

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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Piastów, wyznaczonego ulicami: Bolesława Krzywoustego, Augustyna Kośnego, Janusza Meissnera i Aleją Ignacego Lisa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 t.j.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.<sup>1)</sup>), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

**uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Piastów, wyznaczonego ulicami: Bolesława Krzywoustego, Augustyna Kośnego, Janusza Meissnera i Aleją Ignacego Lisa, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu finansów publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

**§ 2.** Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle” uchwalonego uchwałą Nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r.

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

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

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

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

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471 i poz. 782.

- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i 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) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,
  - b) elementów nadwieszzeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów, werand,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin – wyłącznie dla budynków istniejących,
  - f) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 8) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 9) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 10) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand;
- 11) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 12) 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;
- 13) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, w szczególności takie jak obiekty budowlane, urządzenia budowlane oraz zielen, tworzące całość funkcjonalną, rozumiane odpowiednio jako:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę na danej działce budowlanej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz nie może przekroczyć 50% zagospodarowania działki lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę działki budowlanej,

- c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 14) 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;
- 15) 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);
- 16) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy, o płaskiej powierzchni, wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 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 przeznaczenie podstawowe 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, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;
- 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) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 23) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 24) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 25) zabudowa frontowa – budynki mieszkalne, usługowe oraz garażowe, lokalizowane na działce od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 26) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu;
- 27) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności – budynki mieszkalne wielorodzinne lub mieszkaniowo-usługowe, w których liczba lokali nie przekracza dwunastu.

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) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
- a) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) stworzenia możliwości lokalizacji funkcji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w postaci usług lokalnych, usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej publicznej,
  - d) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
- a) zakaz lokalizacji:
    - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>,
    - usług uciążliwych,
    - usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe oraz stacje obsługi samochodów, myjnie pojazdów samochodowych,
  - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwości lokalizacji:
    - zieleni,
    - obiektów małej architektury,
    - urządzeń rekreacyjnych;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej i tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych, na podstawie ustaleń szczegółowych, w przestrzeniach publicznych oraz w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/KS i 1KS,
  - c) zakaz realizacji wolnostojących budynków innych niż zabudowa frontowa oraz infrastruktura techniczna w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznej,
  - d) dopuszczenie traktowania linii zabudowy obowiązującej jako wyłącznie linii zabudowy nieprzekraczalnej w przypadku budynków gospodarczych i garaży,
  - e) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
  - f) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy obowiązującą, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
  - g) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
    - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
    - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy do parametrów określonych w planie bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 25,0 m,
  - c) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,

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

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

5) w zakresie kształtowania zabudowy – 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;

6) 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: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło, beton,
- 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. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

b) dopuszczenie stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki,

c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009, ciemnogranatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9018,

d) 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,

- szkła,

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

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

7) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych:

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

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

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

8) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,

b) parametry te nie dotyczą działek:

- wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,

- powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

**§ 6.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny: placów publicznych, dróg publicznych, dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 6KDW, ciągów pieszych, zieleni urządzonej publicznej, usług sportu i rekreacji:

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

2) zakaz stosowania odmiennych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w obrębie każdego z poszczególnych terenów;

3) na obszarze objętym planem obowiązuje nakaz ujednolicenia nawierzchni chodników, dróg rowerowych oraz jezdni w zakresie materiałów nawierzchni oraz kolorystyki;

4) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic informacyjnych – zakaz stosowania tablic informacyjnych:

1) powodujących zasłanianie bądź przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej, kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych;

2) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy.

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

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) nakaz magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
  - b) parkingów o powierzchni powyżej 0,5 ha,
  - c) parków rozrywki rozumianych jako obiekty do prowadzenia działalności związanej z rozrywką i rekreacją;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
  - a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
  - b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
  - c) w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji zieleni wysokiej obowiązuje:
    - zakaz realizacji parkingów,
    - nakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 6) w zakresie ochrony powietrza:
  - a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
  - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 7) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
  - a) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i placów publicznych, parkingów zlokalizowanych na terenach 1KS i 1KS/U oraz parkingów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
- 8) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 9) 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 lokalizowania przepompowni ścieków,

- c) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
  - d) stosowanie 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,
  - e) stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - f) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
  - g) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - h) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - i) nakaz czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 8MN do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
  - b) wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 1MWn, 2 MWn i 3MWn do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
  - c) wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 2ZP do 4ZP oraz 1US i 2US do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

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

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

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

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

- 1) w pasach technologicznych od kablowych linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
  - a) dla linii kablowych 15kV – 1,5 m od osi linii,
  - b) dla linii kablowych 0,4kV – 1,0 m od osi linii, obowiązuje zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci oraz zakaz lokalizacji budynków;

- 2) wokół istniejących i projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od wskazanych na rysunku planu gazociągów niskiego ciśnienia określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 4) w przypadku likwidacji sieci gazowych, o których mowa w pkt 3, zakaz dotyczący stref kontrolowanych nie obowiązuje;
- 5) w wyznaczonych na rysunku planu pasach ochronnych od magistralnych przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 6) w przypadku likwidacji przewodów, o których mowa w pkt 5, zakaz dotyczący pasów ochronnych nie obowiązuje;
- 7) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej wynoszących:
  - a) dla przewodów o średnicy do Dn 200 mm łącznie – 2,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
  - b) dla przewodów o średnicy powyżej Dn 200 mm do Dn 500 mm – 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- 8) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt 7 zakaz dotyczący stref oddziaływania nie obowiązuje;
- 9) lokalizacja całego 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 § 8 pkt 8 i 9.

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

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 2) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) nakaz zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem;
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych;
- 5) wskazuje się ulice zapewniające powiązanie z zewnętrznym układem drogowym:
  - a) istniejące ulice zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ (Aleja Ignacego Lisa) i 2KDZ (ul. Bolesława Krzywoustego),
  - b) projektowaną ulicę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL (ul. Janusza Meissnera);
- 6) wskazuje się ulice stanowiące elementy połączeń wewnętrznego układu drogowego – istniejące ulice lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL (ul. Alfonsa Zgrzebnioka, ul. Romana Horoszkiewicza) i 3KDL (ul. Augustyna Kośnego);
- 7) ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający:
  - a) istniejące ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD (ul. Karola Chodkiewicza), 2KDD (Bulwar Wschodni, ul. Wojciecha Korfatego), 3KDD (ul. Augustyna Kośnego na odcinku od ulicy 3KDL do ciągu pieszego 2KDX),
  - b) projektowana ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem: 4KDD,
  - c) istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW (ul. Alfonsa Zgrzebnioka), 2KDW (ul. Romana Horoszkiewicza), 3KDW (ul. Zygmunta Kuczyńskiego na odcinku od ulicy 2KDW do 4KDW), 4KDW (ul. Zygmunta Kuczyńskiego na odcinku od ulicy 1KDL do 3KDW) i 6KDW (ul. Zygmunta Kuczyńskiego),

d) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KDW (ul. Zygmunta Kuczyńskiego na odcinku od ulicy 1KDZ do 2KDW), 4KDW (ul. Zygmunta Kuczyńskiego na odcinku od ulicy 3KDW do 5KDW), 5KDW (ul. Walentego Fojkisa), 7KDW i 8KDW;

8) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

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

1) dla samochodów osobowych – minimum:

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

b) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) dla usług handlu – 4 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz dla budynków gastronomicznych - 10 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

e) dla pozostałych usług - 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów - minimum:

a) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków - 5 stanowisk na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) dla usług sportu i rekreacji – minimum 10 miejsc,

c) dla pozostałych usług - 5 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> 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.

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

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

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

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:

a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,

b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego;

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

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana w Alei Ignacego Lisa (1KDZ), ul. Janusza Meissnera (2KDL), ul. Bolesława Krzywoustego (2KDZ);
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor sanitarny zlokalizowany w Alei Ignacego Lisa (1KDZ);
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – rzeka Kłodnica za pośrednictwem kolektora deszczowego zlokalizowanego w Alei Ignacego Lisa (1KDZ);
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – sieć gazowa niskiego ciśnienia zasilana przez stację gazową I° i II° Kędzierzyn-Koźle os. Piastów, ul. Królowej Jadwigi;
- 5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Chemik” przy al. Jana Pawła II;
- 6) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło – rurociąg wody gorącej 2xDn 200 biegnący wzdłuż Alei Ignacego Lisa.

§ 14. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów:

- 1) dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL i 3KDL oraz od 1KDD do 4KDD;
- 2) publicznych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX, 2KDX i 3KDX;
- 3) publicznych placów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PP i 2PP;
- 4) publicznych terenów usług sportu i rekreacji – obiektów sportowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US i 2US;
- 5) zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego oznaczonego symbolem 1MW;
- 6) publicznej zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZP do 5ZP.

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

§ 15. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ.

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

§ 16. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 1MWn, 2MW, 3MWn, od 1MN do 8MN, 1U, 1UKR, 1US i 2US – 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**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW, 2MW i 3MW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi lokalne,

- b) usługi handlu,
- c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - w terenie 1MW - maksimum 40%,
    - w terenach 2MW, 3MW - maksimum 30%,
  - b) intensywność zabudowy:
    - w terenie 1MW - minimum 0,4, maksimum 1,9,
    - w terenie 2MW - minimum 0,1, maksimum 2,2,
    - w terenie 3MW - minimum 0,1, maksimum 1,6,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów: dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy:
    - w terenach 1MW, 3MW: maksimum 17,0 m,
    - w terenie 2MW: maksimum 21,0 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) dla terenu 1MW w przypadku lokalizacji usług nakaz realizacji lokali usługowych w parterach budynków od strony przestrzeni publicznej – ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ (ul. Krzywoustego) i drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW (ul. Bulwar Wschodni),
  - c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1MW - 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 2MW - 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) w terenie 3MW - 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 1MW - 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 2MW - 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenie 3MW - 700 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75-90°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MWn**, **2MWn** i **3MWn** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi lokalne,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - c) infrastruktura techniczna.
  3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
    - 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
        - w terenie 1MWn - maksimum 40%,
        - w terenie 2MWn - maksimum 45%,
        - w terenie 3MWn - maksimum 35%,
      - b) intensywność zabudowy:
        - w terenie 1MWn - minimum 0,3, maksimum 1,2,
        - w terenie 2MWn - minimum 0,4, maksimum 1,3,
        - w terenie 3MWn - minimum 0,3, maksimum 0,9,
      - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
    - 2) parametry kształtowania zabudowy:
      - a) geometria dachów: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie,
      - b) wysokość zabudowy: maksimum 12,0 m;
    - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
      - a) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
      - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
  4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 750 m<sup>2</sup>.
  5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
    - 1) powierzchnię działki: minimum 750 m<sup>2</sup>;
    - 2) szerokość frontu działki: minimum 25,0 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°.
- § 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **8MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - 2) przeznaczenie uzupełniające:
      - a) usługi lokalne,
      - b) infrastruktura techniczna.
  3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
    - 1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych:

- a) w terenach 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 8MN: budynki wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej,
  - b) w terenie 7MN: budynki wolnostojące oraz w zabudowie bliźniaczej,
  - c) w terenach 1MN, 4MN: budynki wolnostojące;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - w terenach 1MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN: maksimum 30%,
    - w terenie 2MN: maksimum 40%,
    - w terenach 3MN, 5MN: maksimum 45%,
  - b) intensywność zabudowy:
    - w terenach 1MN, 4MN, 7MN: minimum 0,1, maksimum 0,5,
    - w terenie 5MN: minimum 0,1, maksimum 0,8,
    - w terenach 2MN, 3MN, 6MN, 8MN: minimum 0,1, maksimum 0,9,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - w terenie 3MN: minimum 30%,
    - w terenach 2MN, 5MN: minimum 40%,
    - w terenach 1MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN: minimum 50%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) geometria dachów: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°,
  - b) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej: maksimum 9,0 m,
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych w zabudowie szeregowej: maksimum 10,5 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksimum 5,5 m;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dopuszczenie sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio z sąsiednią działką budowlaną, w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 10,0 m,
  - b) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej,
  - c) dla terenu 8MN w przypadku realizacji zabudowy szeregowej budynki należy sytuować z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż ulicy 3KDW.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) w terenie 1MN: 650 m<sup>2</sup>;
  - 2) w terenie 2MN: 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) w terenie 3MN: 200 m<sup>2</sup>;
  - 4) w terenie 4MN: 450 m<sup>2</sup>;
  - 5) w terenie 5MN: 350 m<sup>2</sup>;

- 6) w terenie 6MN: 280 m<sup>2</sup>;
- 7) w terenie 7MN: 500 m<sup>2</sup>;
- 8) w terenie 8MN: 300 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 1MN: 650 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 2MN: 200 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenie 3MN: 180 m<sup>2</sup>,
  - d) w terenie 4MN: 450 m<sup>2</sup>,
  - e) w terenie 5MN: 350 m<sup>2</sup>,
  - f) w terenie 6MN: 280 m<sup>2</sup>,
  - g) w terenie 7MN: 500 m<sup>2</sup>,
  - h) w terenie 8MN: 300 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 6MN: 85-90°,
  - b) w terenie 4MN: 65-90°,
  - c) w terenie 5MN: 70-90°,
  - d) w terenie 7MN: 50-90°,
  - e) w terenie 8MN: 40-90°.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 75%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,2, maksimum 0,75,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30° oraz dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy: maksimum 6,0 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 500 m<sup>2</sup>;

- 2) szerokość frontu działki: minimum 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 85-90°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UKR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) budynki zamieszkania zbiorowego,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 25%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,4,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów:
    - dla budynku kościoła: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 50°,
    - dla budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°,
  - b) wysokość zabudowy:
    - dla budynku kościoła: maksimum 25,0 m,
    - dla budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego: maksimum 12,0 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 11500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 11500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 65,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny komunikacji samochodowej – wielostanowiskowe parkingi naziemne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 15%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,0, maksimum 0,15,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów - dachy płaskie,
- c) wysokość zabudowy - maksimum 5,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
- b) dopuszczenie lokalizacji stacji ładowania samochodów elektrycznych,
- c) dopuszczenie realizacji wiat postojowych dla samochodów osobowych,
- d) w przypadku realizacji wiat postojowych dopuszczenie wykonania nasadzeń pnączy lub ogrodów wertykalnych od strony przestrzeni publicznych,
- e) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych spełniających warunki:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 12,0 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna wysokość – 3,0 m,
  - maksymalna ilość w terenie – 1.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 750 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 750 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 85-90°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US** i **2US** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) zabudowa usługowa z zakresu gastronomii.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 5%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,1,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenie 1US: minimum 50%,
- w terenie 2US: minimum 60%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 5,5 m,
  - b) geometria dachów – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° oraz dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych spełniających warunki:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 12,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość – 3,0 m,
  - c) maksymalna ilość w terenie – 5.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1US: 6000 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 2US: 15000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 1US: minimum 6000 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 2US: minimum 15000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) w terenie 1US: minimum 50,0 m,
  - b) w terenie 2US: minimum 80,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w terenie 1US: 50-90°,
  - b) w terenie 2US: 65-90°.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **5ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne,
  - b) w terenach 2ZP, 3ZP, 4ZP: tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe,
  - c) drogi rowerowe,
  - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – tymczasowych obiektów handlowo-usługowych: maksimum 5%;
- 3) intensywność zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – tymczasowych obiektów handlowo-usługowych: minimum 0,00, maksimum 0,05;

- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów, takich jak:
    - płyty betonowe pełne o wymiarach większych niż 30 x 30 cm,
    - płyt betonowych ażurowych,
    - asfalt z wyłączeniem jezdni oraz dróg rowerowych,
  - b) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 12 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna wysokość: 3,5 m,
    - maksymalna ilość: w terenie 2ZP – 2 obiekty, w terenie 3ZP – 1 obiekt, w terenie 4ZP – 4 obiekty.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1ZP: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 2ZP: 2600 m<sup>2</sup>;
- 3) w terenie 3ZP: 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) w terenie 4ZP: 4500 m<sup>2</sup>;
- 5) w terenie 5ZP: 8500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 1ZP: minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 2ZP: minimum 2600 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenie 3ZP: minimum 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) w terenie 4ZP: minimum 4500 m<sup>2</sup>,
  - e) w terenie 5ZP: minimum 8500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) w terenie 1ZP: minimum 80,0 m,
  - b) w terenie 2ZP: minimum 100,0 m,
  - c) w terenie 3ZP: minimum 70,0 m,
  - d) w terenie 4ZP: minimum 70,0 m,
  - e) w terenie 5ZP: minimum 100,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI**, **2ZI** i **3ZI** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi rowerowe,
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- c) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – infrastruktury technicznej: maksimum 5%,
- e) intensywność zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – infrastruktury technicznej: minimum 0,00, maksimum 0,05,
- f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1ZI: 250 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 2ZI: 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) w terenie 3ZI: 3200 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 1ZI: minimum 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 2ZI: minimum 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenie 3ZI: minimum 3200 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) w terenie 1ZI: minimum 10,0 m,
  - b) w terenie 2ZI: minimum 19,0 m,
  - c) w terenie 3ZI: minimum 120,0 m; kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) ciągi piesze i rowerowe.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów z dopuszczeniem lokalizacji:

- 1) budynków i budowli wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 2) infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1E do 4E** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń urządzone.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 75%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,75,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) geometria dachów - dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy - maksimum 5,0 m,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) w terenie 1E: 70 m<sup>2</sup>;
  - 2) w terenach 2E, 3E: 40 m<sup>2</sup>;
  - 3) w terenie 4E: 50 m<sup>2</sup>.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki:
    - a) w terenie 1E: minimum 70 m<sup>2</sup>,
    - b) w terenach 2E, 3E: minimum 40 m<sup>2</sup>,
    - c) w terenie 4E: minimum 50 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki:
    - a) w terenie 1E,4E: minimum 9,0 m,
    - b) w terenie 2E, 3E: minimum 6,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 85-90°.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PP** i **2PP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren przestrzeni publicznej – placu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) w terenie 1PP – tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe,
  - b) drogi publiczne,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) drogi rowerowe,
  - e) zieleń urządzona.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – tymczasowych obiektów handlowo-usługowych: maksimum 5%,
  - b) intensywność zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – tymczasowych obiektów budowlanych: minimum 0,00, maksimum 0,05,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów, takich jak:

- płyty betonowe pełne o wymiarach większych niż 30 x 30 cm,
- płyt betonowych ażurowych z wyłączeniem miejsc postojowych dla samochodów,
- asfalt z wyłączeniem jezdni oraz dróg rowerowych,

b) ustala się ilość miejsc postojowych dla samochodów: maksimum 20,

c) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 7 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość: 3,5 m,
- dachy: płaskie,
- maksymalna ilość: 1 w terenie,

d) w terenie 2PP dopuszczenie lokalizacji akcentu przestrzennego – obiekt małej architektury w postaci: pomnika, rzeźby lub fontanny.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenie 1PP: 1500 m<sup>2</sup>;

2) w terenie 2PP: 600 m<sup>2</sup>;

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

1) powierzchnię działki:

a) w terenie 1ZP: minimum 1500 m<sup>2</sup>,

b) w terenie 2ZP: minimum 600 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki:

a) w terenie 1PP: minimum 25,0 m,

b) w terenie 2PP: minimum 18,0 m;

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

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji samochodowej – wielostanowiskowe parkingi naziemne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzone.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 15%,

b) intensywność zabudowy: minimum 0,0, maksimum 0,15,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów - dachy płaskie,

b) wysokość zabudowy - maksimum 5,0 m;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dopuszczenie lokalizacji stacji ładowania samochodów elektrycznych,
  - b) dopuszczenie realizacji wiat postojowych dla samochodów osobowych,
  - c) w przypadku realizacji wiat postojowych dopuszczenie wykonania nasadzeń pnączy lub ogrodów wertykalnych od strony przestrzeni publicznych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych spełniających warunki:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 12,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna wysokość – 3,0 m,
    - maksymalna ilość w terenie – 1.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki: minimum 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki: minimum 15,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 85-90°.

**§ 30. 1.** Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL** oraz od **1KDD** do **4KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych: ulice klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni,
  - b) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów,
  - c) drogi rowerowe,
  - d) wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej,
  - e) infrastruktura techniczna;

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ (Aleja Ignacego Lisa):
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 32,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ (ul. Bolesława Krzywoustego):
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 19,6 m do 26,3 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL (ul. Alfonsa Zgrzebnioka, ul. Romana Horoszkiewicza):
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15,0 m do 21,8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL (projektowana ul. Janusza Meissnera):
  - a) klasę L – lokalna,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL (ul. Augustyna Kośnego):
- a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,3 m do 18,4 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 2KDZ i 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Karola Chodkiewicza):
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 28,4 m do 33,1 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 2KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD (ul. Wojciecha Korfantego, Bulwar Wschodni):
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,9 m do 21,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD (ul. Augustyna Kośnego):
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,2 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 13,1 m do 22,9 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 1KDL i 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 31. 1.** Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **8KDW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) miejsca postojowe dla rowerów,
  - d) w terenie 1KDW – miejsca postojowe dla samochodów.

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

- 1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW (ul. Alfonsa Zgrzebnioka) – szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW (ul. Romana Horoszkiewicza) - szerokość w liniach rozgraniczających – od 15,0 m do 18,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 1KDL i 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW (ul. Zygmunta Kuczyńskiego) - szerokość w liniach rozgraniczających – od 15,0 m do 23,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 4KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW (ul. Zygmunta Kuczyńskiego) - szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,9 m do 17,1 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW (ul. Walentego Fojkisa) - szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDW – (ul. Zygmunta Kuczyńskiego) – szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW – szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW - szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 32.** 1. Dla terenów ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDX**, **2KDX** i **3KDX** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń,
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX i 2KDX – szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDX – szerokość w liniach rozgraniczających – od 3,4 m do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

**§ 34.** Tracą moc ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LX/444/97 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 28 listopada 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 34, poz. 197),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LII/712/06 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ulicy Wieczorka (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 94),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/437/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 5 marca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 29, poz. 498).

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia.....2020 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Piastów, wyznaczonego ulicami: Bolesława Krzywoustego, Augustyna Koźnego, Janusza Meissnera i Aleją Ignacego Lisa**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

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

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

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

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

## **Uzasadnienie**

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Piastów, wyznaczonego ulicami: Bolesława Krzywoustego, Augustyna Kośnego, Janusza Meissnera i Aleją Ignacego Lisa**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr X/106/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 czerwca 2019 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Piastów, wyznaczonego ulicami: Bolesława Krzywoustego, Augustyna Kośnego, Janusza Meissnera i Aleją Ignacego Lisa.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 21,4 ha położony jest w centralnej części miasta, na terenie osiedla Piastów.

Wschodnią część obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi obiektami sportowo-rekreacyjnymi, południową i południowo-zachodnią część zajmuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, północno-zachodnią część - zabudowania Parafii p. w. Ducha Świętego i NMP Matki Kościoła. Centralną oraz północną część obszaru zajmują działki, będące własności Gminy Kędzierzyn-Koźle, obecnie niezagospodarowane porośnięte zielenią nieurządzoną.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północy – ul. Bolesława Krzywoustego;
- 2) od wschodu – ul. Augustyna Kośnego;
- 3) od południa – ul. Janusza Meissnera;
- 4) od zachodu – Aleja Ignacego Lisa.

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

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle uchwalonego uchwałą Nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r.

Obszar objęty projektem planu w obowiązującym Studium wskazany został jako: „Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” – oznaczone symbolem MW oraz jako „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – oznaczone symbolem MN. Od południa Studium wskazuje również wąski pas „Terenów lasów miejskich” – oznaczonych symbolem ZLM.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren usług kultu religijnego, tereny zabudowy usługowej i komunikacji samochodowej, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej i leśnej, tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, tereny placów publicznych, tereny dróg publicznych i wewnętrznych, a także tereny ciągów pieszych.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan, obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr LX/444/97 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 28 listopada 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 34, poz. 197),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr LII/712/06 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ulicy Wieczorka (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 94),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/437/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 5 marca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 29, poz. 498).

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

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

- 1) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) stworzenia możliwości lokalizacji funkcji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w postaci usług lokalnych, usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej publicznej, terenów komunikacji samochodowej – parkingów,
- 4) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy, uporządkowanie istniejących terenów nieużytkowych zadrzewień, powiększenie terenów sportowo-rekreacyjnych, a także do poprawy funkcjonalności systemu komunikacyjnego oraz zapewnienia miejsc parkingowych.

Plan miejscowy określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej podziemnej (istniejące gazociągi niskiego ciśnienia, ciepłociągi, kolektory magistralne wodociągowe, kanalizacji deszczowej i sanitarnej).

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

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

## **I. Środki realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W projekcie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii

rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) nakazu zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
  - b) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
  - c) nakazu magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych,
  - d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
    - przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
    - parkingów o powierzchni powyżej 0,5 ha,
    - parków rozrywki rozumianych jako obiekty do prowadzenia działalności związanej z rozrywką i rekreacją,
  - e) nakazu zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
  - f) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
  - g) nakazu stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
  - h) dopuszczenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
  - i) nakazu stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i placów publicznych, parkingów zlokalizowanych na terenach 1KS i 1KS/U oraz towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - j) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych,
  - k) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,
  - l) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
    - doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
    - dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
    - doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów

- przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
- stosowanie 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,
  - stosowanie 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 urzędnika dla każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach
  - nakaz czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- m) zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
- n) dopuszczenia lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- o) wskazania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 8MN jako terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
- p) się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 1MWn, 2 MWn i 3MWn do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
- q) wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 2ZP do 4ZP oraz 1US i 2US do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez – nie ustala się ze względu na brak takich obiektów na obszarze objętym planem;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473) poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
- 7) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie

z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
  - 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej publicznej;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
    - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
    - b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,
    - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do zrównoważonego zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Piastów, wyznaczonego ulicami: Bolesława Krzywoustego, Augustyna Kośnego, Janusza Meissnera i Aleją Ignacego Lisa w przewidzianym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie..... W powyższym terminie zorganizowano także dyskusję publiczną (..... 2020 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu planu można było składać do ..... 2020 r. W tym okresie

wpłynęło ..... uwag. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle rozpatrzył zgłoszone uwagi Zarządzeniem nr ...../GNP/2020 z dnia ..... 2020 r., w ten sposób, że .....uwag zostało uwzględnionych, ..... uwag zostało częściowo uwzględnionych a ..... uwag zostało nieuwzględnionych.

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

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i ograny uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego w 2018 roku, na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego planu miejscowego, oraz instytucje i ograny biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właściciele nieruchomości.

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

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący i projektowany system komunikacyjny uwzględniający strukturę własności gruntów na obszarze objętym planem;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako uzupełniającego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących i projektowanych dróg publicznych możliwości realizacji dróg rowerowych oraz ciągów pieszych;
- 4) zapewniono rozwiązania przestrzenne gwarantujące ochronę walorów przyrodniczych w postaci zachowania znacznej części istniejących terenów zadrzewionych jako tereny zieleni urządzonej publicznej, izolacyjnej i leśnej oraz jako tereny sportowo-rekreacyjne, ponadto wprowadzono obowiązek realizacji nasadzeń szpalerów drzew w miejscach wyznaczonych na rysunku planu.

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

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

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LX/444/97 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 28 listopada 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 34, poz. 197),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LII/712/06 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ulicy Wieczorka (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 94),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/437/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 5 marca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 29, poz. 498).

Wyżej wymienione dokumenty wykazują częściową niezgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzonego uchwałą XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r. m. in. w zakresie przeznaczenia funkcjonalnego części terenów a także wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy.

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

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, poz. 1696), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

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

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe obciążenia dla budżetu gminy stanowią wydatki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg publicznych, ciągów pieszych i rowerowych, placów publicznych i terenów sportowych. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany ujemny wynik finansowy może ulec zmianie.

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