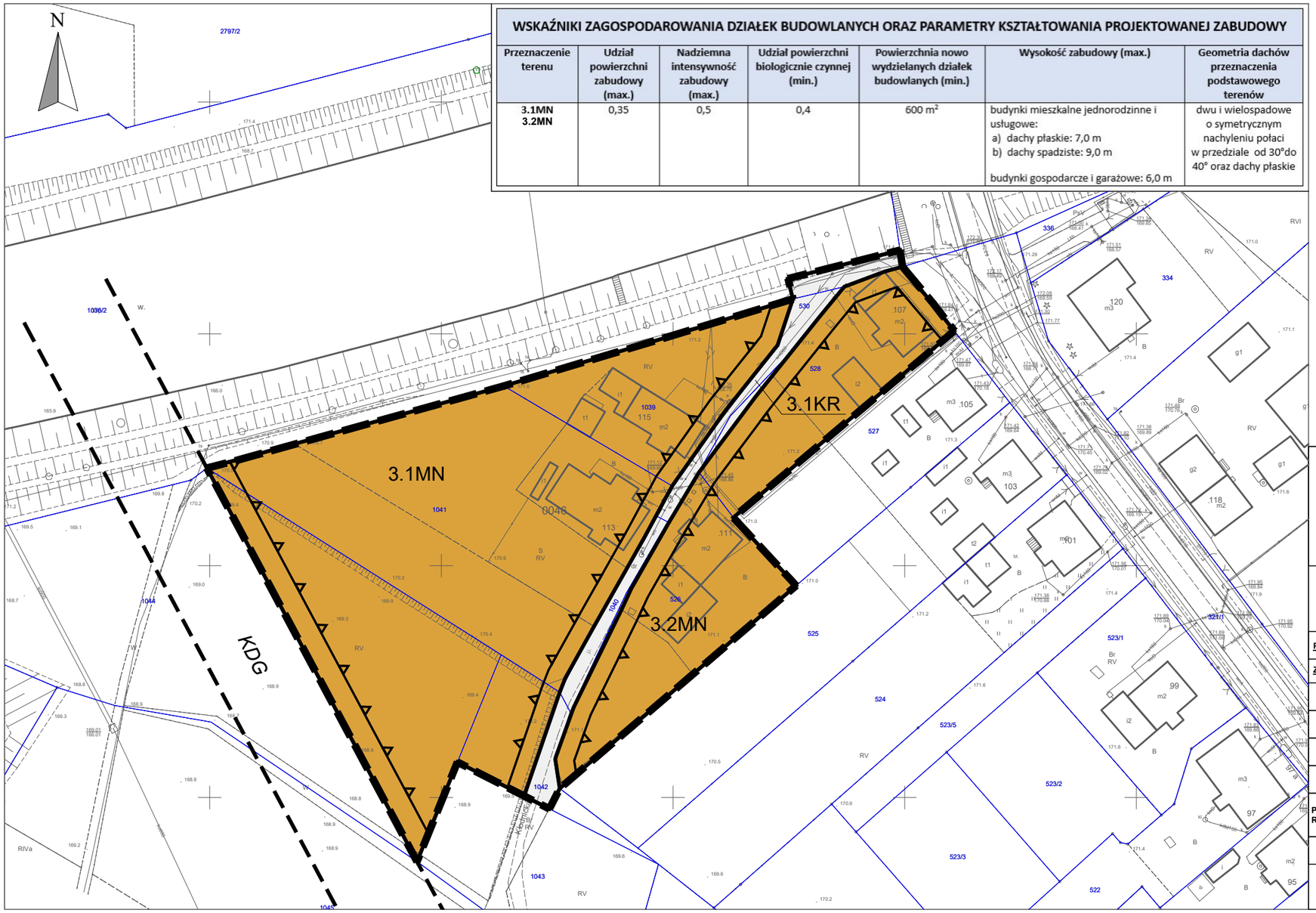
Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia ..... 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: POKUCIE, KŁOSOWEJ, KŁODNICKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I PRZYJAŹNI.

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.3 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2025 roku.

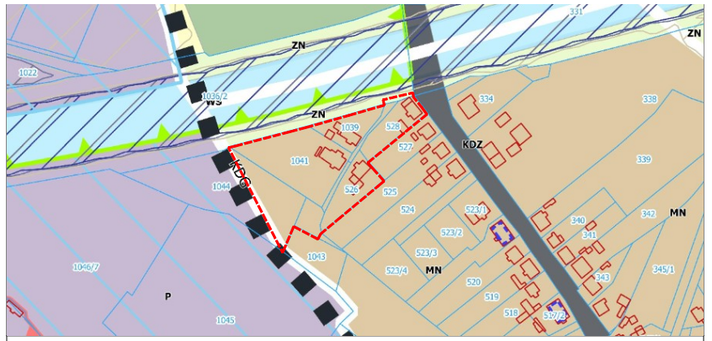
SKALA 1:1000

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY						
Przeznaczenie terenu	Udział powierzchni zabudowy (max.)	Nadziemna intensywność zabudowy (max.)	Udział powierzchni biologicznie czynnej (min.)	Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy (max.)	Geometria dachów przeznaczenia podstawowego terenów
3.1MN 3.2MN	0,35	0,5	0,4	600 m²	budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe: a) dachy płaskie: 7,0 m b) dachy spadziste: 9,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m	dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30°do 40° oraz dachy płaskie



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LVIII/683/23 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Z DNIA 25 MAJA 2023 ROKU

SKALA 1:5000



PRZEZNACZENIE TERENU

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.38.2023_1603_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 02.11.2023 r.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI i PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15
tel. (77) 482-62-45, 482-65-10, e-mail: planowanie@kedzierzynlozle.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: POKUCIE, KŁOSOWEJ, KŁODNICKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I PRZYJAŹNI.

PROJEKTODAWCA:	PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
	inż. arch. Katarzyna Muc
	mgr inż. arch. Anna Zwęglińska
	mgr inż. Joanna Kulpa-Szerszeń
PRZEDMIOT RYSUNKU	**RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr ..... do Uchwały Nr .....** **Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia .....**

nr rys. 1.3	**Kędzierzyn-Koźle, styczeń 2025 r.**	**skala 1:1000**

0 10 20 30 40 50m

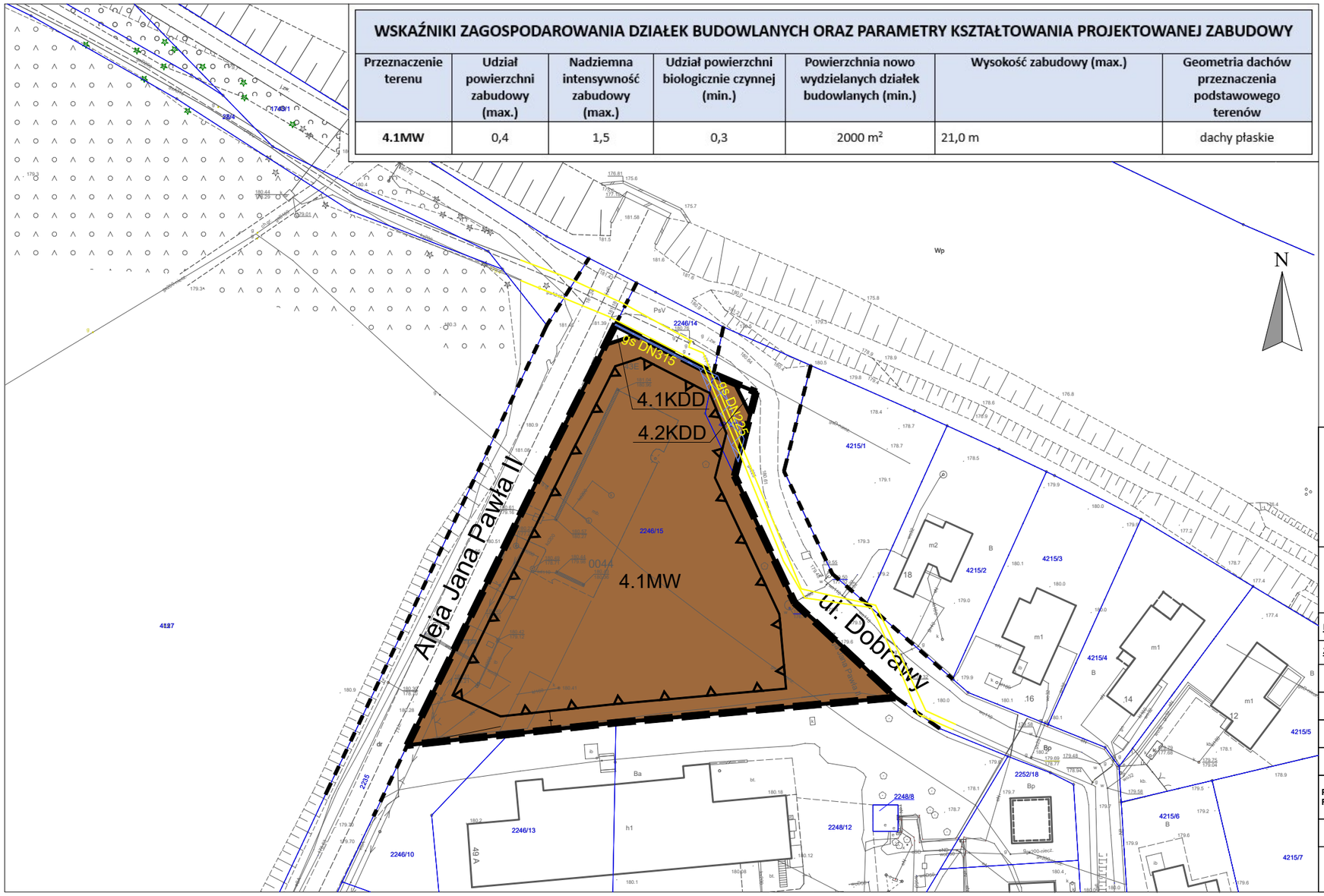
Załącznik Nr 1.4 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia ..... 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: POKUCIE, KŁOSOWEJ, KŁODNICKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I PRZYJAŹNI.

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.4 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2025 roku.

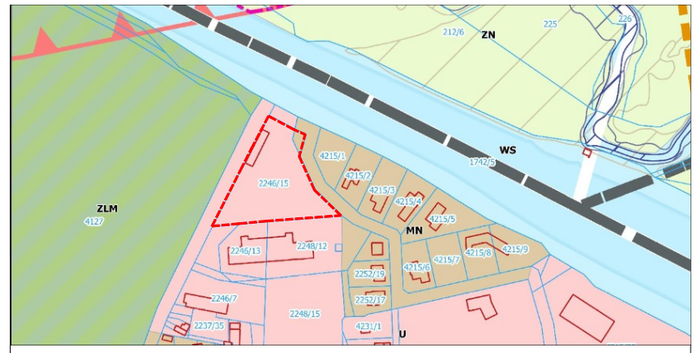
SKALA 1:1000

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY						
Przeznaczenie terenu	Udział powierzchni zabudowy (max.)	Nadziemna intensywność zabudowy (max.)	Udział powierzchni biologicznie czynnej (min.)	Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy (max.)	Geometria dachów przeznaczenia podstawowego terenów
4.1MW	0,4	1,5	0,3	2000 m²	21,0 m	dachy płaskie



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LVIII/683/23 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Z DNIA 25 MAJA 2023 ROKU

SKALA 1:5000



PRZEZNACZENIE TERENU

U – tereny zabudowy usługowej

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.38.2023_1603_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 02.11.2023 r.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI i PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15
tel. (77) 482-62-45, 482-65-10, e-mail: planowanie@kedzierzynlozle.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: POKUCIE, KŁOSOWEJ, KŁODNICKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I PRZYJAŹNI.

PROJEKTODAWCA:	PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
	inż. arch. Katarzyna Muc
	mgr inż. arch. Anna Zwęglińska
	mgr inż. Joanna Kulpa-Szerszeń
PRZEDMIOT RYSUNKU	**RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr ..... do Uchwały Nr .....** **Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia .....**
nr rys. 1.4	**Kędzierzyn-Koźle, styczeń 2025 r.** — **skala 1:1000**

0 10 20 30 40 50m

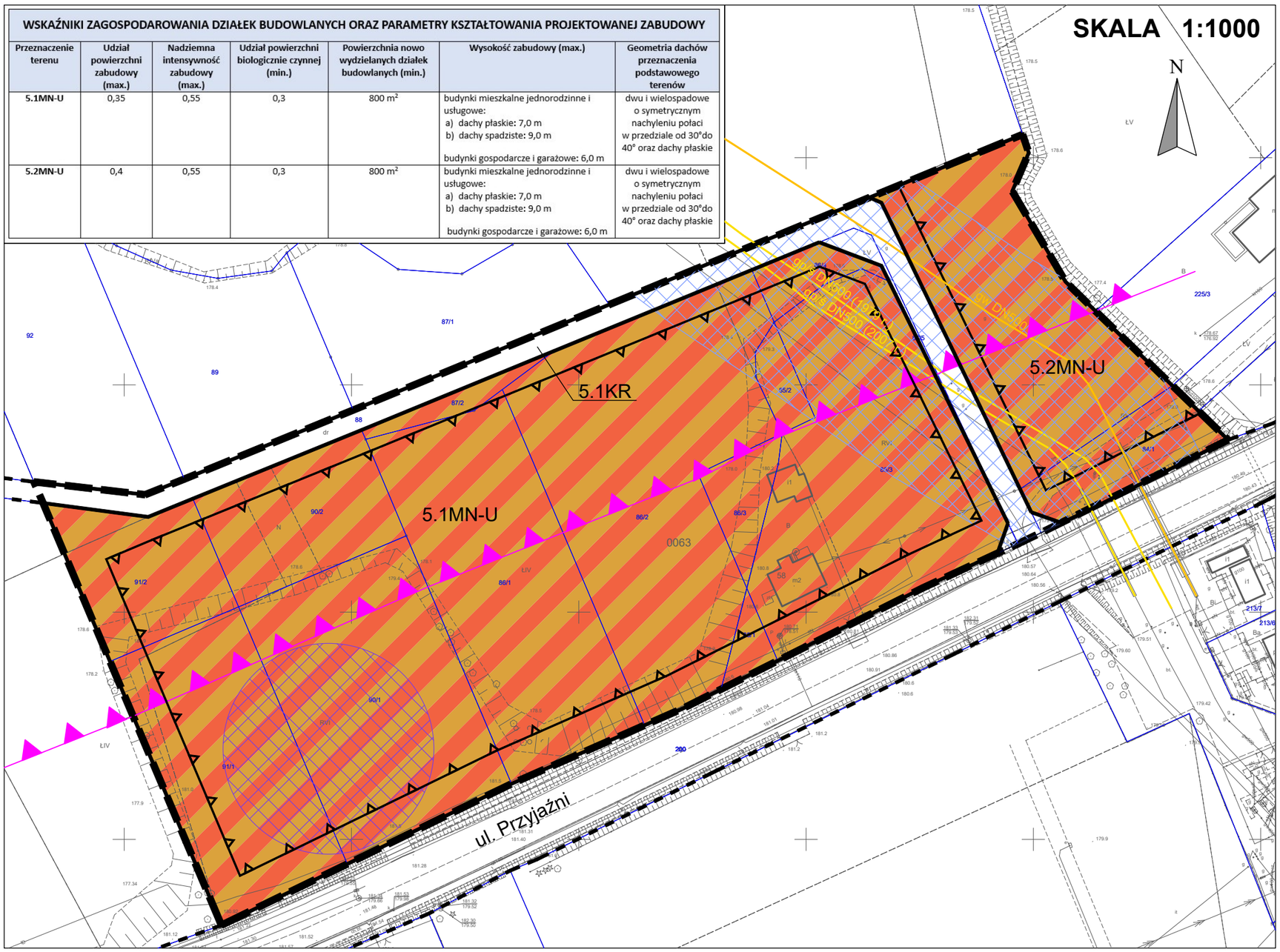
Załącznik Nr 1.5 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia ..... 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: POKUCIE, KŁOSOWEJ, KŁODNICKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I PRZYJAŹNI.

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.5 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2025 roku.

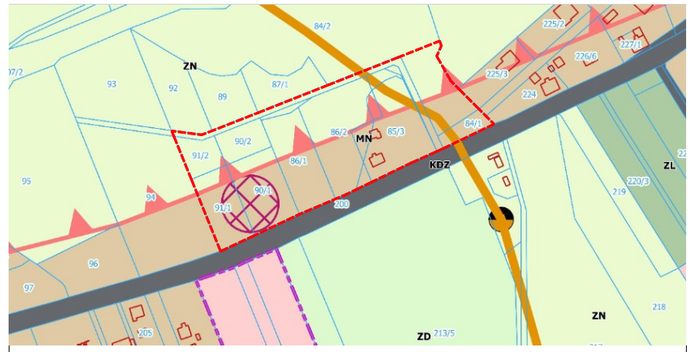
WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY

Przeznaczenie terenu	Udział powierzchni zabudowy (max.)	Nadziemna intensywność zabudowy (max.)	Udział powierzchni biologicznie czynnej (min.)	Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy (max.)	Geometria dachów przeznaczenia podstawowego terenów
5.1MN-U	0,35	0,55	0,3	800 m²	budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe: a) dachy płaskie: 7,0 m b) dachy spadziste: 9,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m	dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30°do 40° oraz dachy płaskie
5.2MN-U	0,4	0,55	0,3	800 m²	budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe: a) dachy płaskie: 7,0 m b) dachy spadziste: 9,0 m budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m	dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30°do 40° oraz dachy płaskie



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LVIII/683/23 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Z DNIA 25 MAJA 2023 ROKU

SKALA 1:5000



RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.38.2023_1603_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 02.11.2023 r.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI i PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15
tel. (77) 482-62-45, 482-65-10, e-mail: planowanie@kedzierzynlozle.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: POKUCIE, KŁOSOWEJ, KŁODNICKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I PRZYJAŹNI.

PROJEKTODAWCA:	PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
	inż. arch. Katarzyna Muc
	mgr inż. arch. Anna Zwęglińska
	mgr inż. Joanna Kulpa-Szerszeń
PRZEDMIOT RYSUNKU	**RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr ..... do Uchwały Nr .....** **Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia .....**
nr rys. 1.5	**Kędzierzyn-Koźle, styczeń 2025 r.** — **skala 1:1000**

0 10 20 30 40 50m

Załącznik Nr 1.6 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia ..... 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: POKUCIE, KŁOSOWEJ, KŁODNICKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I PRZYJAŹNI.

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.6 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2025 roku.

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- gs — ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- gp/ś — ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- gw — ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU

- STREFY KONTROLOWANE OD GAZOCIĄGÓW
- GRANICA KOLEJOWEGO TERENU ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA OBSZARU KOLEJOWEGO
- STREFA OCHRONNA OD OBSZARU KOLEJOWEGO

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

- NUMER PORZĄDKOWY TERENU
- 1.1MN — SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U — TEREN ZABUDOWYMIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- UZ — TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
- PEF — TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KO — TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- PODZIAŁ WŁASNOŚCIOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĘCE TERENY ZLOKALIZOWANE POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- *KDG* — SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU POŁOŻONEGO POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- OBSZAR O NISKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI - RAZ NA 500 LAT

URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI i PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15
tel. (77) 482-62-45, 482-65-10, e-mail: planowanie@kedzierzynlozle.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: POKUCIE, KŁOSOWEJ, KŁODNICKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I PRZYJAŹNI.

PROJEKTODAWCA:	PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
	inż. arch. Katarzyna Muc
	mgr inż. arch. Anna Zwęglińska
	mgr inż. Joanna Kulpa-Szerszeń
PRZEDMIOT RYSUNKU	**LEGENDA RYSUNKU PLANU - Załącznik Nr ..... do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia .....**
nr rys.1.6	**Kędzierzyn-Koźle, styczeń 2025 r.** — **skala 1:1000**

0 10 20 30 40 50m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W wyznaczonym terminie w ogłoszeniu dotyczącym konsultacji społecznych projektu mejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Pokucie, Kłosowej, Kłodnickiej, Alei Jana Pawła II i Przyjaźni nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozpatrzenia uwag zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust.3 pkt 2 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).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia.....2025 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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych publicznych dróg i ciągów pieszych,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz w sieć wodociągową.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późń. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Pokucie, Kłosowej, Kłodnickiej, Alei Jana Pawła II i Przyjaźni

Zgodnie z podjętą uchwałą nr LXII/727/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 września 2023 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Pokucie, Kłosowej, Kłodnickiej, Alei Jana Pawła II i Przyjaźni.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o sumarycznej powierzchni ok. 5,62 ha składa się z pięciu obszarów położonych na terenie całego miasta - jeden na osiedlu Zachód, dwa na osiedlu Kłodnica, jeden na osiedlu Piastów-Powstańców Śląskich, jeden na osiedlu Przyjaźni.

Rysunek planu został podzielony na 5 załączników, z których na każdym zaprezentowano jeden teren. Dla poszczególnych terenów wyznacza się przeznaczenie:

- Załącznik nr 1.1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- załącznik nr 1.2 – teren usług zdrowia i pomocy społecznej oraz teren elektrowni słonecznej;

- załącznik nr 1.3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- załącznik nr 1.4 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- załącznik nr 1.5 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług;

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- dla załącznika nr 1.1 – ul. Pokucie wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;

- dla załącznika nr 1.2 – ul. Kłosowa i tereny kolejowe wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;

- dla załącznika nr 1.3 – ul. Kłodnicka i Kanał Gliwicki wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;

- dla załącznika nr 1.4 – ul. Aleja Jana Pawła II oraz ul. Dobrawy wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;

- dla załącznika nr 1.5 – ul. Przyjaźni wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, 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" zatwierdzonej uchwałą Nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r.

Obszar objęty projektem planu w obowiązującym Studium wskazany został jako:

- tereny infrastruktury technicznej (IT) - w odniesieniu do terenu zlokalizowanego przy ul. Pokucie;

- tereny zieleni nieurządzonej (ZN) oraz tereny zabudowy usługowej (U) - w odniesieniu do terenu zlokalizowanego przy ul. Kłosowej;

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - w odniesieniu do terenu zlokalizowanego przy ul. Kłodnickiej;

- teren zabudowy usługowej (U) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - w odniesieniu do terenu zlokalizowanego przy Alei Jana Pawła II;

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zieleni nieurządzonej (ZN) - w odniesieniu do terenu zlokalizowanego przy ul. Przyjaźni.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług (MN-U), teren usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), teren elektrowni słonecznej (PEF) oraz teren dróg publicznych i wewnętrznych.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle, z wyłączeniem niewielkiego fragmentu obszaru zlokalizowanego przy ul. Aleja Jana Pawła II (uchwała nr XLV/536/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 kwietnia 2022 r.).

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada ujednolicenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów oraz uporządkowanie układu przestrzennego, pozwalających na prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej zgodnej z potrzebami mieszkańców poprzez ustalenie przeznaczenia i parametrów niezagospodarowanych dotąd terenów, ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie parametrów dla zabudowy istniejącej. Regulując zasady zagospodarowania terenów sprzyja zrównoważonemu rozwojowi.

Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:

a) stworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej,

b) stworzenie możliwości rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu miejscowego 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. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy, uporządkowanie istniejących terenów usługowych, a także do poprawy funkcjonalności systemu komunikacyjnego oraz zapewnienia miejsc parkingowych.

Plan miejscowy określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej podziemnej

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 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 magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych,

d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,

e) 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, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1PEF,

f) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:

- nakazu stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,

- zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych,

g) w zakresie ochrony wód podziemnych: zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,

h) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami - nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach wskazanych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1.5,

- dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,

- dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych,

- doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,

- 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,

- 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 zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;

i) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnych, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.1MN-U;

j) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

- dopuszczenia lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

k) w zakresie ochrony przed hałasem:

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 2.1UZ, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny szpitali w miastach", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej B oraz wskazanie na rysunku planu stanowiska archeologicznego,

5) 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 2020 r. poz. 1062 z późn. zm.) poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

7) 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;

8) 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;

9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) 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 o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

13) 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 2022 r. poz. 1029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz dopuszczenie budowy indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych.

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.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głubczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina w przewidzianym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany konsultacjom społecznym w terminie od 5 listopada 2024 r. do g 6 grudnia 2024 r. W powyższym terminie zorganizowano także spotkanie otwarte (18 grudnia 2024 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Zorganizowano również dyżury projektanta planu w dniach 14 listopada 2024 r. oraz 21 listopada 2024 r. Uwagi do projektu planu można było składać do 6 grudnia 2024 r. W tym okresie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

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

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 2022 roku, na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego planu miejscowego, oraz instytucje i ograny biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właścicieli nieruchomości.

Podczas prac nad projektem planu miejscowego 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 oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy 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) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako uzupełniającego środka transportu;

3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących i projektowanych dróg publicznych możliwości realizacji dróg rowerowych oraz ciągów pieszych;

4) zapewniono rozwiązania przestrzenne gwarantujące utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej zabudowy z możliwością jej uzupełnienia.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analizie poddano ustalenia obowiązującego na obszarze objętym planem 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.).

Wyżej wymieniony dokument wykazuje częściową niezgodność z ustaleniami obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzonej uchwałą Nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r. m. in. w zakresie przeznaczenia funkcjonalnego części terenów, a także wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy.

Sporządzany projekt planu uwzględnia ustalenia obowiązującego Studium miasta Kędzierzyn-Koźle i jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022, poz. 2240 z późn. zm.), 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.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia (-283 571 zł), co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie są wyższe niż możliwe do osiągnięcia dochody. Jedynym obciążeniem dla budżetu gminy będzie wykup gruntów pod drogi. Dochód stanowić będą wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości, opłaty planistycznej, opłat adiacenckich i czynności cywilnoprawnych. W wyniku zmiany planu spadnie dochód z tytułu podatku od nieruchomości. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany dodatni wynik finansowy może ulec zmianie.

<u>Do kosztów związanych z realizacją planu należy wskazać:</u>

1) wykup gruntów pod drogi: 2.160,00 zł

<u>Po stronie dochodów budżetu Gminy należy uwzględnić:</u>

1) dochód ze sprzedaży nieruchomości: 319.040,00 zł

2) opłatę planistyczną: 498.852,00 zł

3) dochody wynikające z opłat adiacenckich: 122,734,00 zł

4) wzrost podatku od nieruchomości: – 1.240.783,00 zł

5) podatek od czynności cywilnoprawnych 18.746,00 zł

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.