

kom. Infe.

Projekt



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

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), a także w związku z Uchwałą Nr XIX/242/12 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 lutego 2012 r. zmienioną Uchwałą Nr XLVII/558/14 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej, po stwierdzeniu, że projekt niniejszego planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kędzierzyn-Koźle przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/283/16 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 31 sierpnia 2016 r., Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.  
Zasady ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej, zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje obszar o powierzchni 2,1074 ha, położony w północno-zachodniej części gminy Kędzierzyn-Koźle.

2. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2, zatytułowany „Miasto Kędzierzyn-Koźle. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej. Rysunek planu miejscowego” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

4. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, gdyż takie dobra nie zostały zidentyfikowane na obszarze planu miejscowego;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego – z uwagi na to, że na obszarze planu miejscowego takowy dopiero się kształtuje;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych - wobec niewystępowania na obszarze planu miejscowego tego typu terenów i obiektów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach

*Handwritten signature*



zagospodarowania przestrzennego województwa - wobec niewystępowania na obszarze planu miejscowego tego typu obszarów i krajobrazów;

- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego obszarów i obiektów wymagających rehabilitacji;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego takich obszarów;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – gdyż obszary, na których mogą być one sytuowane nie zostały określone w studium;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 - gdyż takie nie zostały określone w zasięgu obszaru planu miejscowego;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania tego typu terenów na obszarze planu miejscowego;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego tego typu obiektów.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyodrębnionego linią rozgraniczającą oraz oznaczonego symbolem przeznaczenia, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć literowo-numeryczne oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu miejscowego na danym terenie, odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które powinno zajmować nie mniej niż 70% powierzchni tego terenu;
  - b) przeznaczenie uzupełniające –przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 5) **wysokości** – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa oraz pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego do położonego bezpośrednio pod nim poziomu terenu;
- 6) **zabudowie** - należy przez to rozumieć ogół obiektów budowlanych (budynków, budowli oraz obiektów małej architektury) istniejących i planowanych do realizacji na określonym terenie, które wpływają na jego zagospodarowanie;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut wszystkich budynków na określonej działce budowlanej w ich obrysie zewnętrznym;
- 8) **dachu płaskim** – dach o spadku połaci do 12°;
- 9) **nieuciążliwej usłudze** – należy przez to rozumieć taką, która nie będzie powodowała przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;



- 10) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowy odkryty parking bezpośrednio opierający się na gruncie i niebędący elementem pasa drogowego;
- 11) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 12) **tablicy ogłoszeniowej** - należy przez to rozumieć tablicę reklamową o rzucie na płaszczyznę poziomą w kształcie prostokąta, o długości nie przekraczającej 2 m i szerokości nie przekraczającej 0,3 m, której wysokość wraz z ewentualnymi podporami nie przekracza 2,5 m od powierzchni gruntu.

§ 2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca, o której mowa w pkt 2, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; granica ta wraz z granicą, o której mowa w pkt 2, określają obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **linia rozgraniczająca**;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;
- 4) **symbol przeznaczenia**.

2. Za szczegółowy przebieg granic i linii wyznaczonych na rysunku planu miejscowego należy przyjmować granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się. Położenie pozostałych linii rozgraniczających i linii zabudowy należy ustalić poprzez odczyt z rysunku planu miejscowego, w oparciu o jego skalę.

3. Elementy rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 1 oraz występujące poza granicami obszaru planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie określają lokalizacji obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały, choć ułatwiają ich interpretację.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 3. 1. Sposób zagospodarowania obszaru planu miejscowego i prowadzenia na nim inwestycji winien uwzględniać możliwość występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie na mocy przepisów szczególnych.

2. Linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolami przeznaczenia „1.MN” i „2.MN” stanowią granice terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, jeśli w całości lub w części zostaną one faktycznie zagospodarowane pod funkcje i na cele, dla których w przepisach o ochronie środowiska określono dopuszczalne poziomy hałasu.

3. Emisje wytwarzane przez planowane zagospodarowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza obszarem, do którego podmiot odpowiedzialny za ich wytwarzanie posiada tytuł prawny.

4. Ograniczenie, o którym mowa w ust.3, nie dotyczy tras komunikacyjnych, dla których można wyznaczyć „obszar ograniczonego użytkowania”, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 4. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.



#### Rozdział 4.

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, jak i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 5. 1. Lokalizacja nowych budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem innych ustępów niniejszego paragrafu.

2. Przy lokalizacji budynków należy uwzględnić:

1) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią gruntu oraz tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,
- b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy;

2) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia „2.MN”, wynikającą z przepisów odrębnych, minimalną odległość od lasu.

3. Na obszarze planu miejscowego – z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących linii zabudowy i dopuszczeń wynikających z odrębnych przepisów – dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustala się, że linia rozgraniczająca jest linią zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami.

5. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie nie może przekraczać 9 m.

6. Dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu 0°-80° w odniesieniu do tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych.

7. Regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu.

8. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

9. Ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych należy wykonywać wyłącznie z: kamienia, nietynkowanej cegły, pokrytego tynkiem muru, drewna, metaloplastyki, ogrodzeniowych paneli metalowych, płyt szklanych lub kafli szklanych.

10. Część ogrodzenia, o którym mowa w ust.9, która znajduje się powyżej wysokości 1,3 m, musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 60% powierzchni, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji gdy:

- 1) ogrodzenie stanowi element służący zapewnieniu właściwych standardów jakości środowiska;
- 2) ogrodzenie jest wykonane z przezroczystych płyt szklanych lub przezroczystych kafli szklanych.

11. W odniesieniu do tablic i urządzeń reklamowych, jeżeli mają być widoczne z dróg i terenów publicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, dopuszcza się:

- 1) tablice reklamowe umieszczane na frontowej elewacji budynku wyłącznie w kondygnacji parteru, poniżej gzymsu rozdzielającego pierwszą i drugą kondygnację, o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni tej elewacji, a na elewacji szczytowej o powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni tej elewacji i jednocześnie o łącznej powierzchni reklamy na tej elewacji nie przekraczającej 12 m<sup>2</sup>;
- 2) tablice reklamowe umieszczane na ogrodzeniu frontowym lub bocznym o powierzchni zajmującej nie więcej niż 25% powierzchni odpowiedniej jego strony, z zastrzeżeniem, że reklama nie może wystawać poza obrys ogrodzenia, na którym się znajduje.

12. Lokalizacja i forma tablic i urządzeń reklamowych nie może powodować zagrożeń w ruchu drogowym.



§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu miejscowego należy teren oznaczony symbolem przeznaczenia „I.KDG”:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic ogłoszeniowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 5.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 7.1. Linia rozgraniczająca może stanowić równocześnie granicę nieruchomości przewidzianej do wydzielania w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalania i podziału ma umożliwiać przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się wydzielanie - w wyniku scalania i podziału nieruchomości - nowych działek dla dojeżdż i dojazdów oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

4. Dla dojeżdż i dojazdów oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - minimum 10°.

5. Z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu określa się następujące parametry nowowydzielanych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 400 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 10 m,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale od 60° do 120°.

#### **Rozdział 6.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie określone w innych paragrafach.**

§ 8. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 9. Obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka).

#### **Rozdział 7.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 10. 1. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się - przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową nie dłużej jednak niż do 1 stycznia 2040 r. - użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów o charakterze zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

2. W ramach tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zakazuje się wznoszenia budynków.

#### **Rozdział 8.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 11. 1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się w oparciu o:

- 1) zjazdy z drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia „I.KDG”, mającej swoją kontynuację poza obszarem planu miejscowego;

2) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem przeznaczenia „1.KDW”, mającą możliwość powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich parametrów technicznych dla ruchu samochodowego.

2. Układami zewnętrznymi, o których mowa w poprzednim ustępie, są układy komunikacyjne poza granicą obszaru planu miejscowego.

3. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek również za pomocą nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych pod warunkiem:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników;
- 2) zgodności z odrębnymi przepisami;
- 3) nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostek terenowych, przez które drogi i ciągi będą przeprowadzone;
- 4) zapewnienia szerokości dróg wewnętrznych służących obsłudze komunikacyjnej działek nie mniejszej niż 6 m;
- 5) zachowania zgodności z pozostałymi ustaleniami planu miejscowego.

4. Na całym obszarze planu miejscowego dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów pieszych oraz ciągów rowerowych nie oznaczonych na rysunku planu miejscowego.

5. Ustala się następujące parametry ciągów pieszych i ciągów rowerowych:

- 1) minimalna szerokość ciągu rowerowego:
  - a) 1,5 m - gdy jest on jednokierunkowy,
  - b) 2,0 m - gdy jest on dwukierunkowy,
  - c) 2,5 m - gdy z ciągu jednokierunkowego mogą korzystać piesi,
  - d) 3,0 m - gdy z ciągu dwukierunkowego mogą korzystać piesi;
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszego - 1,5 m, z zastrzeżeniem odrębnych przepisów;
- 3) minimalna wysokość skrajni nad ciągiem pieszym i rowerowym - 2,5 m.

6. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych:

- 1) 1,5 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie;
- 2) 1 stanowisko postojowe na lokal usługowy o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup> i 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej powyżej.

7. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi powyżej 41.

8. W granicach działek budowlanych ustala się minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla rowerów: 1 stanowisko postojowe na lokal usługowy o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup> i 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej powyżej.

9. W zakresie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia:
  - a) w zasięgu terenów dróg wewnętrznych, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – na terenach dróg publicznych;



- b) na innych terenach, niż wymienione w lit. a, o ile nie zostanie zajęte więcej niż 30% powierzchni jednostki terenowej, ani nie zostaną naruszone ustalenia planu miejscowego oraz przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się dalsze wykorzystywanie i modernizację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także rozbiórkę istniejących.

10. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania hałd i nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

11. Obsługę obszaru planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę musi się odbywać poprzez podłączenie do sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to przypadków zwykłego korzystania z wód, przynależnego na mocy odrębnych przepisów, właścicielom gruntów, a ponadto nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do: prac gospodarczych, podlewania roślin, napełniania zbiorników wodnych lub gaszenia pożarów;
- 2) ścieki komunalne powinny być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci, odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników;
- 3) jeżeli na obszarze planu miejscowego będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu. Dopuszcza się, do czasu wybudowania sieci, odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników;
- 4) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną ma się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 6) zaopatrzenie w gaz może być realizowane poprzez podłączenie do sieci gazowej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą może być realizowane, z zastrzeżeniem pkt 11, w oparciu o:
  - a) urządzenia oparte na elektryczności, gazie lub innych proekologicznych mediach – o emisji substancji mniejszej lub równej, jak powodowana przez ogrzewanie gazem sieciowym,
  - b) urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, oparte na paliwach stałych nie zaliczonych do proekologicznych mediów, o których mowa w lit. a,
  - c) sieć ciepłowniczą;
- 8) parametry sieci infrastruktury technicznej mają zapewniać możliwość obsługi obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej, przy czym ustala się minimalne parametry dla następujących sieci:
  - a) wodociągowej – DN 63,
  - b) kanalizacji sanitarnej – DN 200,
  - c) elektroenergetycznej – 230 V,
  - d) gazowej – DN 25,
  - e) ciepłowniczej – DN 20;
  - f) kable elektroenergetyczne i inne – co najmniej jednożyłowe,
  - g) rurociągi technologiczne – DN 20;
- 9) zakazuje się lokalizacji rurociągów technicznych o średnicy przekraczającej DN 2000;
- 10) podłączenie sieci infrastruktury technicznej, dopuszczanej na obszarze planu miejscowego, do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie to powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;



11) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem, że w odniesieniu do elektrowni wiatrowych:

- a) ich moc nie może być większa niż moc mikroinstalacji w rozumieniu legalnej definicji z ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 1269, poz. 1276, poz. 1544, poz. 1629, 1669),
- b) ich wysokość na terenach z dopuszczoną zabudową nie może przekraczać wysokości dopuszczonej dla zabudowy na danym terenie.

12. Wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, zgodnie z odrębnymi przepisami.

13. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

#### **Rozdział 9.**

**Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 12. Na obszarze planu miejscowego obowiązuje 30% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 10.**

**Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

§ 13. 1. Granica terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia „1.KDG” stanowi granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

### **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 14. 1. Dla terenów „MN”, oznaczonych symbolami przeznaczenia „1.MN” i „2.MN”, ustala się przeznaczenie podstawowe **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające na terenach „MN” dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) place zabaw;
- 3) usługi nieuciążliwe.

3. Na terenach „MN” stanowiska postojowe dla pojazdów mogą być realizowane wyłącznie w formie:

- 1) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 50% jego kubatury,
- 2) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,
- 3) parkingów terenowych.

4. Na terenach „MN” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza.

5. Na terenach „MN” zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych.

6. Na terenach „MN” ustala się gabaryty budynków mieszkalnych poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 250 m<sup>2</sup>;



- 2) maksymalna wysokość budynku - 9 m;
- 3) budynki kryte dachami dwuspadowymi, symetrycznymi lub wielospadowymi, z zastrzeżeniem kolejnego ustępu, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową matową w kolorach przystających do zastosowanych na dachach istniejących budynków na przyległym obszarze;
- 4) dla budynków zlokalizowanych na granicy z sąsiednią działką dopuszcza się dachy jednospadowe.

7. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia „I.MN” dla budynków krytych dachami:

- 1) kalenicowymi ustala się nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu;
- 2) płaskimi lub kopertowymi bez kalenicy, ustala się nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych - równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż ul. Kłodnickiej.

8. Na terenach „MN” ustala się gabaryty budynków usługowych i obiektów sportowo-rekreacyjnych poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 250 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość budynku - 6 m;
- 3) budynki kryte dachami dwuspadowymi, symetrycznymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45° oraz dachami płaskimi;
- 4) dla dachów innych niż płaskie należy stosować pokrycie z blachy dachowej, dachówki ceramicznej lub cementowej matowej.

9. Na terenach „MN” elewacje budynków należy wykończyć: tynkiem, cegłą klinkierową, drewnem lub kamieniem naturalnym; zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach, za wyjątkiem imitujących wyżej wymienione materiały wykończeniowe dopuszczone.

10. Na terenach „MN” ustala się następujące wymagania odnośnie budynku będącego garażem lub budynku gospodarczego:

- 1) maksymalna wysokość - 6 m;
- 2) zewnętrzną warstwę elewacji ma stanowić: tynk, cegła klinkierowa, drewno lub kamień naturalny; zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach, za wyjątkiem imitujących wyżej wymienione materiały wykończeniowe dopuszczone;
- 3) dach ma spełniać wymagania ustalone dla innych budynków lokalizowanych na terenie „MN”, z dopuszczeniem stosowania dachód jednospadowych dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką oraz dachów płaskich.

11. Na terenach „MN” powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 50%.

12. Na terenach „MN” ustala się minimalną intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) 0,1 – na działkach o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> włącznie;
- 2) 0,05 – na działkach o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup>.

13. Na terenach „MN” ustala się maksymalną intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) 0,5 – na działkach o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> włącznie;
- 2) 0,4 – na działkach o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup>.

14. Na terenach „MN” powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może zajmować mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

15. Na terenach „MN” minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 400 m<sup>2</sup>.



§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia „1.KDG”, stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi publicznej, ustala się przeznaczenie podstawowe dla drogi publicznej klasy głównej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym drogami rowerowymi.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia „1.KDG” dopuszcza się obiekty małej architektury.

3. W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia „1.KDG” zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Szerokość drogi, o której mowa w ust. 1 określa rysunek planu miejscowego.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia „1.KDW” ustala się przeznaczenie podstawowe dla drogi wewnętrznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia „1.KDW” dopuszcza się obiekty małej architektury.

3. W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia „1.KDW” obowiązują następująca ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną terenu;

3) zakazuje się lokalizowania urządzeń budowlanych, które utrudniałyby:

a) ruch pieszych,

b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

4) w zakresie wymaganych parametrów:

a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 1,

b) minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 0,

c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,5 m.

4. Na terenie o symbolu przeznaczenia „1.KDW” powierzchnia biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej.

5. Szerokość drogi, o której mowa w ust. 1 określa rysunek planu miejscowego.

### DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Na obszarze planu miejscowego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle, przyjętego Uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 50, poz. 1038).

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

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

PREZYDENT MIASTA

*Sabina Nowosielska*  
Sabina Nowosielska

*T. Jawelucha*  
Kierownik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego

*Mikołaj Miścicki*  
RADCA PRAWNY  
Mikołaj Miścicki

*Majorszata Jarnsz-Waitarowicz*

KR-1648 30.XI.2016.



# MIASTO KĘDZIERZYN-KOŹLE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU W REJONIE UL. KŁODNICKIEJ

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle

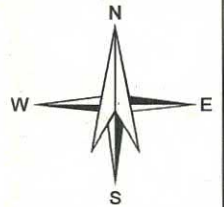
z dnia ..... 2018 r.

## RYSunEK PLANU MIEJSCOWEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE  
UCHWAŁA NR XXIII/283/16  
Z DNIA 31 SIERPNI 2016 r.



MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



skala 1: 1000

## LEGENDA

### OZNACZENIA UMOŻLIWIĄCE LOKALIZACJĘ USTALEN PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO  
PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA  
ZABUDOWY

### SYMBOL PRZEZNACZENIA

- MN** TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ
- KDG** TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- KDW** TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ  
W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

### OZNACZENIE NIE BEDĄCE USTALENIEM PLANU MIEJSCOWEGO

- PROPONOWANE GRANICE PODZIAŁU  
NIERUCHOMOŚCI POKRYWAJĄCE SIĘ  
MIEJSCAMI Z OBOWIĄZUJĄCYMI  
WYDZIELENIAМИ EWIDENCYJNYMI
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO  
WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKE I WYNOŚI  
RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)

Kierownik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego

mgr Małgorzata Jarno-Whitara iez



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia ..... 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu planu**

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) **Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle rozstrzyga**, co następuje:

**odstępuje się od rozpatrzenia uwag,**

**ponieważ na skutek wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej nie wpłynęła żadna uwaga.**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia ..... 2018 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 944, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, poz. 1000, poz. 62, poz. 1366, poz. 1693 i poz. 1669) **Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle** w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej **rozstrzyga co następuje:**

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy.

2. Rzeczywisty koszt inwestycji, o których mowa w ust. 1 zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji: paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła, realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 1, może być przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwałą Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

**§ 4.** 1. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji należących do inwestycji, o których mowa w § 1, będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152) ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, poz. 685, poz. 650, poz. 1000, poz. 1356 i poz. 1637).

**§ 5.** Prognozowane źródła finansowania przez gminę inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) subwencje;
- 4) pożyczki preferencyjne;
- 5) fundusze Unii Europejskiej.



## Uzasadnienie

do UCHWAŁY NR \_\_\_\_\_ RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia \_\_\_\_\_ 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej**

### **I. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego.**

Uchwałą Nr XLVII/558/14 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 stycznia 2014 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej.

Obszar projektu planu miejscowego, zainicjowanego ww. Uchwałą, dotychczas był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle, przyjętym Uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. (opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 50, poz. 1038; zwany dalej „obowiązującym planem”).

Przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej wynikało z potrzeby modyfikacji dotychczas ustalonej struktury przestrzennej obszaru położonego w rejonie ul. Kłodnickiej. Celem sporządzenia omawianego projektu planu miejscowego jest ponadto stworzenie warunków przestrzennych dla racjonalnego rozwoju przedmiotowego obszaru, w tym m.in. dla stworzenia odpowiednich warunków zamieszkiwania ludności.

### **II. Ustalenia projektu planu miejscowego i zakładany sposób ich realizacji.**

W projekcie planu miejscowego znaczną część obszaru nim objętego przeznaczono dla terenów o symbolach przeznaczenia „1.MN” i „2.MN”, o przeznaczeniu podstawowym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto w projekcie planu miejscowego wskazano teren dla drogi wewnętrznej (o symbolu przeznaczenia „1.KDW”), która będzie służyła obsłudze projektowanych terenów mieszkaniowych oraz teren dla drogi publicznej klasy głównej (o symbolu przeznaczenia „1.KDG”) - jako poszerzenie pasa drogi powiatowej, biegnącej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru projektu planu miejscowego. Tym samym na całym obszarze objętym projektem planu miejscowego zmienione dotychczasowe – ustalone w obowiązującym planie – przeznaczenie terenu (dla lasów).

W projekcie planie miejscowym określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów „MN”, biorąc przy tym pod uwagę aby ustalone zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, uwzględniały specyfikę przewidzianego na jego obszarze zagospodarowania oraz dbałość o ład przestrzenny.

Ze względu na specyfikę projektu planu miejscowego oraz lokalne uwarunkowania, w dokumencie tym nie określono szeregu elementów planu miejscowego, w tym obligatoryjnych, np.: zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej; granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych; granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### **III. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.**

Uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podjęta w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwaną dalej „ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”). W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu miejscowego powinien zostać poddany, aby następnie mógł być przedstawiony Radzie Miasta w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Burmistrza, który sporządza projekt planu miejscowego, określony został również w ustawie 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 (zwaną dalej „ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i o ocenach”). Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na



środowisko projektu planu miejscowego.

W ramach procedury planistycznej Burmistrz Miasta Kędzierzyn-Koźle na początku zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do projektu planu miejscowego, w tym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w Internecie (dnia 12 grudnia 2017 r.). Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie organy wymienione w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w przepisach odrębnych, a także inne instytucje nie wymienione w ustawach, a związane z obszarem lub zakresem planu miejscowego.

W reakcji na ogłoszenie i obwieszczenie, wynikające z art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w przewidzianym w nich terminie (tj. od dnia 12 grudnia 2017 r. do dnia 3 stycznia 2018 r.) nie wpłynął żaden wniosek. Dlatego Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle - zarządzeniem nr 1931/GNP/2018 z dnia 9 lutego 2018 r. - odstąpił od rozpatrzenia wniosków składanych w związku z przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego.

Od organów i instytucji właściwych w zakresie opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego, a także innych zawiadomionych bezpośrednio przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynęło łącznie 12 wniosków. Prezydent Miasta uwzględnił je wszystkie sporządzając projekt planu miejscowego.

Stosownie do art. 39 ust. 1 *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i o ocenach* nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski. Natomiast, stosownie do art. 53 w wyniku wystąpienia o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, wpłynęło stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz stanowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kędzierzynie-Koźlu, które Prezydent Miasta uwzględnił przy sporządzaniu prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego.

Rozpatrzone wnioski zostały uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu w dalszej części został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia właściwym organom wymienionym zarówno w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jak i *ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i o ocenach*, a ponadto - instytucjom i innym podmiotom, do których występowano również z zawiadomieniami o przystąpieniu do sporządzania projektu planu, tzw. „pozaustawowych” podmiotów.

W uzgodnieniach nie zawarto uwag, zaleceń czy wskazań, które należałoby uwzględnić w projekcie planu miejscowego. Natomiast w opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej zawarto szereg uwag, w tym związanych ze zmianą dotychczasowej wizji zagospodarowania obszaru objętego projektem planu. Uwzględnienie tych uwag wymagało ponowienia procedury opiniowania i uzgadniania z wybranymi organami. Po ostatecznym uzyskaniu opinii i uzgodnień, po odpowiednio wcześniejszym ukazaniu się ogłoszenia w lokalnej prasie, obwieszczenia na tablicy informacyjnej oraz w Internecie - projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - zostały w dniach od 28 września 2018 r. do 26 października 2018 r. wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 16 września 2018 r.

Powyższe czynności, związane z wyłożeniem do publicznego wglądu, Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle wykonał w oparciu o *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i o ocenach*. W trakcie wyłożenia, ale także po jego zakończeniu (do dnia 9 listopada 2018 r.), była możliwość składania uwag i wniosków, dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Na skutek wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, ani żaden wniosek. W związku z tym Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle odstąpił od rozpatrzenia uwag. Następnie Prezydent miasta przedstawił Radzie Miasta Kędzierzyn-Koźle projekt planu miejscowego z wymienionymi poniżej załącznikami tj.:

- 1) załącznikiem nr 1 – rysunek planu miejscowego zatytułowany „Miasto Kędzierzyn-Koźle. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej. Rysunek planu miejscowego”;
- 2) załącznikiem nr 2 – rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, w którym wyjaśnia się, że odstępuje się od rozpatrzenia uwag, gdyż na skutek wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu żadna uwaga nie wpłynęła;
- 3) załącznikiem nr 3 – rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji



z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

wraz z pustą listą nieuwzględnionych uwag, celem głosowania i ewentualnego uchwalenia przez Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Warto zaszyfalizować, że w trakcie procedury sporządzania omawianego planu miejscowego nie było potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż zgodę taką otrzymano w trakcie innej procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego obszaru. Zgoda taka wydawana jest jednorazowo, na czas nieokreślony.

**IV. W odniesieniu do regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyjaśnia się, że:**

**1. Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego uwzględniono:**

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** uwzględniono poprzez takie uregulowanie kształtowania przestrzeni, które stworzyłoby harmonijną całość oraz uwzględniło w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne jakie występują na obszarze projektu planu miejscowego, a także w jego otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego projektu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu Planu, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono m.in. poprzez określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających charakterowi zabudowy sąsiedniej oraz oczekiwaniom przyszłych mieszkańców obszaru projektu planu miejscowego;

3) **wymagania ochrony środowiska**, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w Dziale I w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem, że na obszarze projektu planu miejscowego nie występują grunty pod wodami powierzchniowymi;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji odnoszących się do ewentualnego wykrycia w trakcie robót budowlanych czy prac ziemnych przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych. Należy zaznaczyć, że projekt planu miejscowego nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na to, że te nie zostały zidentyfikowane na obszarze projektu planu miejscowego;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych** uwzględniono m.in. poprzez:

- a) wprowadzenie zapisów dotyczących Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- b) wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni,
- c) wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych służących bezpieczeństwu użytkowników, w tym także osób niepełnosprawnych (m.in. poprzez zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych);

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej przy uwzględnieniu szczególnych uwarunkowań lokalizacji obszaru objętego tym projektem, tj. położenia w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, w rejonie dobrze skomunikowanym z resztą miasta;

7) **prawo własności** uwzględniono m.in. poprzez uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** uwzględniono m.in. poprzez uwzględnienie możliwości powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego na obszarze projektu planu miejscowego z układem zewnętrznym;

9) **potrzeb interesu publicznego** uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 4 projektu planu miejscowego;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w Rozdziale



8 projektu planu miejscowego;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** uwzględniono m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób przewidziany przez *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w tym o możliwości składania wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** uwzględniono m.in. poprzez:

a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania projektu planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w Rozdziale 8 projektu planu miejscowego.

**2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**

1) ważne były - **interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:

a) uwzględnienie wniosków, które zostały złożone w wyniku powiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego,

b) uwzględnienie różnych opracowań odnoszące się do obszaru projektu planu miejscowego;

2) ważne były **analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne** poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu planu miejscowego, takich jak prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

**3. Dopuszczając możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie :**

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - uwzględniono poprzez zaplanowanie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych;

2) kwestia **lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** - nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisów o odpowiednim utrzymaniu stanu technicznego powiązań komunikacyjnych, w tym zapewniających sprawną komunikację pieszą i rowerową, a także poprzez określenie minimalnych parametrów ciągów pieszych i rowerowych oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania dla rowerów;

4) kwestia **dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych* (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) – zrealizowano poprzez wyznaczenie terenu dla nowej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zagospodarowanych i „uzbrojonych” w sieci infrastruktury technicznej, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku



dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – obszar projektu Planu leży w zasięgu terenów, o których mowa w lit. a.

**4. Projekt Planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzy-Koźle” w październiku 2014 r., o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednoznacznie stwierdzono niezgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle, przyjętego Uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. (opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 50, poz. 1038) z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (m.in. ze względu na „nieaktualne przeznaczenie terenów z przeznaczeniem w studium”).

**5. Projekt Planu wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy** w taki sposób, że poprzez jego realizacja – co wynika z jego położenia oraz z charakteru dopuszczonych na jego obszarze funkcji – będzie pociągać za sobą stosunkowo niewielkie wydatki z budżetu gminy, a jednocześnie realizacja planowanego zagospodarowania przyczyni się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych oraz pojawienia się wpływów z tytułu podatku od budynków i budowli.

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska

Kierownik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego

mgr Małgorzata Jarosz-Wojtarczak