

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta
Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Rogi, w rejonie ulicy Bukowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.¹⁾) 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. 1688z późn. zm.²⁾), w związku z uchwałą nr LXVII/778/24 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Rogi, w rejonie ulicy Bukowej 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 IPEF-RN, 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. 1688z późn. zm.) odstępuje się od stwierdzenia nienaruszenia ustaleń zmiany studium.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Rogi, w rejonie ulicy Bukowej, zwanego dalej „planem”.

2. Plan składa się z części tekstowej planu, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej planu, zwanej w dalszej części uchwały rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, sporządzony na mapie zasadniczej, w skali 1:1000.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2.

§ 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527.

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

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

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

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

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 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) sieci uzbrojenia – przewody (sieci i przyłącza), urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania;
- 7) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 8) pas technologiczny – obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 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 Gminy 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, które przeważa na danej działce lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę na danej działce budowlanej, rozumiane w szczególności poprzez umieszczanie obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych, przyłączy infrastruktury technicznej oraz zieleni, tworzących całość funkcjonalną;
- 13) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz musi obejmować mniej niż 50% zagospodarowania działki lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę działki budowlanej,
- 14) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 15) 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;

- 16) 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);
- 17) 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 symbol klasy przeznaczenia terenu;
- 18) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 19) 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 pieczętek, zamieszkania zbiorowego a także wszystkie usługi wykorzystujące, jako podstawowe narzędzie wykonywania działalności, sprzęt informatyczny (IT);
- 20) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 21) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 22) zabudowa frontowa – budynki o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowane na działce budowlanej, zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych oraz infrastruktury technicznej, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 23) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub objęte w chwili wejścia w życie uchwały ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług rzemieślniczych;
 - b) zakaz lokalizacji usług uciążliwych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U,
 - c) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
 - zieleni urządzonej,
 - obiektów małej architektury,
 - urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków, budowli i urządzeń, o przeznaczeniu niezgodnym z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli ich funkcjonowanie:

- nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w § 7,
 - spełnia wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i budownictwa,
- b) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem sieci uzbrojenia oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy obowiązują także dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
- d) zakaz przekraczania ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy nie dotyczy:
- elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,
 - elementów nadwieszów takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - tarasów, werand,
 - podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin – wyłącznie dla budynków istniejących,
 - zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie dla budynków istniejących;
- e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały,
- f) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę do parametrów określonych w planie oraz rozbudowę uwzględniającą wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- g) dla zabudowy frontowej zakaz realizacji od strony przestrzeni publicznych ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych w budynkach lokalizowanych w odległości do 5,0 m od wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
- h) 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 równoległe lub prostopadłe 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;
- 3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyłączeniem sieci uzbrojenia,
- b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, w tym obiektów sieci uzbrojenia, 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,

- równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie nadbudowy o maksimum 1,0 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,

d) określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu,

e) dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych nad oknami doświetlającymi poddasze oraz nad parterowymi częściami budynków wychodzącymi poza jego główną bryłę, jak wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, dobudowane garaże, łączniki i inne zadaszenia powiązane z bryłą budynku,

f) w przypadku rozbudowy budynków lub dobudowy budynku, nakaz realizacji dachu części dobudowanej lub rozbudowanej w takim samym rodzaju materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

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

a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:

- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: beton, beton architektoniczny, ceramika budowlana, drewno, kamień naturalny, metal, szkło,
- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających 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

b) w zakresie kolorystyki elewacji budynków wykonanych z materiałów budowlanych metalowych lub innych malowanych wykonanych wg systemu kolorów RAL, nakaz stosowania kolorów mieszczących się w grupie odcieni szarych i białych RAL 1013-1015, RAL 70xx i RAL 90xx (z wyłączeniem RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011 i RAL 9017), brązowych RAL 80xx (z wyłączeniem RAL 8019 i RAL 8022) i zielonych RAL 6011, RAL 6013, RAL 6019, RAL 6021, RAL 6027, RAL 6034,

c) nakaz stosowania maksymalnie dwóch kolorów zewnętrznej stolarki i dwóch kolorów zewnętrznej ślusarki w obrębie budynku,

d) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań kolorystyczno-materiałowych dla budynków w zabudowie bliźniaczej,

e) dopuszcza się inne rozwiązania materiałowe i kolorystyczne niż wymienione w lit. a, b w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 10% elewacji,

f) 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;

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

- h) obowiązuje ujednolicenie kolorystyki dachów spadzistych w obrębie działki budowlanej;
- 5) 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) dopuszcza się 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;
- 6) 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 sieci uzbrojenia,
 - wydzielanych w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych przy czym szerokość takich działek nie może być mniejsza niż 8,5 m,
 - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. 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) dopuszcza się zbieranie i czasowe magazynowanie odpadów dla pierwotnego wytwórcy odpadów zdefiniowanego zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz niepowodujący zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg, a także zbiorników wodnych, melioracji, obiektów mostowych, budowli przeciwpowodziowych oraz piętrzących wodę;
- 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;
- 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 zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - c) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
 - d) dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) dla terenów znajdujących się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - h) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - i) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 9) 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) natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem IPEF-RN nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza linie rozgraniczające tego terenu;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wskazuje się zabytki archeologiczne wyszczególnione w poniższej, dla których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków:

Położenie	Nr stanowiska w miejscowości	Obszar AZP/ Nr stanowiska na obszarze	Funkcja	Okres
Kędzierzyn-Koźle	2	096-039/22	- ślad osadniczy	- epoka brązu

Kędzierzyn-Koźle	3	096-039/23	- osada	- średniowiecze
Kędzierzyn-Koźle	4	096-039/24	- osada	- średniowiecze

§ 8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR:

- 1) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób o szczególnych potrzebach oraz zasady uniwersalnego projektowania w zagospodarowaniu terenów;
- 2) w obrębie każdego z terenów zakaz stosowania odmiennych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie;
- 3) nakaz ujednolicenia nawierzchni chodników, dróg rowerowych oraz jezdni w zakresie materiałów nawierzchni oraz kolorystyki dla terenów powiązanych ze sobą funkcjonalnie.

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

- 1) położenie 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 § 6 pkt 7 i 8;
- 2) położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy wokół lotniczego urządzenia naziemnego – radaru meteorologicznego „Góra św. Anny”, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz naturalnych o wysokości przekraczającej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy wokół tego urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) w obrębie wyznaczonej na rysunku plan strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych w miejscowości Większyce ustanowionej rozporządzeniem nr 2/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 9 maja 2013 r. obowiązują zakaz:
 - a) lokalizowania nowych ujęć wody podziemnej,
 - b) wprowadzania ścieków do wód i do ziemi, z wyjątkiem:
 - oczyszczonych wód opadowych i roztopowych,
 - wód opadowych i roztopowych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami mogą być wprowadzone do wód i do ziemi bez oczyszczenia;
 - c) rolniczego wykorzystania ścieków,
 - d) stosowania środków ochrony roślin niebezpiecznych dla środowiska,
 - e) lokalizacji magazynów energii w ramach terenu 1PEF-RN;
- 4) w przypadku likwidacji strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o których mowa w pkt 3, zakazy dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują.

§ 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 w przypadku podjęcia procedury określonej w przepisach odrębnych, 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 sieci uzbrojenia terenu.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
 - a) 11,0 m na każdą stronę od osi od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) 7,0 m na każdą stronę od osi od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 2) w pasach technologicznych istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
 - a) dla linii napowietrznych 110kV - 11,0 m na każdą stronę od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV - 7,0 m na każdą stronę od osi linii,
- obowiązuje dodatkowo zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci, zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod lub nad linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii, zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym zakaz zwiększania rzędnych terenu, poprzez tworzenie hałd i nasypów, pod napowietrzną linią elektroenergetyczną i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu, a także zakaz zmiany rzędnych terenu wokół stanowisk słupów w odległości mniejszej niż 10 m od obrysu górnych części fundamentów;
- 3) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 i 2 związane są wyłącznie z przebiegiem czynnych linii elektroenergetycznych;
- 4) wokół projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV, realizowanych przez operatora sieci dystrybucyjnej, należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych.

2. Ustala się granice terenów pod budowę instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW w postaci elektrowni słonecznych, które stanowią wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IPEF-RN.

3. Dla terenów innych niż wymienione w ust. 2 ustala się dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie.

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

- 1) budowa, remont, przebudowa i rozbudowa dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 2) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg wewnętrznych oraz sąsiadujących z obszarem planu dróg publicznych;
- 4) wskazuje się ulice tworzące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 3KR i 4KR;
- 5) wskazuje się ulic stanowiące element połączeń wewnętrznego układu drogowego – istniejące oraz projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR i 5KR;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów z wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych przyległych do terenów oraz za pomocą sąsiadujących z terenami drogami publicznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów:

- 1) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
- 2) dla mieszkań w budynkach mieszkalno-usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
- 3) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
- 4) dla pozostałych usług – 3 miejsca parkingowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

- 5) dla usług handlu – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
- 6) dla usług gastronomicznych – 1 miejsce parkingowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 7) dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- 8) dla obiektów zaplecza socjalno-technicznego elektrowni słonecznej – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać 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.

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

- 1) powiązanie sieci uzbrojenia trenu z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 2) dopuszczenie na wszystkich terenach w obszarze objętym planem:
 - a) lokalizacji oraz budowy obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) przebudowy, rozbudowy oraz zmiany przebiegu istniejących sieci uzbrojenia,
 - c) wydzielania niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, pompownie sieciowe wody, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę - podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg zlokalizowany w ul. Bukowej,
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – istniejący kanał sanitarny zlokalizowany w ul. Bukowej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – rów zlokalizowany na działce 1004 obręb Koźle oraz rów zlokalizowany na działkach 626 i 758 obręb Koźle;
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – ze względu na brak w sąsiedztwie obszaru objętego planem sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu;
- 5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną:
 - a) Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Koźle” przy ul. Pokucie,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych na zasadach określonych w § 6 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło – indywidualne źródła ciepła bezemisyjne lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniające wymagania standardów jakości powietrza.

§ 15. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: od 1MN-U do 5MN-U, 1RZM, 1PEF-RN 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**

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **5MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren usług;
 - c) w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową lub grupową;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - nadziemna intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 0,55,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) parametry kształtowania zabudowy:
 - dachy budynków zabudowy frontowej – dachy dwu i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o nachyleniu od 30° do 40°,
 - dachy pozostałych budynków – dachy dwu i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o nachyleniu do 40° oraz dachy płaskie,
 - wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) w przypadku realizacji usług dopuszczenie wyłącznie usług lokalnych,
 - b) w terenie 1MN-U, dopuszczenie sytuowania projektowanego budynku usługowego zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w terenie 1MN-U: 650 m²,
 - b) w terenach 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U: 800 m²,
 - c) w terenie 5MN-U: 1000 m²;
- 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki:
 - w terenach 1MN-U, 3MN-U – minimum 650 m²,
 - w terenach 2MN-U, 4MN-U – minimum 800 m²,
 - w terenie 5MN-U – minimum 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - w terenie 1MN-U – minimum 14,0 m,
 - w terenie 4MN-U – minimum 16,0 m,
 - w terenach 2MN-U, 3MN-U, 5MN-U – minimum 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 17. Dla terenu elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF-RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren elektrowni słonecznej,
- b) teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2, a z uwzględnieniem powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi: 0,8,
- nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 0,2, a z uwzględnieniem powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi: maksimum 0,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- geometria dachów – dachy płaskie,
- wysokość zabudowy:
 - dla paneli fotowoltaicznych wraz ze stelażem – maksimum 6,0 m,
 - dla obiektów kubaturowych towarzyszących elektrowni słonecznej – maksimum 10,0 m;

c) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, dróg serwisowych oraz innej infrastruktury towarzyszącej,
- nakaz uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu przewidującym lokalizację elektrowni słonecznej projektowanych szpalerów zieleni w miejscach oznaczonych na rysunku planu o docelowej minimalnej wysokości 3,0 m i szerokości 4,0 m, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew lub krzewów, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz miejscach kolizji z istniejącymi lub projektowanymi sieciami uzbrojenia,
- zakaz lokalizacji magazynów energii w odległości mniejszej niż 100 m od wyznaczonych linii rozgraniczających terenów, w których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej,
- w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji zabudowy zaplecza socjalno-technicznego dla potrzeb obsługi elektrowni słonecznej,
- w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów budowlanych – towarzyszących elektrowni słonecznej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 25 m²,
 - maksymalna wysokość: 4,0 m,
 - dachy: płaskie,
 - maksymalna ilość dla jednej elektrowni słonecznej: 3,
- utrzymanie powierzchni umożliwiającej wegetację roślin bezpośrednio pod panelami fotowoltaicznymi;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000 m²;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki – minimum 5000 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 18. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **5KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja piesza,
 - b) komunikacja rowerowa.
- 3) warunki i parametry funkcjonalno–techniczne:
 - a) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR – szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą wewnętrzną 3KR, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KR – szerokość w liniach rozgraniczających od 4,8 do 5,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KR – szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KR – szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą wewnętrzną 3KR oraz ul. Bukową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KR – szerokość w liniach rozgraniczających – 8,5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą wewnętrzną 3KR oraz 4KR, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 20. 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 z 2003 r., Nr 50 poz. 1038 z późn. zm.) – w części odnoszącej się do obszarów objętych ustaleniami uchwały.

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

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

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

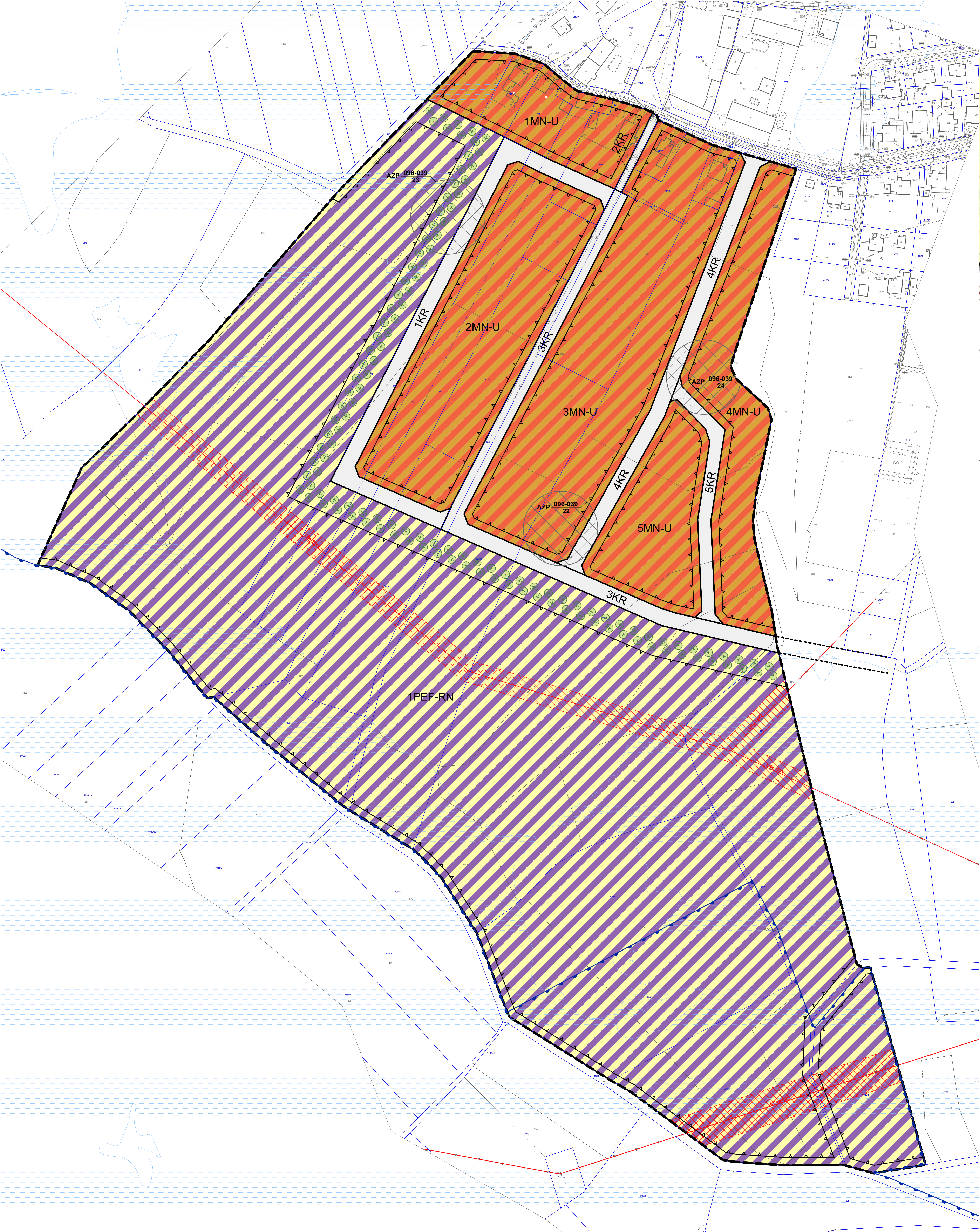
3. Uchwała podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.



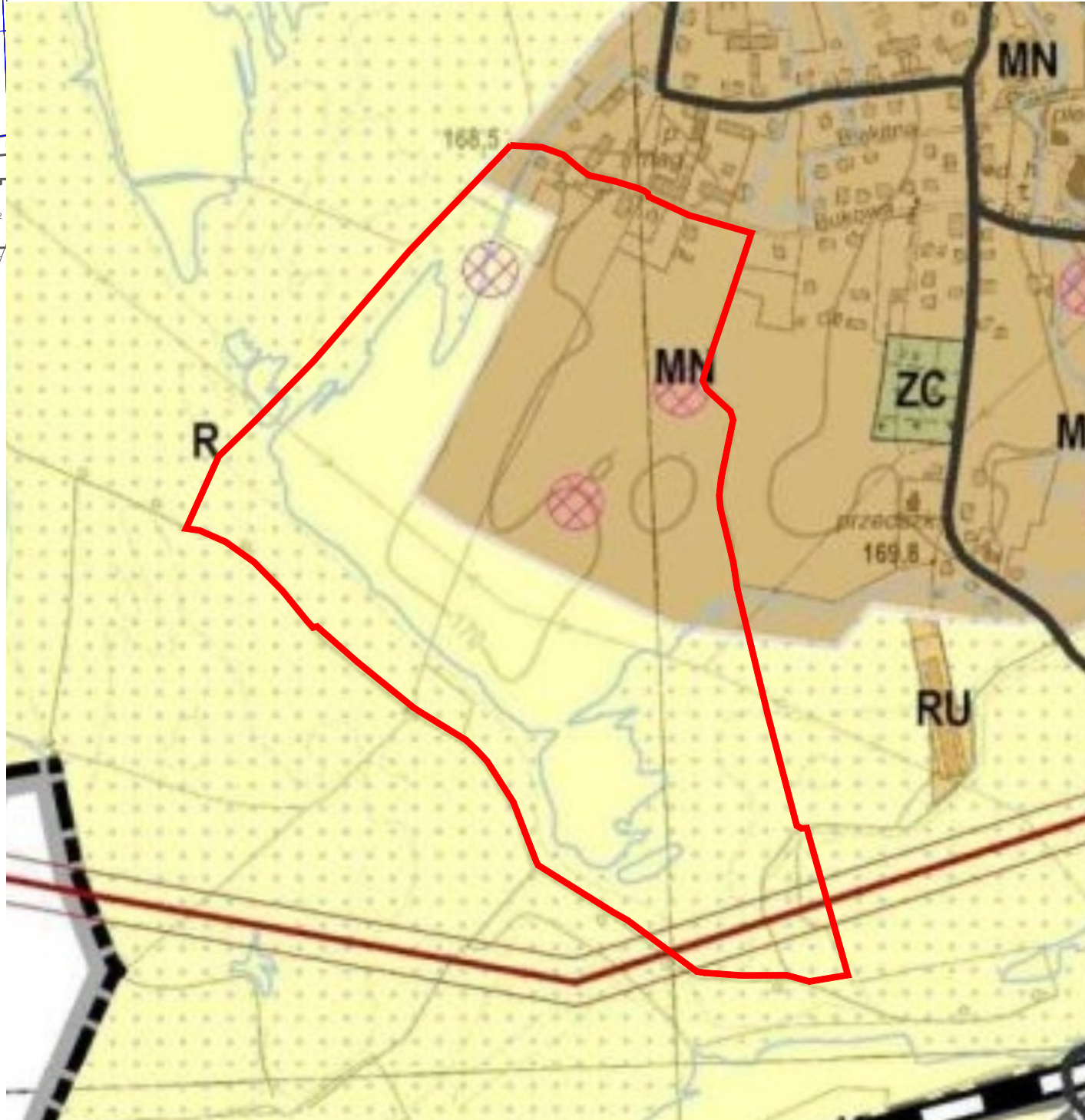
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹŁE, POŁOŻONEGO NA TERENIE OSIEDLA ROGI, W REJONIE ULICY BUKOWE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 2025 r.

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia



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



MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
R – tereny rolnicze

linie elektroenergetyczne

— istniejąca 110 kV
— zabytki archeologiczne
— obszary narażone na zalanie w przypadku przerwania lub uszkodzenia wału

LEGENDA

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

NUMER PORZĄDKOWY TERENU

1MN-U — SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

PEF-RN TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

KR TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE

L110 110 kV ISTNIEJĄCE NAPIĘTRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

L15 15 kV ISTNIEJĄCE NAPIĘTRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110 kV I 15 kV

GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ Z UTWORÓW CZWARTORZĘDOWYCH W MIEJSCOWOŚCI WIĘKSZYCE

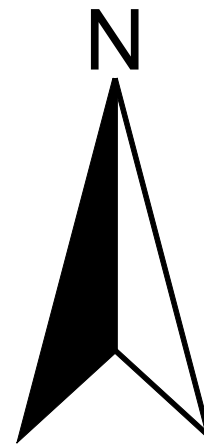
PROJEKTOWANE SZPALERY ZIELENI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

OBSZARY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU PRZERWANIA LUB USZKODZENIA WAŁU

PODZIAŁ WŁASNOŚCIOWY

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ZLOKALIZOWANE POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR 6642.2.8.2024.1603. P Z DNIA 21.03.2024 R. WYDANA PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIĘLSKIEGO

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

SKALA 1:1000



URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹŁE WYDZIAŁ GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCIAMI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO ul. Piłsudskiego 15 tel. (77) 482-42-45, 482-45-10, e-mail: planowanie@kędzierzynkoze.pl	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹŁE, POŁOŻONEGO NA TERENIE OSIEDLA ROGI, W REJONIE ULICY BUKOWEJ	
PROJEKTOWANIE: PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹŁE Sabina Nowosielska	
SZESPŁ. AUTORSKI:	
mgr Tomasz Jamielucha - główny projektant mgr inż. Anna Adamka, mgr Anna Woźnica, inż. Aleksandra Kochalska, mgr inż. arch. Krystyna Natalia Koźle, inż. Urszula Kępczyńska	
PRZECENOWY RYSUNEK	
RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia	
nr rys. 1	Kędzierzyn-Koźle, czerwiec 2025 r.
Skala 1:1000	
0 20 40 60 80 100m	

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Rogi, w rejonie ulicy Bukowej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Rogi, w rejonie ulicy Bukowej był dwukrotnie poddany konsultacjom społecznym tj. w okresie od 11 lutego 2025 r. do 11 marca 2025 r. oraz od 6 maja 2025 r. do 3 czerwca 2025 r.

I. Pierwsze konsultacje społeczne w okresie od 11 lutego 2025 r. do 11 marca 2025 r.

Podczas pierwszych konsultacji społecznych oraz w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. od **11 lutego 2025 r. do 11 marca 2025 r.** wpłynęły 62 uwagi, z czego 60 uwag o jednakowej treści. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zarządzeniem nr 308/GNP/2025 z dnia 28 marca 2025 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały używane w treści uwag oraz w wyjaśnieniach mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Wszystkie 62 uwagi zostały częściowo uwzględnione przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle. W zakresie tych uwag Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: M.O.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 10.03.2025 r.

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga: Teren 1PEF-RN.

Treść uwagi:

Uwaga 1. Farma fotowoltaiczna to element obcy charakterem w osiedlu mieszkaniowym jakim są Rogi. Będzie to inwestycja, gdzie na powierzchni ok. 14 hektarów na skalę przemysłową będzie odbywało się wytwarzanie prądu i mogą też powstać magazyny energii, dlatego powinna być zlokalizowana w strefach o charakterze przemysłowym, a nie tuż przy zabudowie mieszkaniowej. W zaistniałej sytuacji wnoszę o odseparowanie farmy od terenów pod zabudowę poprzez uwzględnienie w planie pasa zieleni o szerokości min. 20,0 m i nakaz realizacji zwartych szpalerów drzew i krzewów o wysokości min. 4,0 m od strony wschodniej terenu 1PEF-RN i od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga 2. Przez teren 1PEF-RN (na działce nr 1004) przebiega rów odwadniający, który jest ważnym elementem zabezpieczenia przeciwpowodziowego na terenie osiedla Rogi. Rów ten powinien być zachowany oraz utrzymywany w należytym stanie, aby w przypadku zagrożenia powodziowego, na które mieszkańcy osiedla są narażeni cyklicznie, mógł bezpiecznie odprowadzać nadmiar wód opadowych do Odry. Dlatego wnoszę o uwzględnienie w planie zakazu zasypywania i likwidacji rowów oraz nakaz zapewnienia dostępu do rowu nieograniczonego ogrodzeniem na szerokości min. 2,5 m po obu stronach rowu.

Uwaga 3. Pożar magazynów energii jest niezwykle groźny dla zdrowia ludzi i zwierząt. Ten rodzaj pożaru wytwarza łatwopalną, wybuchową i toksyczną chmurę oparów. Dla przykładu, podczas pożaru hali magazynującej rowery elektryczne w Gdańsku władze wydały ostrzeżenie dla mieszkańców, by zamknęli okna i nie wychodzili z domów oraz nie zbliżali się na 1000 metrów do hal ogarniętych pożarem. Wdychanie oparów może doprowadzić do nieodwracalnego uszkodzenia układu oddechowego. Dlatego wnoszę o wprowadzenie zakazu lokalizacji magazynów na terenie 1PEF-RN.

Rozstrzygnięcie:

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo nie uwzględnić uwagi.

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Uzasadnienie:

Ad. 1. W projekcie planu zostały wprowadzone zmiany polegające na odsunięciu linii zabudowy wyznaczonej w terenie IPEF-RN od strony drogi wewnętrznej 1KR o 20,0 m (10,0 m więcej niż w poddanym konsultacjom społecznym projekcie planu). Takie rozwiązanie pozwoli odsunąć elektrownię słoneczną o 35,0 m od terenu, na którym możliwe będzie usytuowanie budynku mieszkalnego (20,0 m odległość linii zabudowy dla elektrowni słonecznej od drogi wewnętrznej 1KR + szerokość drogi wewnętrznej – 10,0 m + odległość linii zabudowy w terenach MN-U od drogi wewnętrznej 5,0 m). Dodatkowo w terenie IPEF-RN został wskazany obowiązek realizacji szpaleru zieleni o minimalnej wysokości 3,0 m w maksymalnej fazie wzrostu i o szerokości minimum 4,0 m od strony terenów wyznaczonych w projekcie planu na cele mieszkaniowe.

Ad. 2. Rów odwadniający/melioracyjny zlokalizowany na działce nr ew. 1004 obręb Koźle zlokalizowany jest poza obszarem objętym planem. Rów ten przylega jedynie do jego południowo-wschodniej granicy. W związku z czym ustalenia planu miejscowego nie mogą zawierać zapisów odnoszących się do terenów położonych poza jego zasięgiem (dot. zakazu zasypywania i likwidacji).

Niezależnie od powyższego w planie miejscowym w terenie IPEF-RN została wprowadzona linia zabudowy od strony rowu melioracyjnego (położonego na działce 1004 oraz 1028) w odległości 4,0 m od tego rowu. Postulat w zakresie zakazu realizacji ogrodzenia lub odsunięcia ogrodzenia od rowu melioracyjnego nie został uwzględniony, gdyż stanowiłoby to przekroczenie kompetencji nadanych Radzie Miasta przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co do zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kwestie dotyczące ogrodzeń mogą być regulowane na podstawie uchwał Rady Miasta dotyczących ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (tzw. uchwała „krajobrazowa”).

Ad. 3. W projekcie planu zostały wprowadzone zmiany polegające na wprowadzeniu zakazu lokalizacji magazynów energii towarzyszących elektrowni słonecznej w odległości mniejszej niż 100 m od terenów wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe. Dodatkowo w ramach ustaleń dla terenów objętym ochroną na podstawie przepisów odrębnych – terenów położonych w zasięgu strefy ochrony pośredniej od ujęcia wód podziemnych – został wprowadzony całkowity zakaz lokalizacji magazynów energii.

Uwagi o numerach od 2 do 61 są tożsame co do swojej treści w związku z czym zostały one rozstrzygnięte w taki sam sposób.

Uwaga nr 2

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: K.S.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 3

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: A.D.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 4

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: J.D.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 5

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: P.M.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 6

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: S.W.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 7

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: E.W.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 8

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: D.W.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 9

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: C.R.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 10

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: M.W.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 11

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: M.D.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 12

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: A.R.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 13

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: H.M.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 14

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: M.R.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 15

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: J.R.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 16

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: P.R.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 17

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: E.P.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 18

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: S.B.P.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 19

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: A.M.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 20

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: J.J.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 21

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: Dane nieczytelne

Adres zamieszkania: Dane nieczytelne

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 22

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: Dane nieczytelne

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 23

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: A.L.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 24

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: M.L.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 25

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: P.P.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 26

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: A.L.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 27

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: A.K.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 28

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: B.M.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 29

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: M.M.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 30

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: J.M.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 31

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: U.C.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 32

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: J.Z.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 33

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: D.W.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 34

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: B.W.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 35

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: I.M.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 36

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: E.J.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 37

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: D.J.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 38

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: G.P.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 39

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: D.F.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 40

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: B.W.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 41

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: G.M.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 42

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: J.S.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 43

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: Dane nieczytelne

Adres zamieszkania: Dana nieczytelne

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 44

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: P.B.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 45

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: A.B.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 46

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: Dane nieczytelne

Adres zamieszkania: Dane nieczytelne

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 47

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: A.R.B.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 48

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: A.B.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 49

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: D.Ł.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 50

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: L.W.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 51

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: M.K.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 52

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: H.K.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 53

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: J.O.S.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 54

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: S.S.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 55

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: W.M.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 56

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: P.Ś.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 57

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: D.M.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 58

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: N.M.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 59

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: J.M.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 60

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: A.R.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Uwaga nr 61

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: B.R.

Adres zamieszkania:

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczą uwagi: Teren 1PEF-RN.

Treść każdej z uwag:

Po zapoznaniu się z dokumentami dotyczącymi Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, osiedle Rogi, rejon ul. Bukowej, zwracam uwagę na kilka istotnych kwestii, które powinny zostać uwzględnione w analizie oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko.

1. Fauna i flora.

Teren objęty planem, szczególnie w rejonie przeznaczonym pod budowę elektrowni fotowoltaicznej oraz banku energii, stanowi ważne siedlisko dla wielu gatunków fauny, w tym ssaków, ptaków oraz owadów zapylających. W związku z tym, wnoszę o przeprowadzenie szczegółowej analizy przyrodniczej tego obszaru, uwzględniającej występowanie cennych gatunków i ich siedlisk. Należy rozważyć także wprowadzenie działań ochrony przyrody, takich jak:

- modyfikacja ogrodzenia elektrowni, aby umożliwić migrację zwierząt,
- zachowanie granic pasów zieleni wzdłuż granic inwestycji,
- przeprowadzenie działań kompensacyjnych, takich jak posadzenie nowych drzew i krzewów w celu rekompensaty za utracone siedliska,
- ograniczenie prac budowlanych w okresie lęgowym ptaków.

2. Zagrożenie pożarowe.

Kolejnym zagadnieniem jest potencjalne zagrożenie pożarowe wynikające z budowy elektrowni fotowoltaicznej oraz banku energii. W związku z tym, wnoszę o uwzględnienie następujących działań ochrony przeciwpożarowej:

- wyznaczenie przeciwpożarowych pasów ochronnych wokół inwestycji,
- zastosowanie ognioodpornych materiałów w konstrukcji elektrowni i banków energii,
- ograniczenie stosowania baterii litowo-jonowych oraz wdrożenie systemów chłodzenia ogniw i czujników temperatury,
- wyznaczenie stref gaśniczych wyposażonych w hydranty przeciwpożarowe,
- przeprowadzenie konsultacji z Państwową Strażą Pożarną w celu weryfikacji zgodności z obowiązującymi przepisami ochrony przeciwpożarowej.

3. Wpływ inwestycji na krajobraz.

Planuje się, że inwestycja może negatywnie wpłynąć na estetykę i walory krajobrazowe tego obszaru. W związku z tym, wnoszę o uwzględnienie następujących działań ochrony krajobrazu:

- zastosowanie pasów zieleni ochronnej wokół elektrowni fotowoltaicznej, składających się z drzew i krzewów rodzimych, w celu ograniczenia widoczności infrastruktury,
- ograniczenie wysokości elementów technicznych, takich jak maszty, transformatory czy konstrukcje wsporcze,
- zastosowanie nieodblaskowych paneli fotowoltaicznych w celu zminimalizowania efektu połyskującej powierzchni,
- przeprowadzenie wizualizacji krajobrazowej, uwzględniającej wpływ inwestycji na przestrzeń i estetykę obszaru.

Wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag oraz wprowadzenie stosownych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i prognozie oddziaływania na środowisko, aby zapewnić odpowiednią ochronę środowiska oraz bezpieczeństwo mieszkańców.

Rozstrzygnięcie:

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo nie uwzględnić uwag o numerach od 2 do 61.

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowiła nie uwzględnić uwag o numerach od 2 do 61 w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Uzasadnienie:

Ad. 1. W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na wskazaniu w ramach terenu IPEF-RN szpaleru zieleni o minimalnej wysokości 3,0 m w maksymalnej fazie wzrostu i o szerokości minimum 4,0 m ord strony terenów wyznaczonych w projekcie planu na cele mieszkaniowe.

Postulat dotyczący zmiany zaleceń dotyczących ogrodzeń przyszłej farmy fotowoltaicznej zostanie spełniony poprzez modyfikację zapisów zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. Wprowadzone zostaną zapisy umożliwiające niezakłóconą migrację małych zwierząt.

Prognoza oddziaływania na środowisko zostanie uzupełniona o zapisy zawierające rekomendację nieprowadzenia prac budowlanych związanych z realizacją inwestycji w okresie lęgowym ptaków.

Należy zauważyć ponadto, że dotychczas opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazywał utrzymanie gruntu zlokalizowanego pod powierzchnią paneli fotowoltaicznych jako gruntu aktywnego biologicznie.

Ad. 2. W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie ustaleń dotyczących zagrożenia pożarowego. Wskazane w uwadze postulaty wykraczają poza zakres merytoryczny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawarte w uwadze zagadnienia dotyczące wyznaczenia przeciwpożarowych pasów ochronnych wokół inwestycji, zastosowania ogniotrwałych materiałów, wyznaczenia stref gaśniczych, uzgodnienia z Państwową Strażą Pożarną będą mogły zostać określone na podstawie przepisów odrębnych na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji oraz na etapie udzielania decyzji pozwolenia na budowę.

Niezależnie od powyższego w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na wprowadzeniu zakazu lokalizacji magazynów energii towarzyszących elektrowni słonecznej w odległości mniejszej niż 100 m od terenów wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe. Dodatkowo w ramach ustaleń dla terenów objętym ochroną na podstawie przepisów odrębnych – terenów położonych w zasięgu strefy ochrony pośredniej od ujęcia wód podziemnych – zostanie wprowadzony całkowity zakaz lokalizacji magazynów energii.

Ad. 3. W zakresie części uwagi odnoszącej się do wpływu inwestycji na krajobraz, to w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na odsunięciu linii zabudowy wyznaczonej w terenie IPEF-RN od strony drogi wewnętrznej 1KR o 20,0 m (10,0 m więcej niż w poddanym konsultacjom społecznym projekcie planu). Takie rozwiązanie pozwoli odsunąć elektrownię słoneczną o 35,0 m od terenu, na którym możliwe będzie usytuowanie budynku mieszkalnego (20,0 m odległość linii zabudowy dla elektrowni słonecznej od drogi wewnętrznej 1KR + szerokość drogi wewnętrznej 10,0 m + odległość linii zabudowy w terenach MN-U od drogi wewnętrznej 5,0 m). Dodatkowo w terenie IPEF-RN zostanie wskazany obowiązek realizacji szpaleru zieleni o minimalnej wysokości 3,0 m w maksymalnej fazie wzrostu i o szerokości minimum 4,0 m od strony terenów wyznaczonych w projekcie planu na cele mieszkaniowe.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierają zapisy dotyczące maksymalnej wysokości obiektów budowlanych w tym paneli fotowoltaicznych. Dodatkowe ustalenia w tym zakresie nie zostaną wprowadzone.

Nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na powierzchni paneli fotowoltaicznych zostanie wprowadzona jako rekomendacja w prognozie oddziaływania na środowisko planu miejscowego.

Nie przewiduje się również przeprowadzenia wizualizacji krajobrazowej, uwzględniającej wpływ inwestycji na przestrzeń i estetykę obszaru. Tego typu opracowania nie są elementem obligatoryjnym, wymaganym na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tym bardziej, że obszar objęty planem nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody (park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu czy też użytek ekologiczny). Niniejszy obszar nie został wskazany również w ramach krajobrazów priorytetowych w opracowanym projekcie audytu krajobrazowego województwa opolskiego. Nie został również wskazany jako obszar o szczególnie wysokich walorach fizjonomicznych krajobrazu lub jako obszar o wysokich walorach fizjonomicznych krajobrazu wskazanych w opracowaniu autorstwa K. K. Badora pn. *Waloryzacja krajobrazu naturalnego województwa opolskiego wraz z programem czynnej i biernej ochrony*, Opole 2006 r.

Uwaga nr 62

Imię i nazwisko/nazwa instytucji: Rada Osiedla Rogi

Adres zamieszkania: ul. Główna 19, 47-200 Kędzierzyn-Koźle

Data wpływu: 11.03.2025 r.

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga: Teren IPEF-RN.

Treść uwagi:

Najważniejsze uwagi:

1. Zachowanie terenów biologicznie czynnych i ochrona dzikiej przyrody

- Planowana inwestycja obejmuje 14 hektarów, a jej realizacja może doprowadzić do utraty naturalnych siedlisk dzikich zwierząt, które są codziennie obserwowane przez mieszkańców.
- Wnioskujemy o uwzględnienie korytarzy migracyjnych i wprowadzenie działań kompensacyjnych, takich jak zachowanie pasów zieleni czy stworzenie obszarów rekreacyjnych.
- Wnioskujemy o przeprowadzenie szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej, dokumentującej występowanie cennych gatunków zwierząt i roślin oraz ich siedlisk.
- Planowana inwestycja może wpłynąć na migrację zwierząt, w szczególności saren, drobnych ssaków oraz ptaków lęgowych — postulujemy dostosowanie ogrodzenia elektrowni fotowoltaicznej, aby umożliwić ich swobodny ruch.

2. Minimalna odległość inwestycji od zabudowy mieszkaniowej

- Obszar inwestycji znajduje się zaledwie 250 metrów od istniejących domów, co może wpłynąć na komfort życia mieszkańców.
- Proponujemy wyznaczenie strefy buforowej poprzez nasadzenie zieleni ochronnej i ograniczenie wysokości zabudowy w pobliżu osiedli mieszkaniowych.

3. Wpływ na krajobraz i estetykę osiedla

- Zmiana charakteru terenu wpłynie na jego funkcję rekreacyjną i estetyczną. Wnioskujemy o zachowanie elementów naturalnego krajobrazu oraz ograniczenie wpływu inwestycji na panoramę okolicy.
- Postulujemy zastosowanie ekranów zieleni wokół elektrowni fotowoltaicznej i banku energii, które osłonią je od strony osiedla.
- Wnioskujemy o ograniczenie wysokości infrastruktury technicznej oraz zastosowanie paneli o niskiej refleksyjności, aby uniknąć efektu lśniącej powierzchni, która może negatywnie wpływać na krajobraz.

4. Kwestie bezpieczeństwa pożarowego i powodziowego

- Teren inwestycji znajduje się na obszarze niskiego ryzyka powodziowego, co może wiązać się z zagrożeniem zalania w przypadku intensywnych opadów lub awarii infrastruktury melioracyjnej. Wnioskujemy o analizę wpływu inwestycji na retencję wód oraz zabezpieczenie przed skutkami powodzi.
- W związku z planowaną skalą inwestycji niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej infrastruktury przeciwpożarowej, w tym dostępu dla służb ratunkowych oraz zbiorników wodnych do celów gaśniczych.
- Obecność magazynów energii (banków energii) na terenie inwestycji może stanowić dodatkowe ryzyko w przypadku awarii lub pożaru. Wnioskujemy o przeprowadzenie szczegółowej analizy bezpieczeństwa tych instalacji oraz uwzględnienie skutecznych środków ochronnych, takich jak systemy chłodzenia, automatyczne systemy przeciwpożarowe oraz odpowiednie procedury awaryjne.
- Wnioskujemy o zapewnienie przeciwpożarowych pasów ochronnych wokół inwestycji oraz specjalnych stref gaśniczych wyposażonych w hydranty i punkty poboru wody.
- Postulujemy obowiązek konsultacji z Państwową Strażą Pożarną, aby zagwarantować zgodność inwestycji z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

5. Zaangażowanie mieszkańców w proces decyzyjny

- Prosimy o zorganizowanie konsultacji społecznych, które pozwolą mieszkańcom na wyrażenie swoich opinii i zapoznanie się z planowanymi rozwiązaniami.
- Wnioskujemy o monitorowanie wpływu inwestycji na środowisko po jej realizacji, aby możliwe było wprowadzenie działań korygujących w razie potrzeby.

Podsumowanie:

Rada Osiedla Koźle Rogi apeluje o uwzględnienie powyższych uwag i dostosowanie inwestycji do lokalnych uwarunkowań środowiskowych i społecznych. Nie jesteśmy przeciwni rozwojowi, lecz zależy nam na tym, aby odbywał się on w sposób zrównoważony, z poszanowaniem mieszkańców i przyrody.

Rozstrzygnięcie:

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo nie uwzględnić uwagi.

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Teren IPEF-RN zajmuje powierzchnię około 14 ha niemniej jednak na chwilę obecną realna powierzchnia zajęta pod cele związane z elektrownią słoneczną to 6 ha i jest to związane z możliwościami przyłączeniowymi do istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dodatkowo należy zauważyć, że przeznaczenie IPEF-RN – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy wskazuje funkcję mieszaną terenu i docelowo może okazać się, że tylko część terenu zostanie przeznaczona pod elektrownie słoneczne.

Postulat związany z wprowadzeniem działań kompensacyjnych oraz zachowaniem pasów zieleni zostanie spełniony poprzez wskazanie w terenie IPEF-RN obowiązku realizacji szpaleru zieleni o minimalnej wysokości 3,0 m w maksymalnej fazie wzrostu i o szerokości minimum 4,0 m od strony terenów wyznaczonych w projekcie planu na cele mieszkaniowe.

Postulat dotyczący zmiany zaleceń dotyczących ogrodzeń przyszłej farmy fotowoltaicznej zostanie spełniony poprzez modyfikację zapisów zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. Wprowadzone zostaną zapisy umożliwiające niezakłóconą migrację małych zwierząt.

Prognoza oddziaływania na środowisko zostanie uzupełniona o zapisy zawierające rekomendację nieprowadzenia prac budowlanych związanych z realizacją inwestycji w okresie lęgowym ptaków.

Należy zauważyć ponadto, że dotychczas opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazywał utrzymanie gruntu zlokalizowanego pod powierzchnią paneli fotowoltaicznych jako gruntu aktywnego biologicznie.

Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej pod panelami fotowoltaicznymi może przynieść pozytywne skutki dla miejscowej fauny, gdyż tereny te będą wyłączone z intensywnej gospodarki rolniczej. Powierzchnia pod panelami nie będzie tak często wykaszana jak inne użytki rolne. Dzięki czemu teren może stać się schronieniem dla małych gatunków fauny oraz rozwiną się tutaj nowe gatunki flory (np. cieniulubnej), na których rozwój nie pozwalają dotychczasowe warunki środowiskowe. Tego typu zjawiska są już szeroko opisywane w dokumentach monitorujących wpływ tego typu inwestycji na środowisko przyrodnicze.

Ad. 2. W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na odsunięciu linii zabudowy wyznaczonej w terenie IPEF-RN od strony drogi wewnętrznej 1KR o 20,0 m (10,0 m więcej niż w poddanym konsultacjom społecznym projekcie planu). Takie rozwiązanie pozwoli odsunąć elektrownię słoneczną o 35,0 m od terenu, na którym możliwe będzie usytuowanie budynku mieszkalnego (20,0 m odległość linii zabudowy dla elektrowni słonecznej od drogi wewnętrznej 1KR + szerokość drogi wewnętrznej 10,0 m + odległość linii zabudowy w terenach MN-U od drogi wewnętrznej 5,0 m). Dodatkowo w terenie IPEF-RN zostanie wskazany obowiązek realizacji szpaleru zieleni o minimalnej wysokości 3,0 m w maksymalnej fazie wzrostu i o szerokości minimum 4,0 m od strony terenów wyznaczonych w projekcie planu na cele mieszkaniowe.

Ad. 3. W części uwagi odnoszącej się do wpływu inwestycji na krajobraz i estetykę osiedla, to w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na odsunięciu linii zabudowy wyznaczonej w terenie IPEF-RN od strony drogi wewnętrznej 1KR o 20,0 m (10,0 m więcej niż w poddanym konsultacjom społecznym projekcie planu). Takie rozwiązanie pozwoli odsunąć elektrownię słoneczną o 35,0 m od terenu, na którym możliwe będzie usytuowanie budynku mieszkalnego (20,0 m odległość linii zabudowy dla elektrowni słonecznej od drogi wewnętrznej 1KR + szerokość drogi wewnętrznej 10,0 m + odległość linii zabudowy w terenach MN-U od drogi wewnętrznej 5,0 m). Dodatkowo w terenie IPEF-RN zostanie wskazany obowiązek realizacji szpaleru zieleni o minimalnej wysokości 3,0 m w maksymalnej fazie wzrostu i o szerokości minimum 4,0 m od strony terenów wyznaczonych w projekcie planu na cele mieszkaniowe.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierają zapisy dotyczące maksymalnej wysokości obiektów budowlanych w tym paneli fotowoltaicznych. Dodatkowe ustalenia w tym zakresie nie zostaną wprowadzone.

Należy nadmienić, że obszar objęty planem nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody (park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu czy też użytek ekologiczny). Niniejszy obszar nie został wskazany również w ramach krajobrazów priorytetowych w opracowanym projekcie audytu krajobrazowego województwa opolskiego. Nie został również wskazany jako obszar o szczególnie wysokich walorach fizjonomicznych krajobrazu lub jako obszar o wysokich walorach fizjonomicznych krajobrazu wskazanych

w opracowaniu autorstwa K. K. Badora pn. *Waloryzacja krajobrazu naturalnego województwa opolskiego wraz z programem czynnej i biernej ochrony*, Opole 2006 r.

Ad. 4. W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w zakresie ustaleń dotyczących zagrożenia pożarowego. Wskazane w uwadze postulaty wykraczają poza zakres merytoryczny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawarte w uwadze zagadnienia dotyczące wyznaczenia przeciwpożarowych pasów ochronnych wokół inwestycji, zastosowania ogniotrwałych materiałów, wyznaczenia stref gaśniczych, uzgodnienia z Państwową Strażą Pożarną będą mogły zostać określone na podstawie przepisów odrębnych na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz na etapie udzielania decyzji pozwolenia na budowę.

Niezależnie od powyższego w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na wprowadzeniu zakazu lokalizacji magazynów energii towarzyszących elektrowni słonecznej w odległości mniejszej niż 100 m od terenów wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe. Dodatkowo w ramach ustaleń dla terenów objętym ochroną na podstawie przepisów odrębnych – terenów położonych w zasięgu strefy ochrony pośredniej od ujęcia wód podziemnych – zostanie wprowadzony całkowity zakaz lokalizacji magazynów energii.

Jak zauważono w uwadze część terenu IPEF-RN położony jest w zasięgu obszarów narażonych na zalanie w przypadku przerwania lub uszkodzenia wału, a nie jak wskazano w uwadze na obszarze niskiego ryzyka powodziowego, w związku z czym na danym terenie nie występują ograniczenia w realizacji tego typu inwestycji pod kątem zagrożenia powodziowego.

Ad. 5. Uwaga w tym zakresie nie może zostać uwzględniona, gdyż nie odnosi się ona do projektu planu miejscowego lecz do procedury związanej z opracowaniem i uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak ze względu na charakter inwestycji (zaliczenie jej zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko [Dz. U. z 2019 r. poz. 1839] jako przedsięwzięcia potencjalnie mogącego znacząco oddziaływać na środowisko), projekt miejscowego planu zagospodarowania zostanie ponownie poddany konsultacjom społecznym w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady monitorowania planowanej inwestycji po jej realizacji zostały określone w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby niniejszego planu miejscowego.

II. Drugie konsultacje społeczne w okresie od 6 maja 2025 r. do 3 czerwca 2025 r.

Podczas pierwszych konsultacji społecznych oraz w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. **od 6 maja 2025 r. do 3 czerwca 2025 r.** wpłynęła 1 uwaga. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zarządzeniem nr 368/GNP/2025 z dnia 9 czerwca 2025 r. rozpatrzył uwagą dotyczące projektu planu uwzględniając ją w całości. W związku z czym nie zachodzi konieczność rozpatrywania jej przez Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle.

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 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.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Rogi, w rejonie ulicy Bukowej

Obszar objęty projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego o powierzchni ok 22 ha znajduje się w zachodniej części miasta Kędzierzyn-Koźle, na terenie osiedla Rogi. Od północy ogranicza go ulica Bukowa, od południa, zachodu i wschodu graniczy z terenami rolnymi.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Na potrzeby projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego opracowano także prognozę oddziaływania na środowisko.

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

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzony uchwałą nr IX/98/2003 Rady Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. Woj. Op. z 2003 r. Nr 50 poz. 1038), który wskazuje dla niego przeznaczenie MNU – teren y zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oraz RP – tereny rolnicze.

Zgodnie z ww. obowiązującą zmianą studium miasta Kędzierzyn-Koźle obszar objęty planem położony jest w ramach terenów R – rolniczych. Zgodnie z przepisem przejściowym zawartym w art. 67 ust. 3 pkt 2 do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy lecz nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w tym zintegrowane plany inwestycyjne rada gminy może uchylać niezależnie od ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Celem opracowania niniejszego planu jest umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) wraz z urządzeniami w postaci magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, układu dróg wewnętrznych oraz innej infrastruktury towarzyszącej. W związku z czym na te potrzeby wyznaczono teren 1PEF-NN – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy. Pozostałą część obszaru została wskazana, podobnie jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U). Dodatkowo niniejszy plan wskazuje układ dróg wewnętrznych zapewniający obsługę komunikacyjną terenów mieszkaniowych.

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

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

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

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

Procedura formalno-prawna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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) dopuszczenia zbieranie i czasowe magazynowanie odpadów dla pierwotnego wytwórcy odpadów zdefiniowanego zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz niepowodujący zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych,

d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

- zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
- przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg, a także zbiorników wodnych, melioracji, obiektów mostowych, budowli przeciwpowodziowych oraz piętrzących wodę,

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 dopuszczenia 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,

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 zasobów wód podziemnych – zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,

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

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

- dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,

- dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,

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

- nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,

- dla terenów znajdujących się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

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

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

- nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;

i) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- 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,

- natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1PEF-RN nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza linie rozgraniczające tego terenu,

j) w zakresie ochrony przed hałasem:

- zaliczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-U do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

- zaliczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RZM do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 z późn. zm.) poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

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

9) 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 oraz na portalu miejskim (www.kedzierzynkozle.pl) ogłoszenie w prasie oraz na tablicach ogłoszeń;

10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – ze względu na specyfikę planu brak konieczności formułowania stosownych ustaleń.

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

Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany konsultacjom społecznym w terminie od 11 lutego 2025 r. do 11 marca 2025 r. W powyższym terminie zorganizowano także spotkanie otwarte (3 marca 2025 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Zorganizowany został również punkt konsultacyjny, w którym dyżur pełnił projektant planu: 20 oraz 27 lutego 2025 r. Uwagi do projektu planu można było składać do 11 marca 2025 r. W tym okresie wpłynęły 62 uwagi. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle nr 308/GNP/2025 z dnia 28 marca 2025 r. wszystkie 62 uwagi zostały częściowo uwzględnione.

Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie poddany konsultacjom społecznym w terminie od 6 maja 2025 r. do 3 czerwca 2025 r. W powyższym terminie zorganizowano także spotkanie otwarte (14 maja 2025 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Zorganizowany został również punkt konsultacyjny, w którym dyżur pełnił projektant planu: 22 oraz 29 maja 2025 r. Uwagi do projektu planu można było składać do 3 czerwca 2025 r. W tym okresie wpłynęła 1 uwaga. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle nr 368/GNP/2025 z dnia 9 czerwca 2025 r. uwaga została uwzględniona.

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

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego w 2018 roku (oraz aktualizowanego w 2022 r.), na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wnioski innych osób zainteresowanych, inwestora oraz właścicieli nieruchomości.

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

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

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

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący i projektowany system komunikacyjny uwzględniający strukturę własności gruntów na obszarze objętym planem;

2) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez umożliwienie ruchu pieszych i rowerzystów w ramach terenów istniejących i projektowanych dróg publicznych.

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.

Sporządzany projekt planu uwzględnia ustalenia obowiązującej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle” uchwalonej uchwałą Nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r.

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

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie powodowało zwiększenia wydatków w budżecie Gminy Kędzierzyn-Koźle, jedyne koszty, które poniesie gminna to ewentualne sporządzenie operatów szacunkowych celem naliczenia opłaty planistycznej dla nieruchomości, których wartość wzrosła z związku z uchwaleniem planu miejscowego (około 10.000,00 zł). Wydatki związane z realizacją wskazanych w planie dróg wewnętrznych będą obciążały właścicieli nieruchomości.

Wpływy do budżetu gminy związane będą z naliczeniem ewentualnej opłaty planistycznej oraz wzrostem wpływów z podatku od nieruchomości oraz ze sprzedaży lub dzierżawy nieruchomości gminnych, kształtują się one następująco:

- 1) naliczenie opłaty planistycznej – około 250.000,00 zł;
- 2) wzrost wpływów z podatku od nieruchomości – około 130.000,00 zł/rok;
- 3) sprzedaż nieruchomości stanowiących własność gminy – około 450.000,00 zł lub dzierżawa nieruchomości gminnej około 20,000,00 zł/rok.

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