

UCHWAŁA NR XXV/285/20
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 29 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle części osiedla Sławięcice – obszar na południe od ul. Sławięcickiej i ul. Stefana Batorego

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 z późn. zm.¹⁾) 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.²⁾), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle części osiedla Sławięcice – obszar na południe od ul. Sławięcickiej i ul. Stefana Batorego, 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 faktycznych, wynikających z niewystępowania w obszarze wskazanym w § 1 terenów, obszarów, ani obiektów, 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;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782 i 1086.

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

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

- 1) dach płaski – również dach o spadkach połaci do 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 i telekomunikacyjne;
- 5) kiosk – wolnostojący parterowy i niepodpiwniczony tymczasowy obiekt budowlany o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m², pełniący funkcję handlową lub usługową;
- 6) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 7) 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,
 - b) elementów nadwieszonych takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów i werand,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe – wyłącznie dla budynków istniejących;
- 8) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 9) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 10) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 11) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand;
- 12) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 13) przestrzeń publiczna – wszelkie ogólnie dostępne tereny, w szczególności tereny dróg publicznych, placów publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, sportowo-rekreacyjne oraz obiektów użyteczności publicznej;
- 14) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, w szczególności takie jak obiekty budowlane, urządzenia techniczne oraz zieleń, 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;
- 15) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 16) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 17) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy, o płaskiej powierzchni, wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 18) 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;
- 19) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 20) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;
- 21) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu,
- 22) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 23) użycie wody do celów sanitarnych – użycie dla celów utrzymania higieny ludzi i zwierząt a także do mycia produktów przeznaczonych do spożycia oraz przyborów związanych z przygotowaniem napojów i potraw;
- 24) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 25) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 26) 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;
- 27) zabudowa frontowa – budynki mieszkalne, usługowe oraz garażowe, lokalizowane na działce od strony przestrzeni publicznej, do zabudowy frontowej nie zalicza się budynków gospodarczych, obiektów pomocniczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 28) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu;
- 29) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niskiej intensywności – budynki mieszkalne wielorodzinne lub mieszkaniowo-usługowe, w których liczba lokali nie przekracza sześciu.

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) uporządkowania istniejących układów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) stworzenia możliwości lokalizacji funkcji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w postaci usług lokalnych oraz usług sportu i rekreacji,
 - d) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
 - usług uciążliwych,
 - usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe oraz stacje obsługi samochodów powyżej dwóch stanowisk, 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 symbolem US,
 - 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) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 10,0 m dopuszczenie traktowania linii zabudowy obowiązującej jako linii zabudowy nieprzekraczalnej,
 - e) dopuszczenie traktowania linii zabudowy obowiązującej jako linii zabudowy nieprzekraczalnej w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży,
 - f) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
 - g) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy, inną niż linia zabudowy nieprzekraczalna, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
 - h) 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 – 20,0 m,
- c) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
- 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,
 - 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, ciemnogrnatowej – 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, ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- 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 o jakich mowa w lit. a nie dotyczą działek:
- wydzielanych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - wydzielanych w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych, przy czym szerokość takich działek nie może być mniejsza niż 8,0 m,
 - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny: placu publicznego, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni publicznej urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP oraz usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US:

- 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) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

§ 7. Ustala się 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 zbierania i 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) wylesień lub zmian lasu na użytek rolny,
 - c) parkingów o powierzchni powyżej 0,5 ha,
 - d) parków rozrywki rozumianych jako obiekty do prowadzenia działalności związanej z rozrywką i rekreacją;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni: w ramach kształtowania zieleni urządzonej w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów istniejących skupisk 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 oraz ciągów pieszych,
 - 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) dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi z obowiązkiem podłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej w okresie dwóch lat od wybudowania sieci,
 - d) dla terenów 22MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m²,
 - e) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych,
 - f) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
 - g) 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,
 - h) 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,
 - i) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - j) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - k) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - l) nakaz czasowego magazynowania odpadów i substancji wyłącznie w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 10) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnych;
- 11) 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;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 43MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 12MN/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MWN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP oraz 1US i 2US zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

2. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody – wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody – dąb szypułkowy, dla którego określa się sposób zagospodarowania i zasady ochrony na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, ustanowiony na dzień przyjęcia planu Rozporządzeniem Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.

§ 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) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wynoszących 7,5 m od osi linii,
- 2) w pasach technologicznych od napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
 - a) dla linii napowietrznych 15 kV - 7,5 m od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych 0,4kV - 1,5 m od osi linii,
 - c) dla linii kablowych 15kV – 1,5 m od osi linii,
 - d) dla linii kablowych 0,4kV – 1,0 m od osi linii;– obowiązuje zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci oraz zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii;
- 3) wokół projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1, zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 5) zakaz sadzenia drzew, krzewów i innej zieleni, której wysokość może przekroczyć 3,0 m pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi w odległościach mniejszych niż:
 - a) 6,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 15kV,
 - b) 1,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 0,4kV;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od wskazanych na rysunku planu:
 - a) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80 PN 6,3 MOP 5,5 MPa – odnoga gazociągu wysokiego ciśnienia Tworóg – Kędzierzyn do stacji gazowej Sławięcice,
 - b) gazociągów średniego ciśnienia DN 150, DN 100, DN50,
 - określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych.

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

- 1) budowa, remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;

- 2) budowa, remont, przebudowa i rozbudowa wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych w obrębie linii rozgraniczających zgodnie parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
- 3) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 5) wskazuje się ulice stanowiące elementy połączeń wewnętrznego układu drogowego:
 - a) istniejącą ulicę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL (ulica Adama Asnyka),
 - b) projektowaną ulicę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - c) istniejącą ulicę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL (ulica Serdeczna, ul. Niezdrowicka),
 - d) istniejącą ulicę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 9KDD (ul. Hugo Kołłątaja),
 - e) istniejącą ulicę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 20KDD (ulica Serdeczna),
 - f) projektowaną ulicę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 35KDD;
- 6) ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający:
 - a) istniejące ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD (ul. Poli Gojawiczyńskiej), 2KDD (ul. Kornela Ujejskiego), 3KDD (ul. Kameralna), 4KDD (ul. Księżąt Opolskich), 5KDD (ul. Kameralna), 6KDD (ul. Poli Gojawiczyńskiej), 7KDD (ul. Narcyzy Żmichowskiej), 8KDD (ul. Mała), 10KDD, 11KDD, 12KDD (ul. Konstantego Ildefonsa Głaczyńskiego), 13KDD (ul. Kazimierza Przerwy Tetmajera), 14KDD (ul. 8 Marca), 17KDD (ul. Szczęśliwa), 24KDD (ul. Księdza Jana Twardowskiego), 28KDD (ul. Kazimierza Przerwy Tetmajera), 36KDD (ul. Adama Asnyka),
 - b) projektowane ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 15KDD, 16KDD, 18KDD, 19KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD,
 - c) istniejące drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW (ul. Bajkowa), 3KDW (ul. Kazimierza Przerwy Tetmajera), 4KDW (ul. Jana Kasprowicza), 5KDW (ul. Stefana Batorego), 6KDW (ul. Wydmowa), 8KDW (ul. Stefana Batorego),
 - d) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDW i 7KDW;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się:
 - a) 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,
 - b) za pomocą wyznaczonych na rysunku planu istniejących dojazdów do działek budowlanych.

§ 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 hoteli, budynków zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług handlu – 4 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz dla budynków gastronomicznych - 10 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla pozostałych usług - 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów - minimum:

- a) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków - 5 stanowisk na 500 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów - 2 stanowiska na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla usług sportu i rekreacji – minimum 5 miejsc,
- d) dla pozostałych usług - 5 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie liczby miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

§ 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 niż wskazane w pkt. 2:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego.

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg zlokalizowany w ul. Sławięcickiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor sanitarny zlokalizowany w ulicy Sławięcickiej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – Kanał Gliwicki;
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – sieć gazowa średniego ciśnienia zasilana przez stację gazową I^o Sławięcice;
- 5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Chemik” przy al. Jana Pawła II.

§ 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 od 1KDL do 3KDL oraz od 1KDD do 39KDD;
- 2) publicznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX;
- 3) publicznego placu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PP;
- 4) publicznych terenów usług sportu i rekreacji – obiektów sportowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US i 2US;
- 5) publicznych parków oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP;

6) publicznej samorządowej instytucji kultury oznaczonej na rysunku planu symbolem 9MN/U.

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 wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: 1MWn, od 1MN do 43MN, od 1MN/U do 12MN/U, 1U, 2U, od 1US do 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

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWn** 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) usługi handlu,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 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 35%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,2, maksimum 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego: maksimum 80 m²,
 - b) dachy budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie,
 - c) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie,
 - d) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych: maksimum 11,0 m,
 - e) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych: maksimum 5,5 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: 750 m²;
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki: minimum 750 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75-90°.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 43MN 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) usługi handlu,
 - c) 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: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 19MN, 20MN, 24MN: budynki wolno stojące oraz w zabudowie bliźniaczej,
 - b) w terenach: 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 21MN, 22MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN: budynki wolno stojące;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 400 m²: maksimum 40%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 400 m² do 800 m²: maksimum 35%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m² do 1000 m²: maksimum 30%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m²: maksimum 20%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 400 m²: minimum 0,2, maksimum 0,8,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 400 m² do 800 m²: minimum 0,2, maksimum 0,7,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m² do 1000 m²: minimum 0,15, maksimum 0,6,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m²: minimum 0,1, maksimum 0,45,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 400 m²: minimum 30%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 400 m² do 800 m²: minimum 40%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m² do 1000 m²: minimum 50%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m²: minimum 55%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego: maksimum 80 m²,
 - b) dachy budynków mieszkalnych i usługowych:
 - w terenach 3MN, 4MN, 8MN: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°,
 - w pozostałych terenach MN: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 45° oraz dachy płaskie,
 - c) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dachy płaskie,

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich: maksimum 8,0 m,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°: maksimum 10,0 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 do granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio w tej granicy działki budowlanej w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 10,0 m,
- b) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 19MN: 330 m²;
- 2) w terenach: 7MN, 11MN: 450 m²;
- 3) w terenie 5MN: 500 m²;
- 4) w terenie 8MN, 16MN, 20MN, 21MN: 600 m²;
- 5) w terenach: 6MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 25MN: 700 m²;
- 6) w terenach: 1MN, 2MN, 4MN, 9MN, 10MN, 37MN, 39MN, 41MN: 800 m²;
- 7) w terenach: 3MN, 22MN, 42MN: 900 m²;
- 8) w terenach: 23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 38MN, 40MN, 43MN: 1000 m².

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 19MN: minimum 200 m²,
- b) w terenie 8MN: minimum 340 m²,
- c) w terenie 5MN: minimum 380 m²,
- d) w terenie 7MN: minimum 390 m²,
- e) w terenach: 1MN, 3MN, 4MN, 11MN, 12MN, 13MN, 20MN, 26MN, 41MN: minimum 450 m²,
- f) w terenach: 2MN, 6MN, 14MN, 16MN, 17MN, 18MN, 21MN, 24MN, 27MN, 37MN: minimum 500 m²,
- g) w terenach: 9MN, 39MN: minimum 650 m²,
- h) w terenach: 15MN, 25MN: minimum 700 m²,
- i) w terenach: 22MN, 23MN: minimum 800 m²,
- j) w terenie 34MN: minimum 900 m²,
- k) w terenach: 10MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 35MN, 36MN, 38MN, 40MN, 42MN, 43MN: minimum 1000 m².

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

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 50-90°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 12MN/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 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:

- w terenie 11MN/U: maksimum 25%,
- w terenach: 7MN/U, 8MN/U: maksimum 30%,
- w terenach: 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 9MN/U, 10MN/U: maksimum 35%,
- w terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 12MN/U: maksimum 40%;

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 11MN/U: minimum 0,1, maksimum 0,5,
- w terenach 1MN/U, 3MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 12MN/U: minimum 0,2, maksimum 0,6,
- w terenach 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 9MN/U, 10MN/U,: minimum 0,2, maksimum 0,7,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenie 11MN/U: minimum 40%,
- w terenach 7MN/U, 8MN/U: minimum 35%,
- w terenach 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 9MN/U, 10MN/U: minimum 30%,
- w terenach 1MN/U, 3MN/U, 12MN/U: minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego: maksimum 80 m²,

b) dachy budynków mieszkalnych i usługowych:

- w terenach 1MN/U, 3MN/U, 12MN/U: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 45° oraz dachy płaskie,
- w terenach 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°,

c) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dachy płaskie,

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich: maksimum 8,0 m,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°: maksimum 10,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: maksimum 5,5 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- dopuszczenie sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych do granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio w tej granicy działki budowlanej w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 10,0 m,
- dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenach: 8MN/U, 9MN/U: 450 m²;
- 2) w terenie 10MN/U: 500 m²;
- 3) w terenach: 5MN/U, 7MN/U: 600 m²;
- 5) w terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 6MN/U: 800 m²;
- 6) w terenach: 11MN/U, 12MN/U: 1000 m².

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie 2MN/U: minimum 250 m²,
 - b) w terenie 10MN/U: minimum 350 m²,
 - c) w terenach: 6MN/U, 8MN/U, 9MN/U: minimum 450 m²,
 - d) w terenach: 4MN/U, 7MN/U: minimum 600 m²,
 - e) w terenach: 5MN/U: minimum 700 m²,
 - f) w terenach: 1MN/U, 3MN/U: minimum 800 m²,
 - g) w terenach: 11MN/U, 12MN/U: minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenach: 2MN/U, 4MN/U: minimum 4,0 m,
 - b) w terenach: 3MN/U, 6MN/U, 10MN/U: minimum 15,0 m,
 - c) w terenach: 1MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 12MN/U: minimum 18,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 50-90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 40%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w terenie 1U: minimum 0,2, maksimum 0,8,
 - w terenie 2U: minimum 0,1, maksimum 0,6,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenie 1U: minimum 20%,
- w terenie 2U : minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) dachy budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych:

- w terenie 1U dla budynków sytuowanych od strony ul. Sławięcickiej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem: dachy płaskie,
- w terenie 1U dla budynków sytuowanych od strony ulicy 1KDL (ul. Adama Asnyka): dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 45° oraz dachy płaskie,
- w terenie 2U: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°,

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 45° oraz dachy płaskie,

c) wysokość zabudowy:

- w terenie 1U dla budynków o dachach płaskich: maksimum 12,0 m,
- w terenie 1U dla budynków o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°: maksimum 10,0 m,
- w terenie 2U: maksimum 10,0 m,

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

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1U: 800 m²;
- 2) w terenie 2U: 300 m².

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

- 1) powierzchnię działki: w terenie 1U: minimum 550 m², w terenie 2U: minimum 300 m²;
- 2) szerokość frontu działki: w terenie 1U: minimum 18,0 m, w terenie 2U: minimum 24,0 m.
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70-90°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1US do 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) zieleni urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 5%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,1,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 5,0 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 m²,
 - b) maksymalna wysokość – 3,0 m,
 - c) maksymalna ilość w terenie – 3.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) w terenie 1US: 3500 m²;
 - 2) w terenie 2US: 1500 m².
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie 1US: minimum 3500 m²;
 - b) w terenie 2US: minimum 1500 m².
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 50-90°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** 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) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1ZP: 2100 m²;
- 2) w terenie 2ZP: 1400 m².

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie 1ZP: minimum 2100 m²,
 - b) w terenie 2ZP: minimum 1400 m².
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 1ZP: minimum 35,0 m,
 - b) w terenie 2ZP: minimum 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70-90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – gazowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 10%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 0,1,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) dachy płaskie,
 - b) wysokość zabudowy: maksimum 4,0 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 900 m².

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 900 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E** i **2E** 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) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 70%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,7,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) geometria dachów - dachy płaskie,
 - b) wysokość zabudowy - maksimum 5,0 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 40 m².

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 40 m²,
- 2) szerokość frontu działki: minimum 8,0 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 85-90°.

§ 24.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PP** 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) tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe,

b) drogi publiczne,

c) miejsca postojowe dla samochodów,

d) drogi rowerowe,

e) zieleń urządzona,

f) 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 zakresie przeznaczenia uzupełniającego – tymczasowych obiektów handlowo-usługowych: maksimum 5%,

b) intensywność zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – tymczasowych obiektów handlowo-usługowych: minimum 0,01, maksimum 0,05,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) dachy płaskie,

b) wysokość zabudowy: maksimum 3,5 m;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz wykonania nawierzchni z następujących materiałów:

- 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) dopuszczenie lokalizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych,

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 7 m²,

- maksymalna wysokość: 3,5 m,

- maksymalna ilość: 2 w terenie.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2800 m².

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

1) powierzchnię działki: minimum 2800 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 50,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°.

§ 25. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL (ul. Adama Asnyka):
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,8 m do 12,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Sławięcicką zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL – ulica projektowana:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 1KDL i 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL (ul. Serdeczna, ul. Niezdrowicka):
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,2 m do 17,4 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Stefana Batorego zlokalizowaną poza obszarem objętym planem i ulicą 20KDD zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Poli Gojawiczyńskiej):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5,8 m do 6,9 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Sławięcicką zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD (ul. Kornela Ujejskiego):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,7 m do 8,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 1KDL i 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD (ul. Kameralna):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 8,2 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 2KDD i 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD (ul. Książąt Opolskich):

- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD (ul. Kameralna):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,8 m do 8,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD (ul. Poli Gojawiczyńskiej):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 9,9 m do 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD (ul. Narcyzy Żmichowskiej):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,1 m do 8,4 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 1KDL i 6KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD (ul. Mała):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,2 m do 9,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD (ul. Hugo Kołłątaja):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,3 m do 10,6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Stefana Batorego zlokalizowaną poza obszarem objętym planem oraz ulicą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,2 m do 14,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,8 m do 8,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 1KDL i 12KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD (ul. Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,2 m do 10,4 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD (ul. Kazimierza Przerwy Tetmajera):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,8 m do 7,9 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDD (ul. 8-go Marca):
- a) klasę D – dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 4,9 m do 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 2KDL i 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 14,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 17KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 17KDD (ul. Stefana Batorego, ul. Szczęśliwa):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,5 m do 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 18KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 3KDL i 16KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 19KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 20KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 23) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 20KDD (ul. Serdeczna):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,7 m do 14,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 35KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 24) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 21KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 3KDL i 24KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 25) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 22KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 20KDD i 24KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 26) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 23KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 20KDD i 35KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 27) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KDD (ul. Księdza Jana Twardowskiego):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 9,9 m do 11,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 2KDL i 23KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

- 28) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 25KDD – ulica projektowana:
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 9,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 24KDD i 27KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 29) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 26KDD – ulica projektowana:
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – od 9,4 m do 9,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 24KDD i 27KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 30) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 27KDD – ulica projektowana:
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,9 m do 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 2KDL i 23KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 31) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 28KDD (ul. Kazimierza Przerwy Tetmajera):
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,9 m do 8,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 2KDL i 29KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 32) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 29KDD – ulica projektowana:
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 27KDD i 35KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 33) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 30KDD – ulica projektowana:
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 16,1 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 29KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 34) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 31KDD – ulica projektowana:
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 8,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 2KDL i 32KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 35) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 32KDD – ulica projektowana:
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 28KDD i 35KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 36) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 33KDD – ulica projektowana:
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 31KDD i 35KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 37) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 34KDD – ulica projektowana:
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 2KDL i 33KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 38) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 35KDD – ulica projektowana:
- klasę D – dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 36KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 39) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 36KDD (ul. Adama Asnyka):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 14,0 m do 14,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 40) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 37KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 14,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 35KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 41) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 38KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 14,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 35KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 42) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 39KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 14,1 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 35KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 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) zieleń,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) miejsca postojowe dla rowerów,
 - d) w terenach 1KDW i 7KDW – 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. Bajkowa) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – od 2,5 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW (projektowana) – szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 2KDL i 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW (ul. Kazimierza Przerwy Tetmajera) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – od 3,6 m do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW (ul. Jana Kasprowicza) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – od 2,9 m do 7,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW (ul. Stefana Batorego) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – od 3,0 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDW (ul. Wydmowa) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – od 3,3 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW (projektowana) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 8,0 m do 14,5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 16KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW (ul. Stefana Batorego) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,0 m do 6,1 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 16KDD i 17KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 27. 1. Dla terenu ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDX** 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) zieleni,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się – dla ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,0 do 10,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

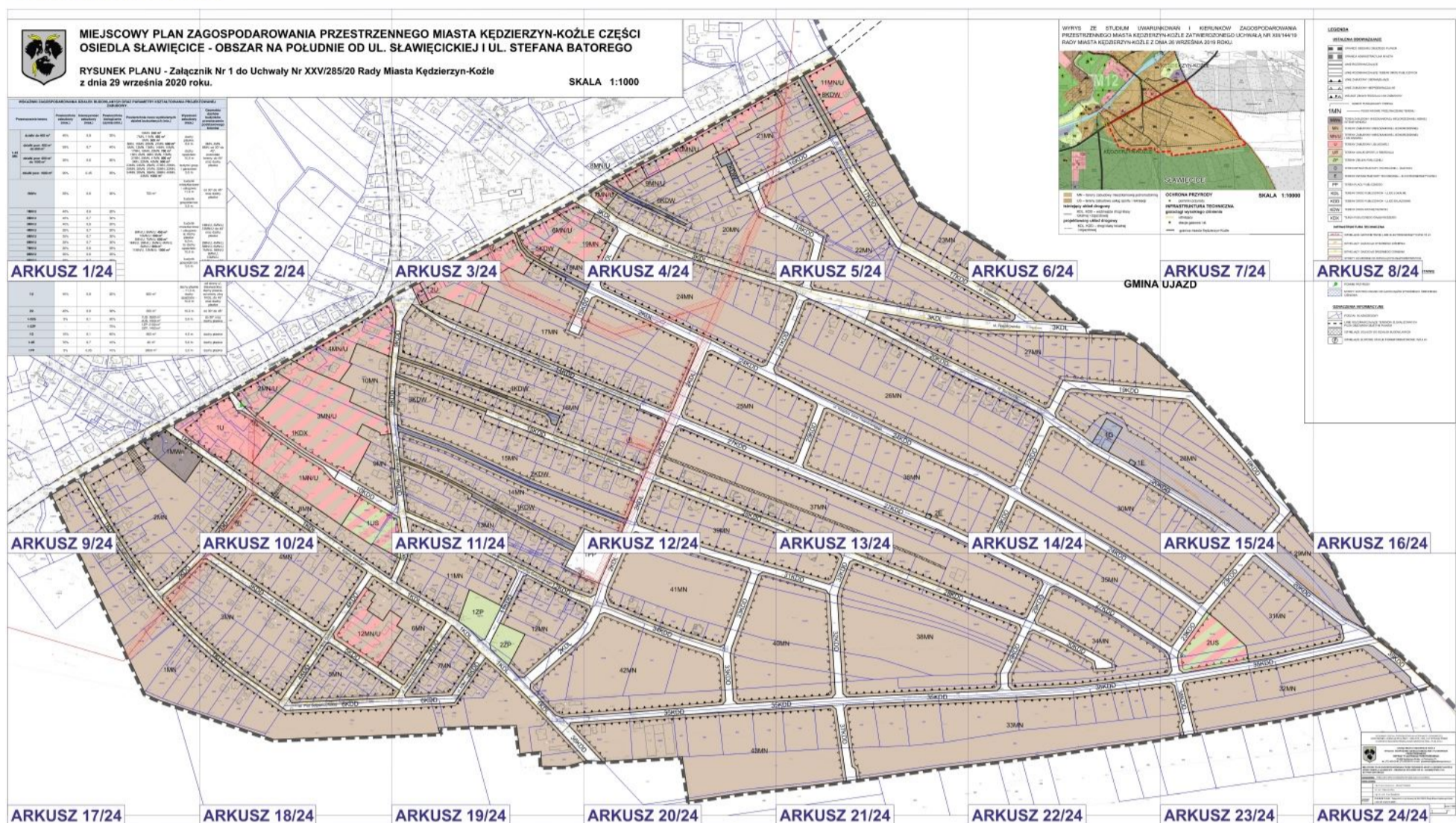
§ 29. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 67, poz. 1085 z późn. zm.) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

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

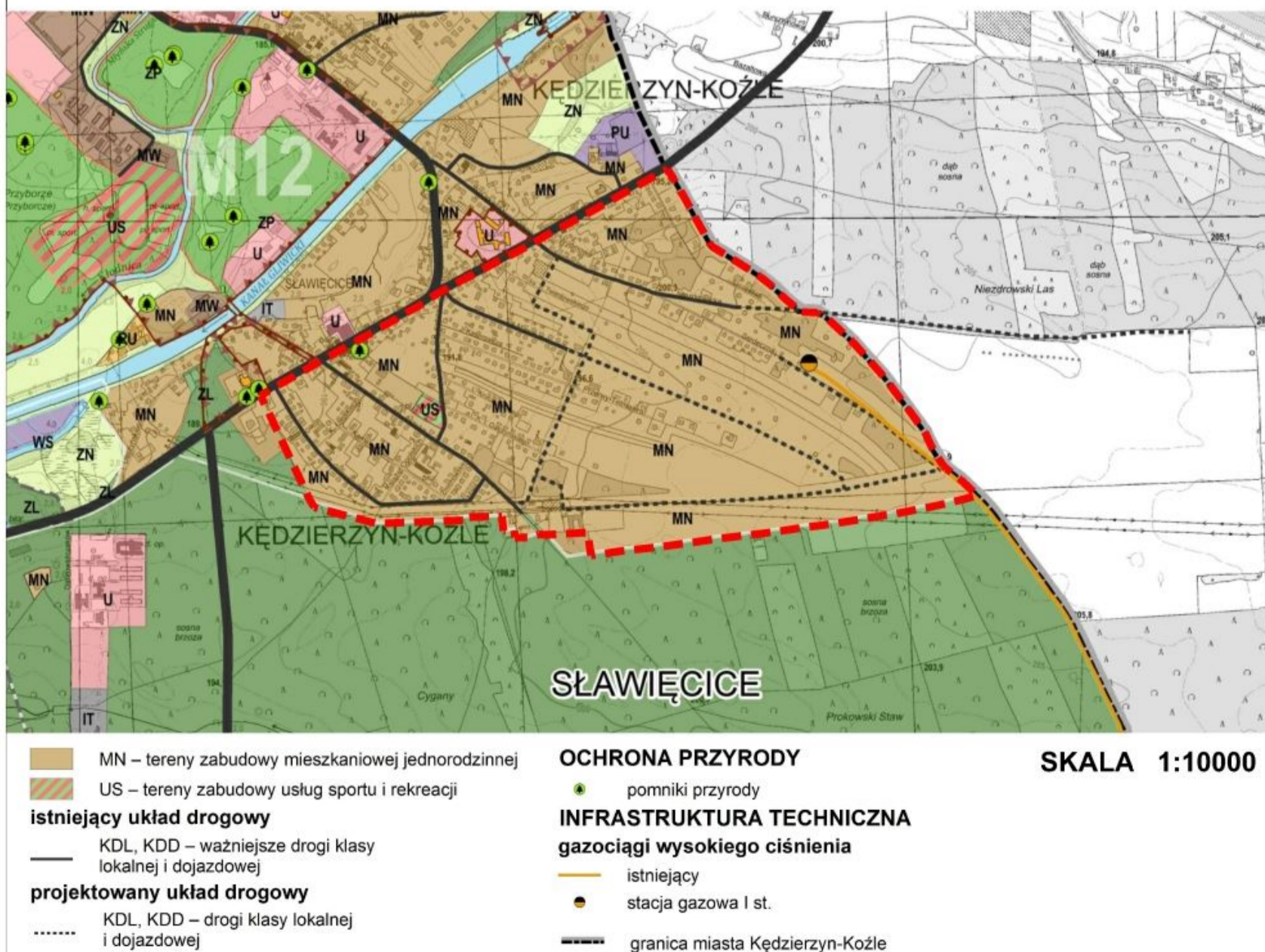
Przewodniczący Rady Miasta
Kędzierzyn-Koźle

Ireneusz Wiśniewski

ORIENTACJA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XIII/144/19 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2019 ROKU.





MIEJSCOWY PLAN ZA OSIEDLA SŁAWĘCICE

RYSUNEK PLANU - Załącznik z dnia 29 września 2020 ro

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA PROJEKTU ZABUDOWY.

Przeznaczenie terenu		Powierzchnia zabudowy (max.)	Intensywność zabudowy (max.)	Powierzchnia biologicznie czynna (min.)	Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy (max.)
1-43 MN	działki do 400 m ²	40%	0,8	30%	19MN: 330 m ² 7MN, 11MN: 450 m ² 5MN: 500 m ²	dachy płaskie: 8,0 m
	działki pow. 400 m ² do 800 m ²	35%	0,7	40%	8MN, 16MN, 20MN, 21MN: 600 m ² 6MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 25MN: 700 m ²	dachy spadziste: 10,0 m
	działki pow. 800 m ² do 1000 m ²	30%	0,6	50%	1MN, 2MN, 4MN, 9MN, 10MN, 37MN, 39MN, 41MN: 800 m ² 3MN, 22MN, 42MN: 900 m ²	budynki gosp. i garażowe: 5,5 m
	działki pow. 1000 m ²	20%	0,45	55%	23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 38MN, 40MN, 43MN: 1000 m ²	
1MWn		35%	0,6	30%	750 m ²	budynki mieszkaniowe i usługowe: 11,0 m budynki gospodarcze: 5,5 m
1MN/U		40%	0,6	20%	8MN/U, 9MN/U: 450 m ² 10MN/U: 500 m ² 5MN/U, 7MN/U: 600 m ² 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U 4MN/U, 6MN/U: 800 m ² 11MN/U, 12MN/U: 1000 m ²	budynki mieszkaniowe i usługowe: a) dachy płaskie: 8,0 m, b) dachy spadziste: 10,0 m budynki gospodarcze: 5,5 m
2MN/U		40%	0,7	30%		
3MN/U		40%	0,6	20%		
4MN/U		35%	0,7	30%		
5MN/U		35%	0,7	30%		
6MN/U		35%	0,7	30%		
7MN/U		30%	0,6	35%		
8MN/U		30%	0,6	35%		
9MN/U		35%	0,7	30%		
10MN/U		35%	0,7	30%		
11MN/U		25%	0,5	40%		
12MN/U		40%	0,6	20%		

**REGULAMIN GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ
MIASTA - OBSZAR NA POŁUDNIU OD UL. S**

**Wykonanie: Uchwała Nr 1 do Uchwały Nr XXV/285/20 Rady M
M. S.**

TOWANEJ

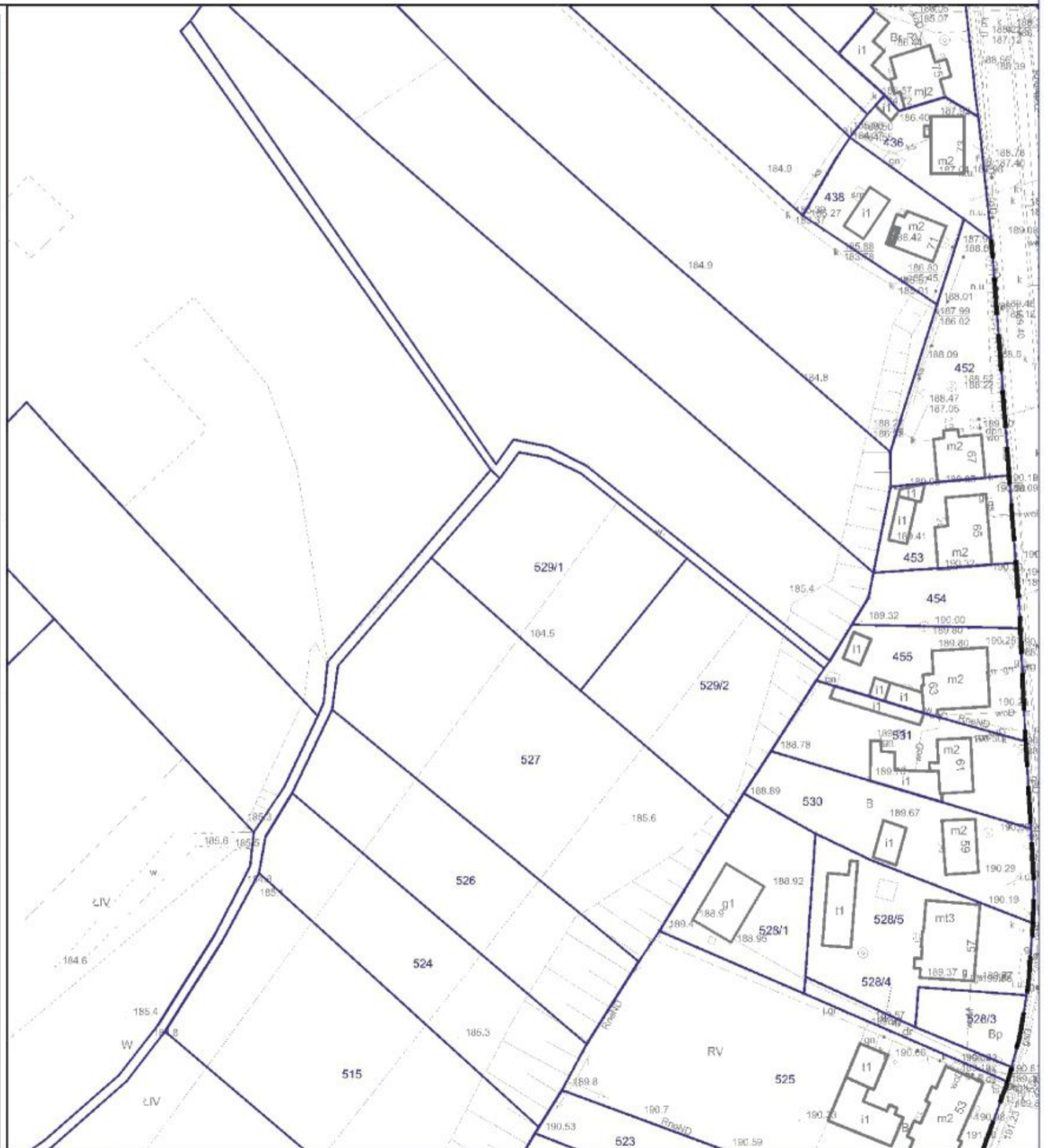
**Geometria
dachów
budynków
przeznaczenia
podstawowego
terenów**

3MN, 4MN,
8MN: od 30° do
45°,
pozostałe
tereny: do 45°
oraz dachy
płaskie

od 30° do 45°
oraz dachy
płaskie

1MN/U, 3MN/U,
12MN/U: do 45°
oraz dachy
płaskie

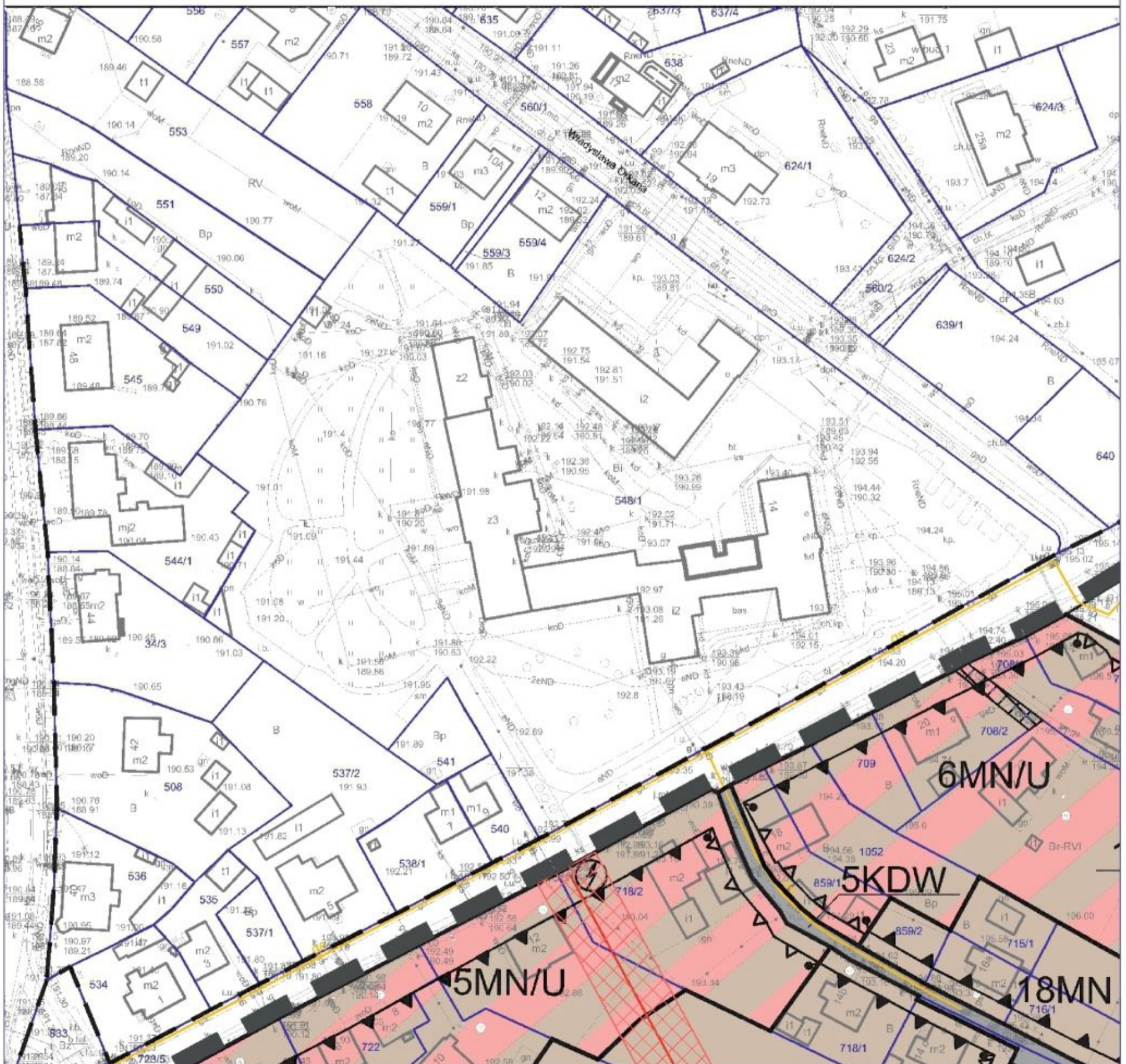
2MN/U, 4MN/U,
5MN/U, 6MN/U,
7MN/U, 8MN/U
9MN/U,
10MN/U,
11MN/U: od 30°
do 45°



MIĘDZY ULICAMI WŁADYSŁAWA DĄBIAKÓW I UL. SŁAWIĘCICKIEJ I UL. STEFANA BANAŚCZYKA

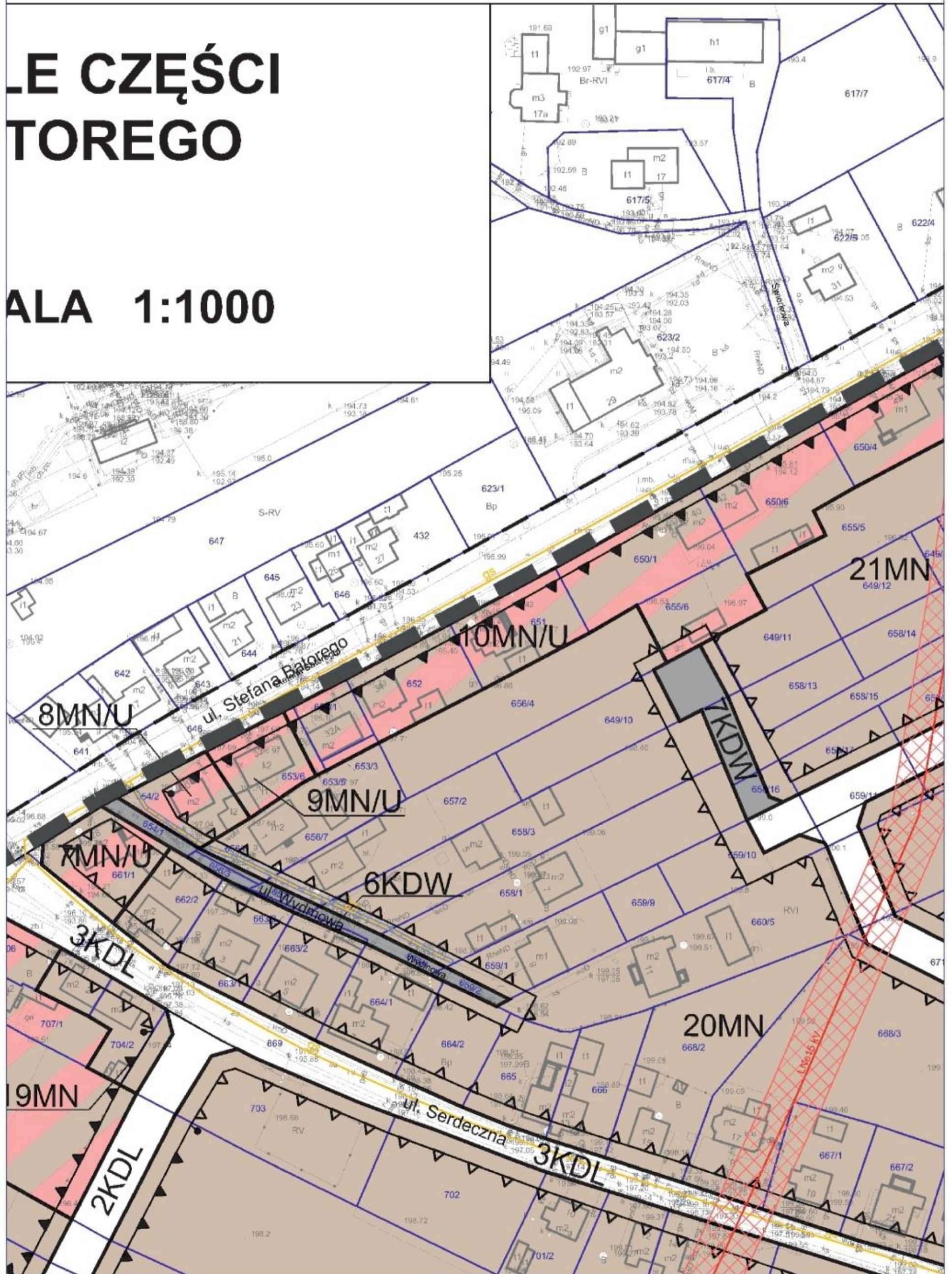
miasta Kędzierzyn-Koźle

SKA



LE CZĘŚCI TOREGO

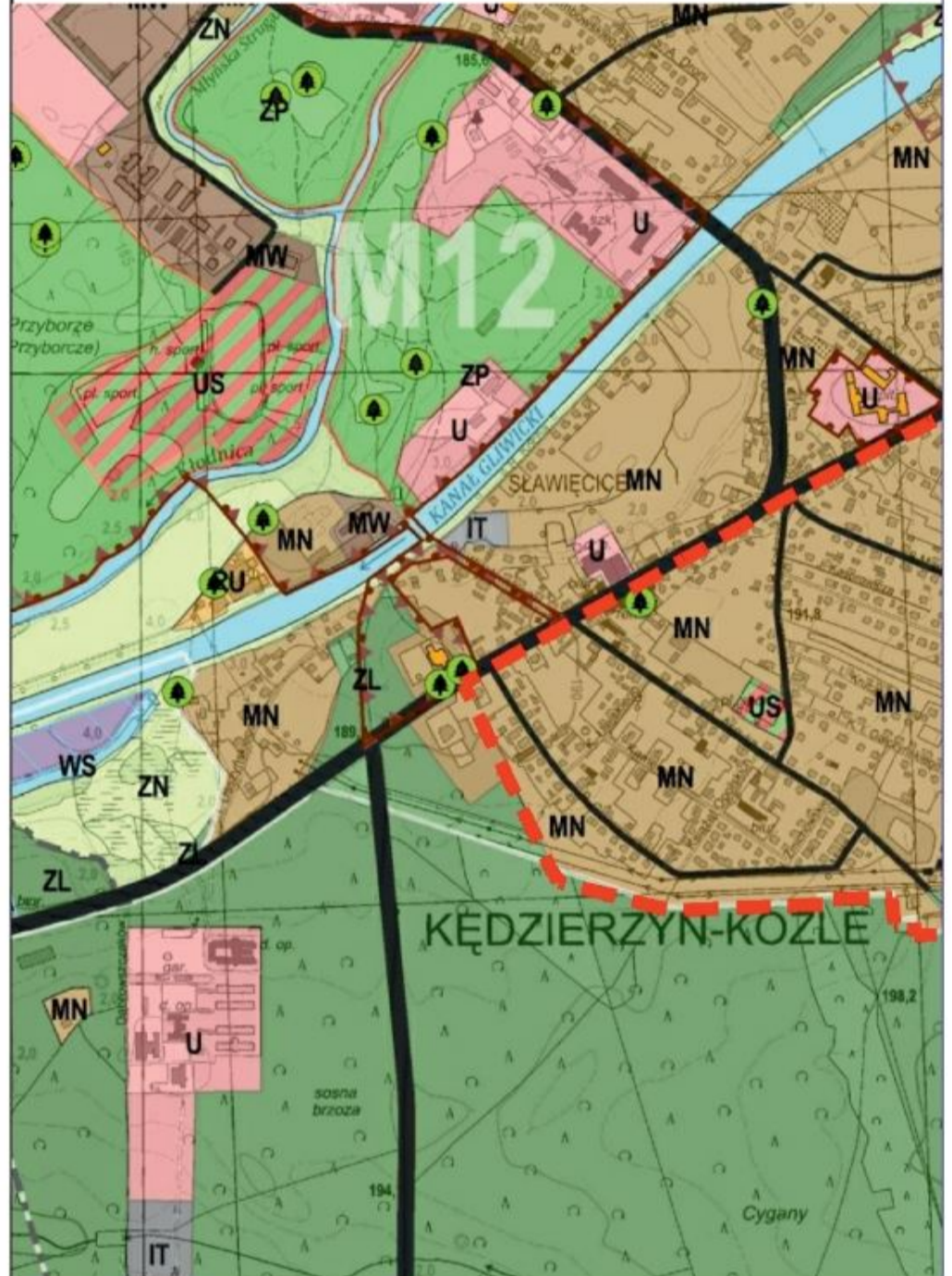
ALA 1:1000




ARKUSZ 5/24




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW
PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOZŁE
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOZŁE Z DN...




 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

 US – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji

istniejący układ drogowy

 KDL, KDD – ważniejsze drogi klasy lokalnej i dojazdowej

projektowany układ drogowy

 KDL, KDD – drogi klasy lokalnej i dojazdowej



KOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
WYKONANYCH W MIASTACH KĘDZIERZYN-KOŹLE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XIII/144/19
DNIĄ 26 WRZEŚNIA 2019 ROKU.



OCHRONA PRZYRODY

● pomniki przyrody

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

gazociągi wysokiego ciśnienia

— istniejący



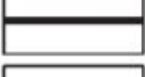
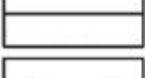


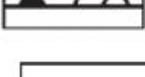
● stacja gazowa I st.


— granica miasta Kędzierzyn-Koźle

SKALA 1:10000

LEGENDA

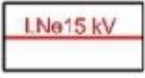
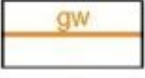


USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY

	NUMER PORZĄDKOWY TERENU
1MN	——— PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

MWn	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
ZP	TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ
G	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWEJ
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYCZNEJ
PP	TEREN PLACU PUBLICZNEGO
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDX	TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO

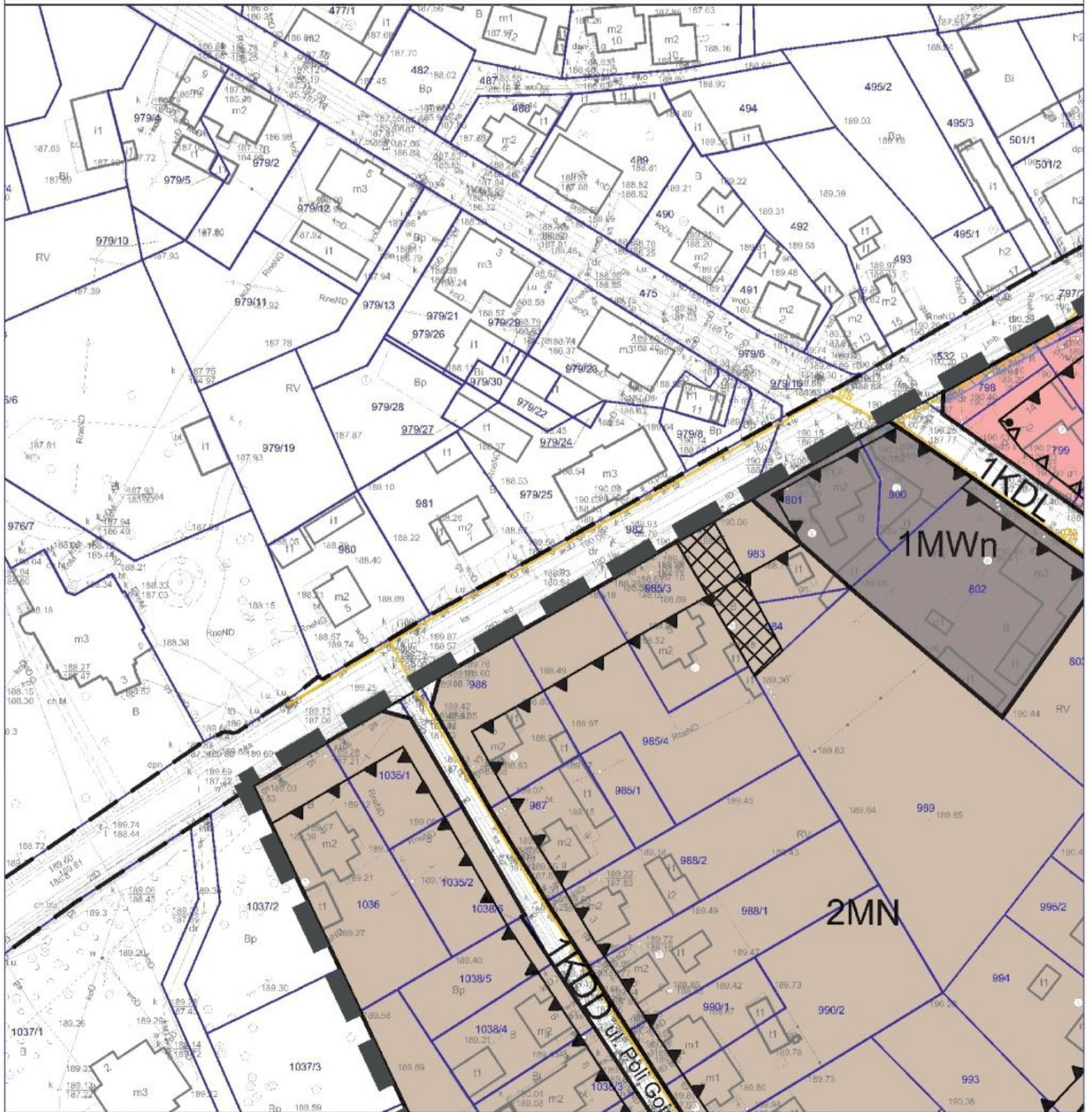
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	STREFY OCHRONNE OD ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PPRZEPISÓW ODREBNYCH

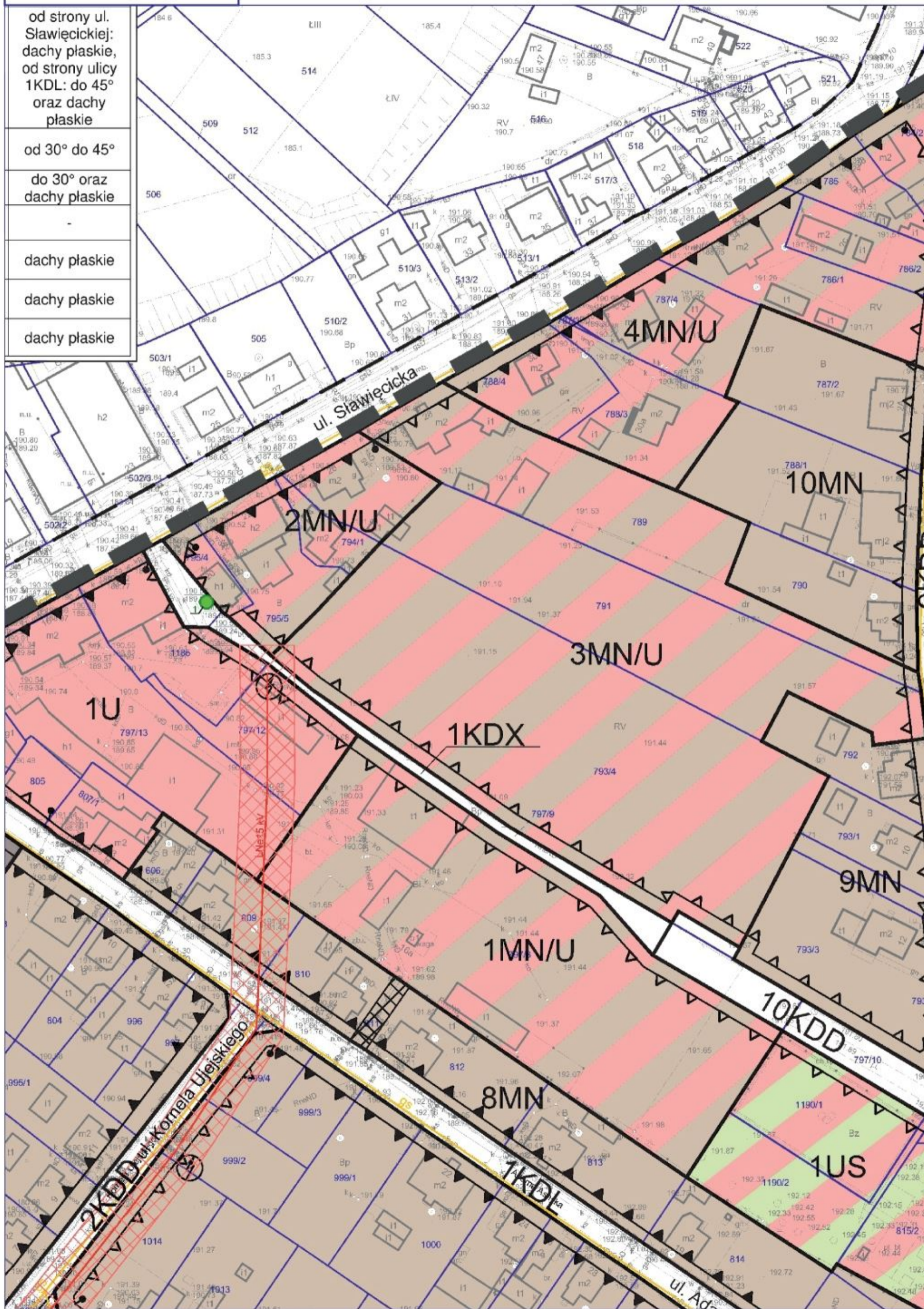
ARKUSZ 9/24

1U	40%	0,8	20%	800 m ²	dachy płaskie – 11,0 m, dachy spadziste – 10,0 m
2U	40%	0,6	30%	300 m ²	10,0 m
1-2US	5%	0,1	20%	1US: 3500 m ² 2US: 1500 m ²	5,0 m
1-2ZP	-	-	70%	1ZP: 2100 m ² 2ZP: 1400 m ²	-
1G	10%	0,1	40%	900 m ²	4,0 m
1-2E	70%	0,7	10%	40 m ²	5,0 m
1PP	5%	0,05	10%	2800 m ²	3,5 m

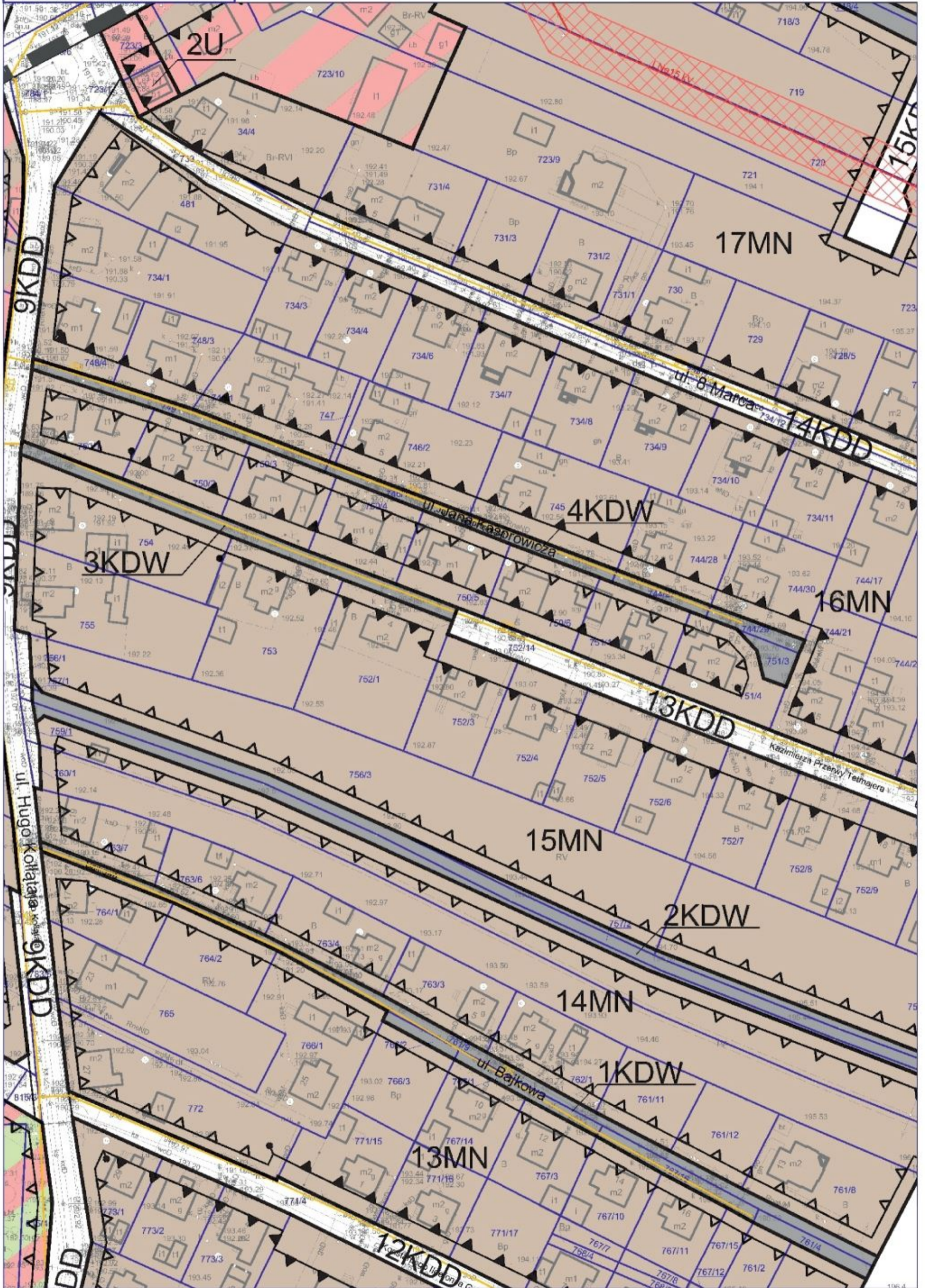


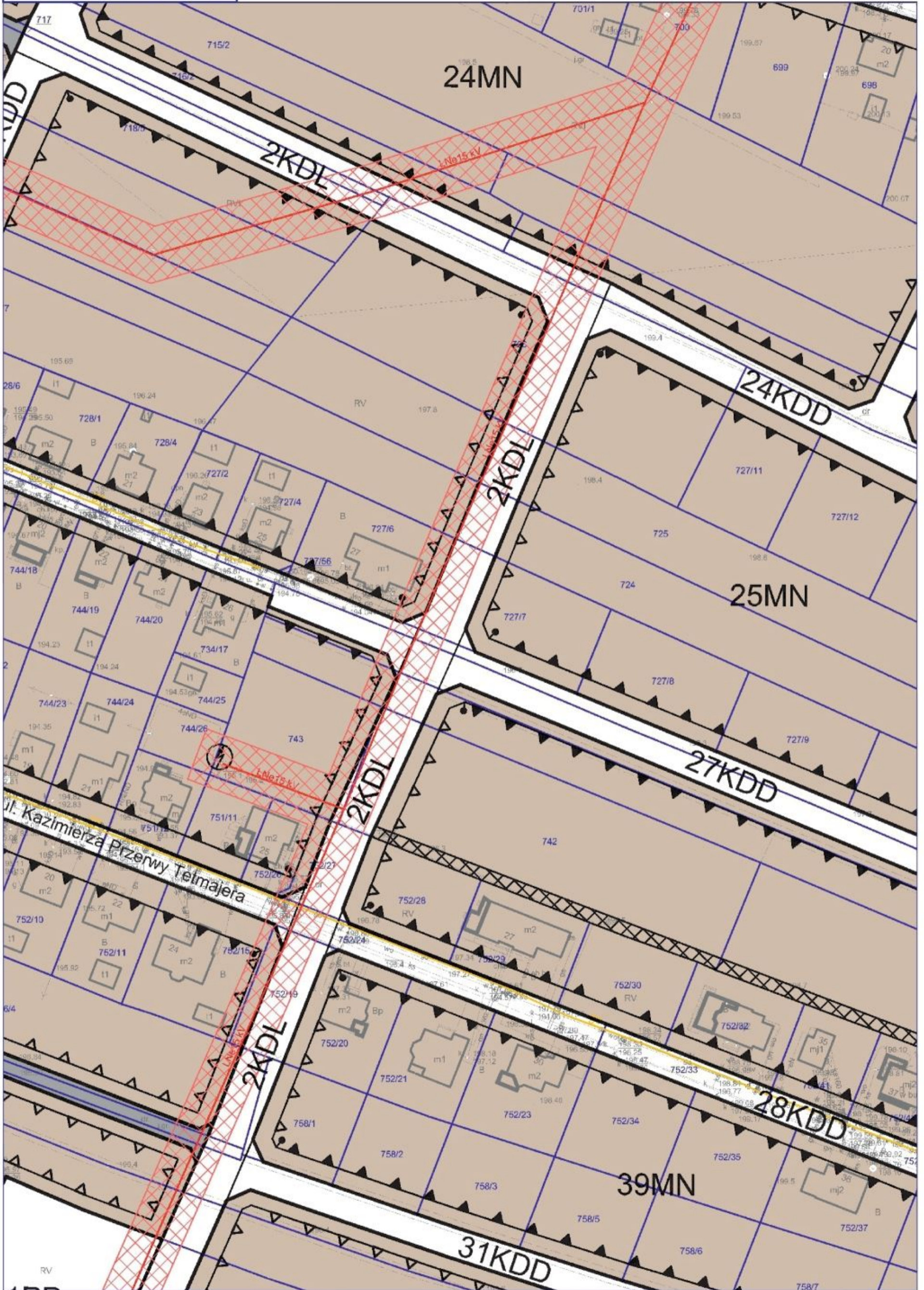
ARKUSZ 10/24

- od strony ul. Sławięcickiej: dachy płaskie, od strony ulicy 1KDL: do 45° oraz dachy płaskie
- od 30° do 45°
- do 30° oraz dachy płaskie
-
- dachy płaskie
- dachy płaskie
- dachy płaskie

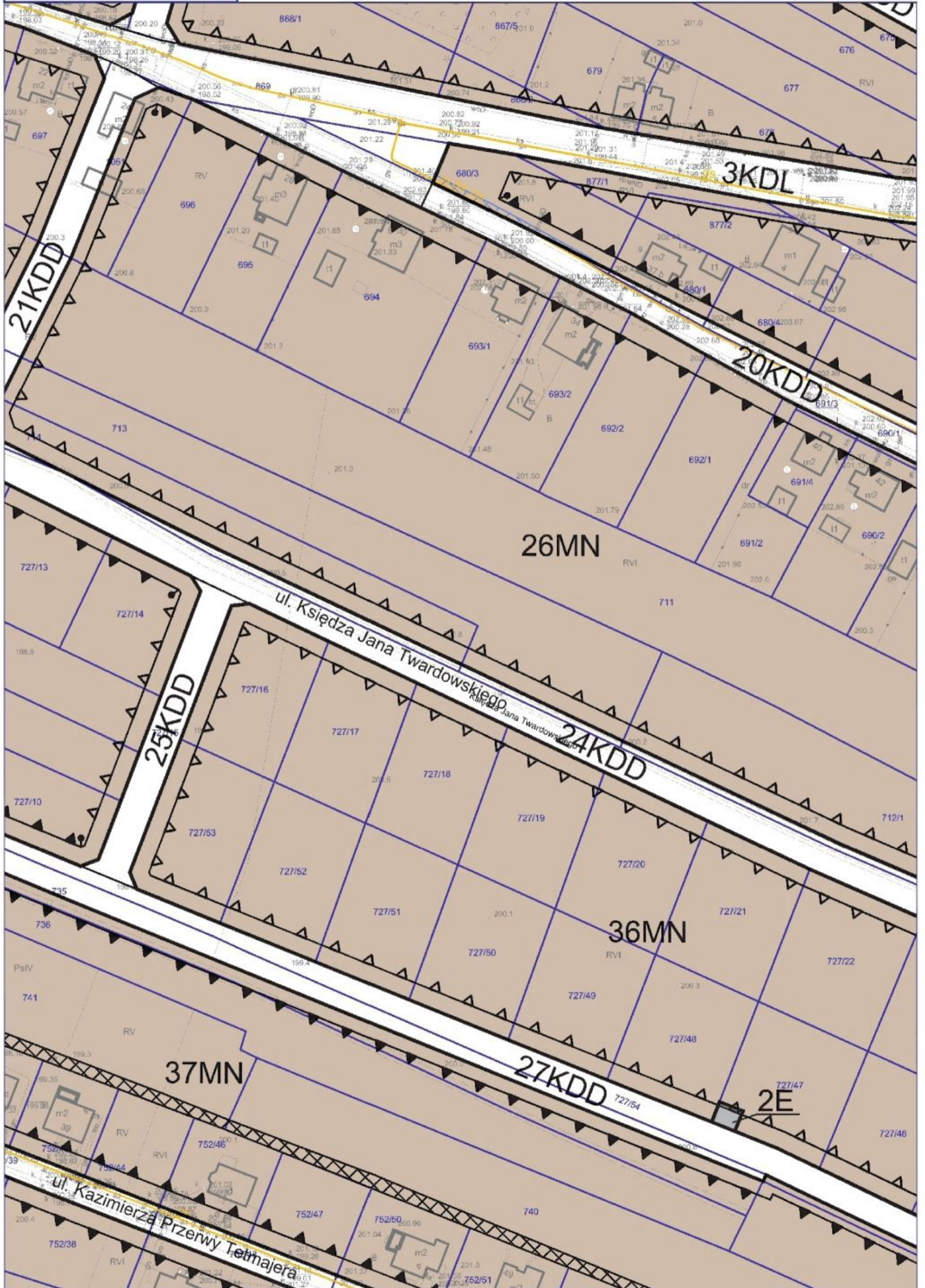


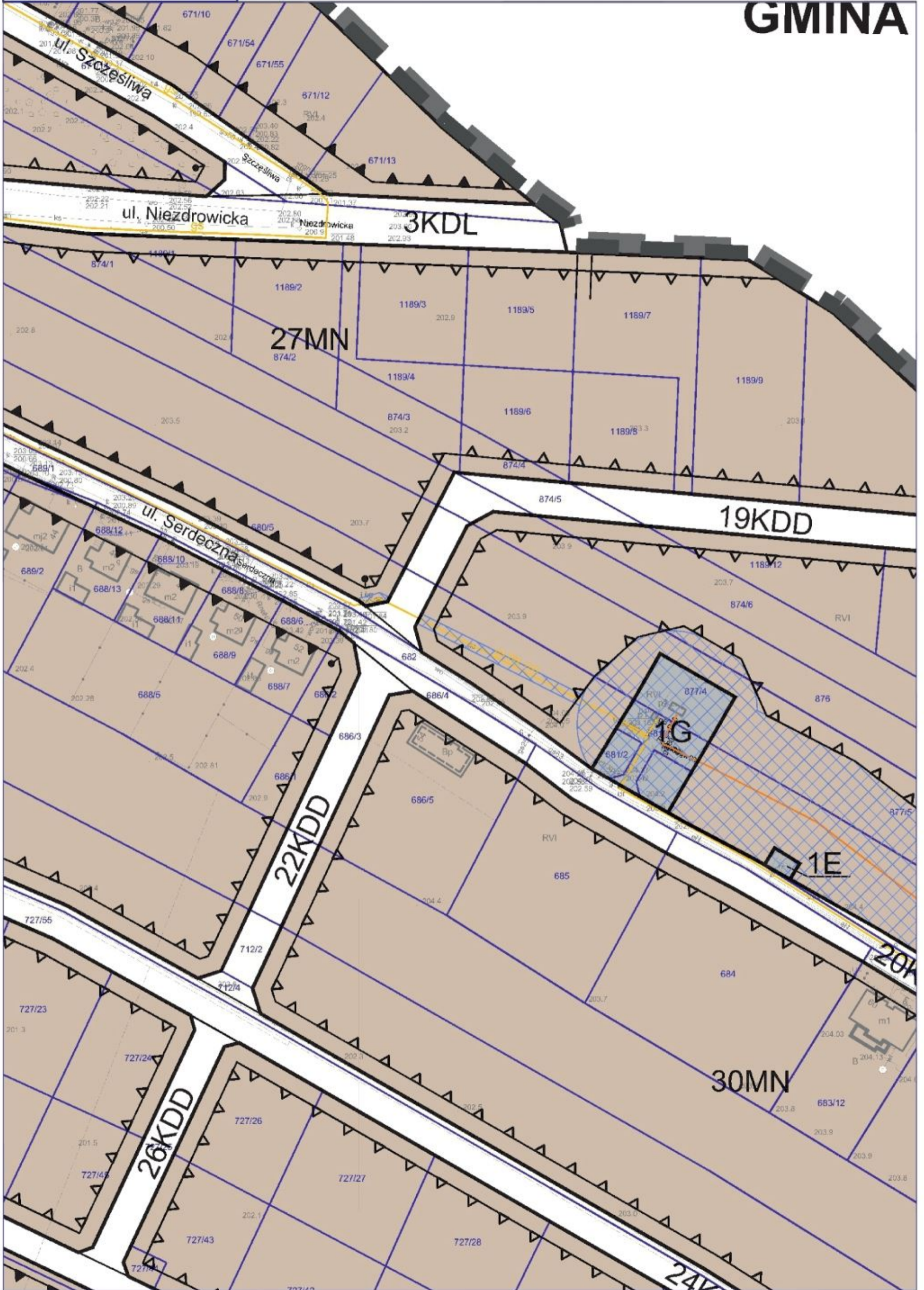
ARKUSZ 11/24



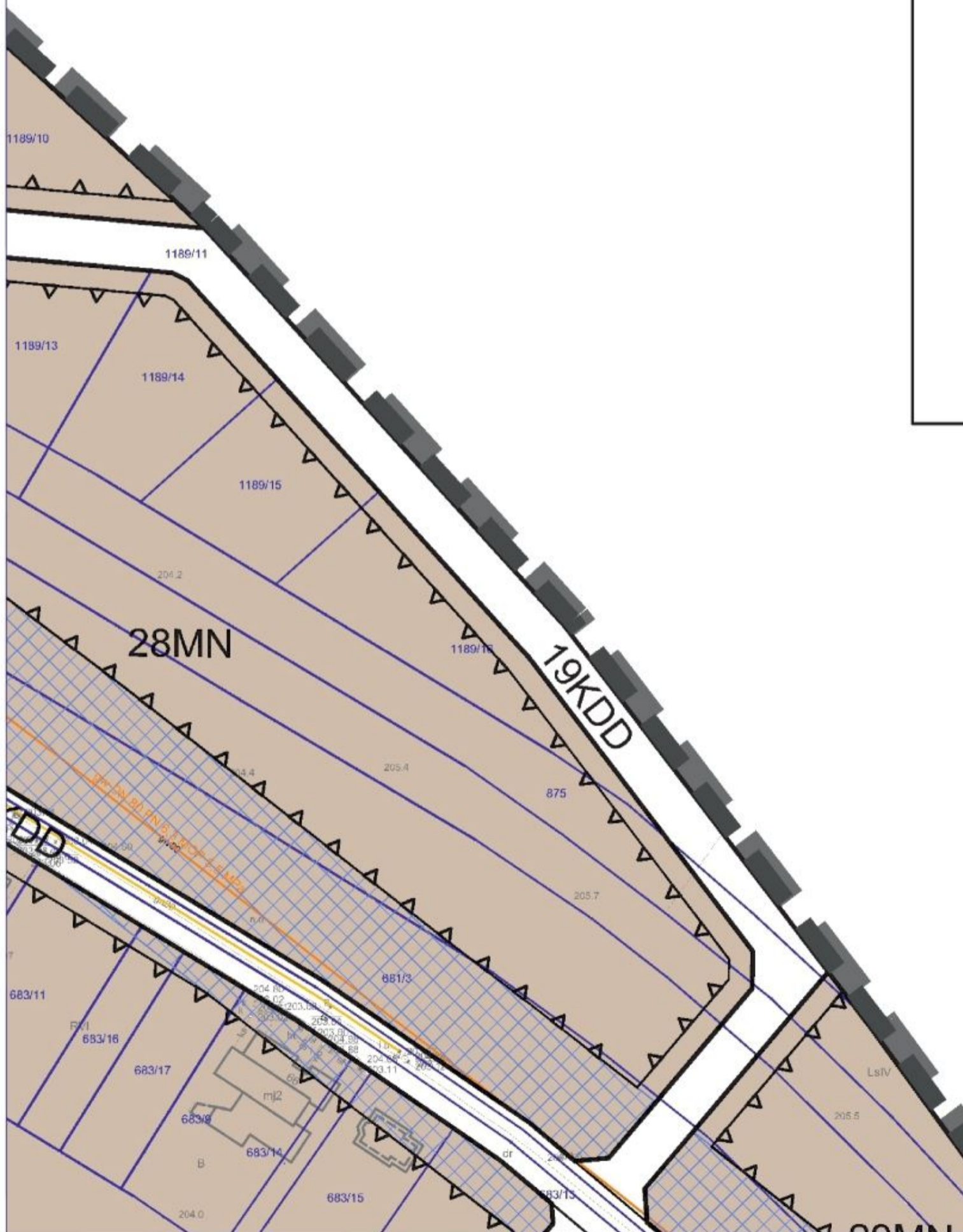


ARKUSZ 13/24





UJAZD



ARKUSZ 16/24



POMNIK PRZYRODY



STREFY KONTROLOWANE OD GAZOCIĄGÓW WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE



PODZIAŁ WŁASNOŚCIOWY



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW ZLOKALIZOWNYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



ISTNIEJĄCE DOJAZDY DO DZIAŁEK BUDOWLANYCH

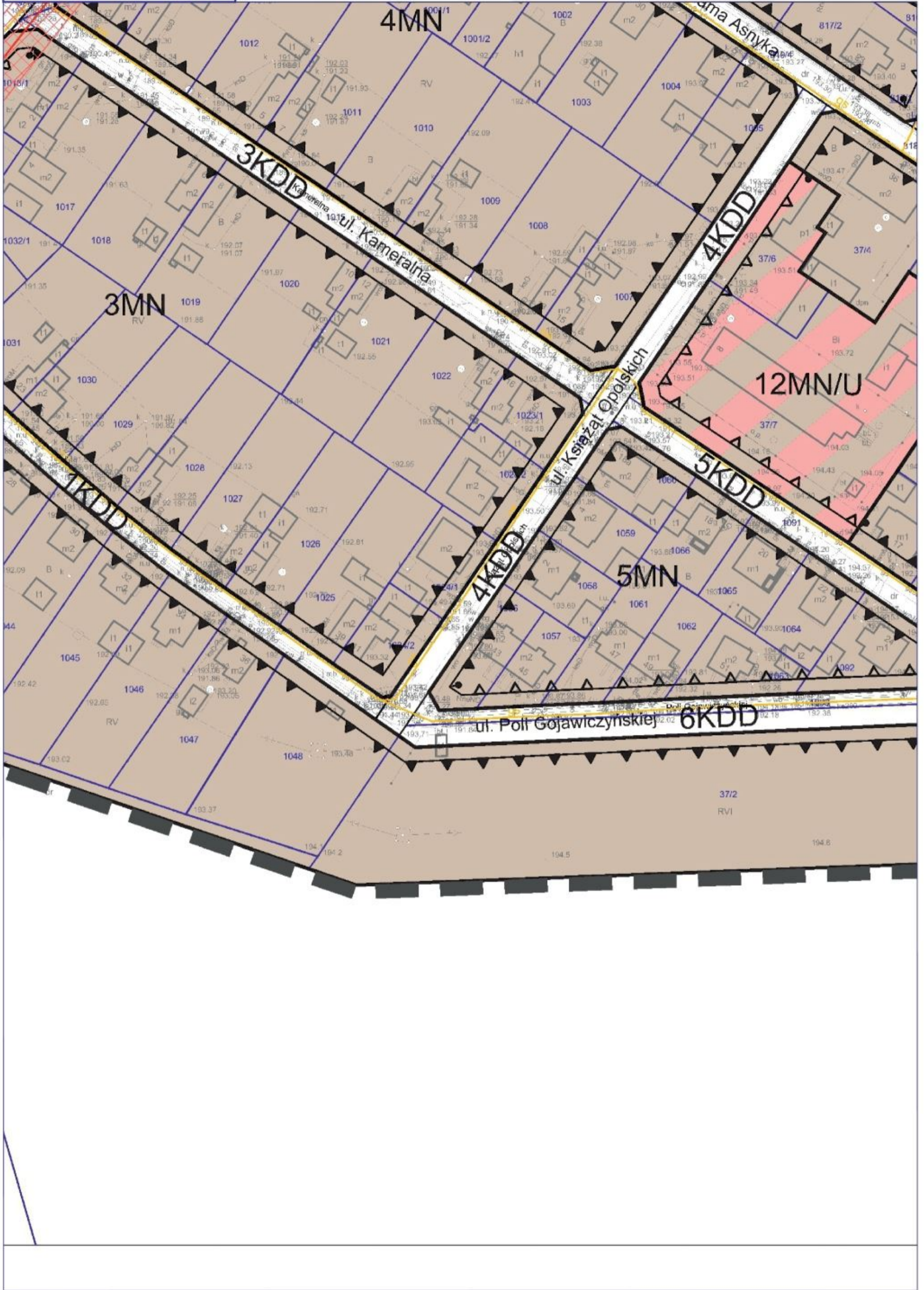


ISTNIEJĄCE SŁUPOWE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV

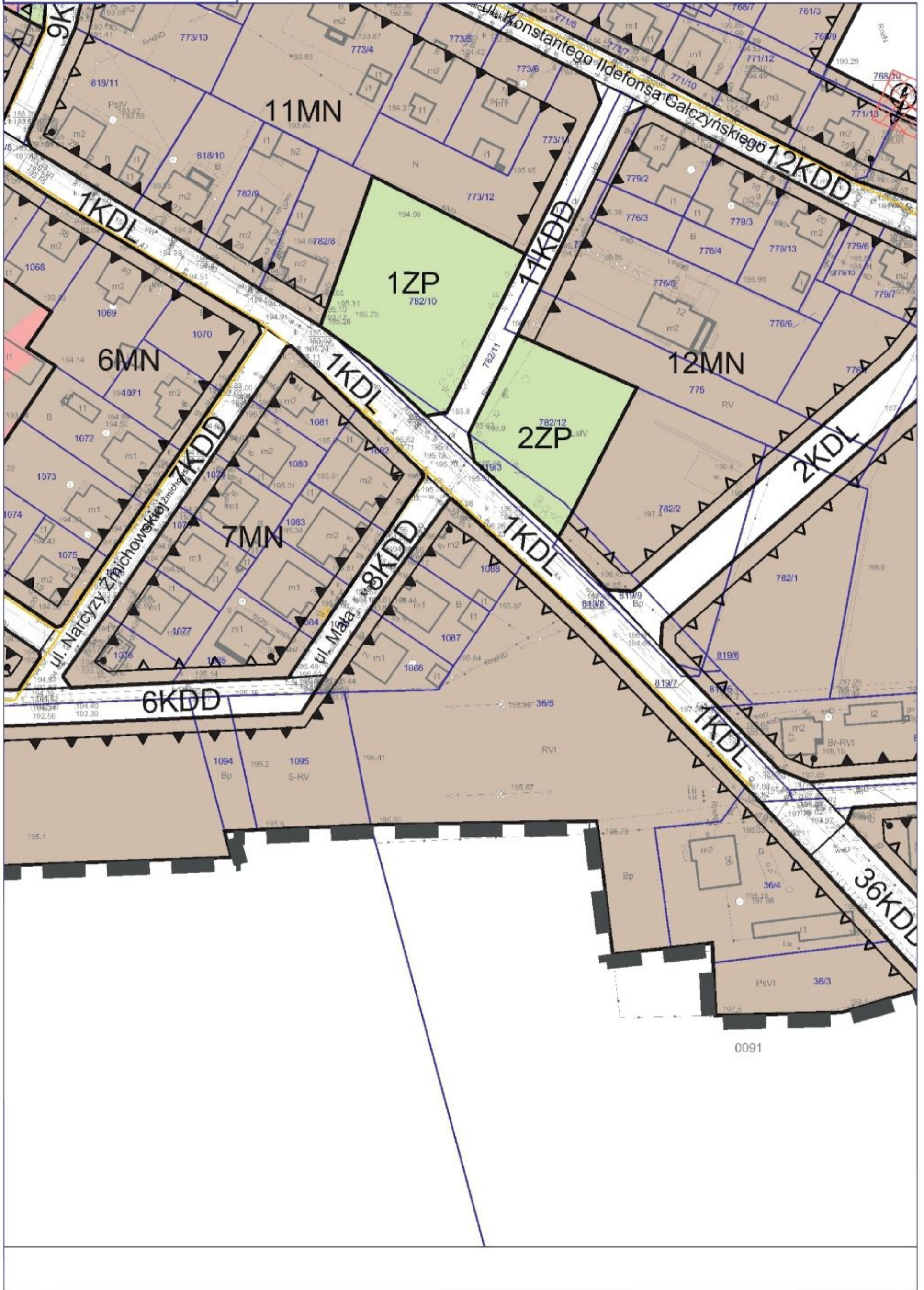
ARKUSZ 17/24



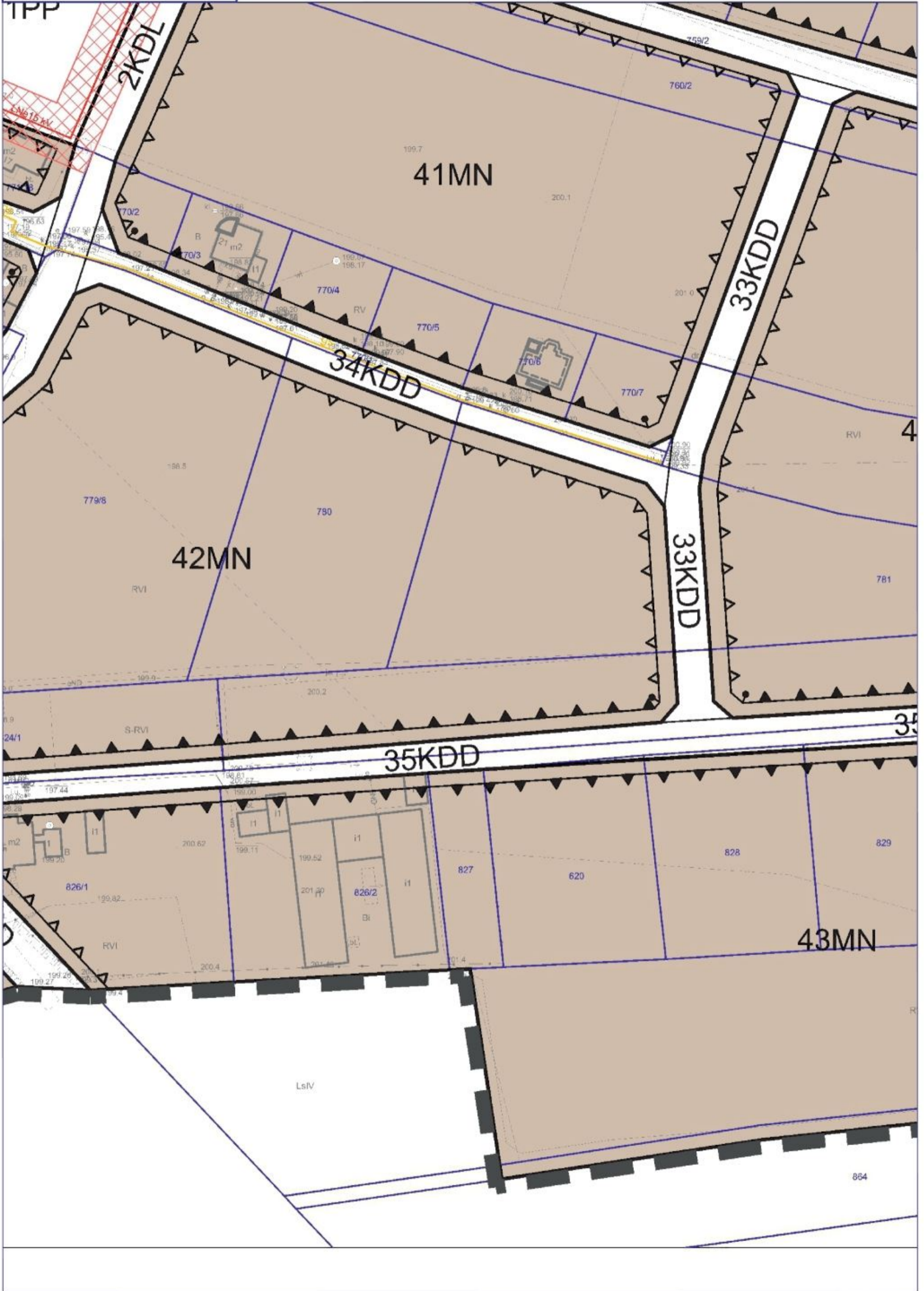
ARKUSZ 18/24



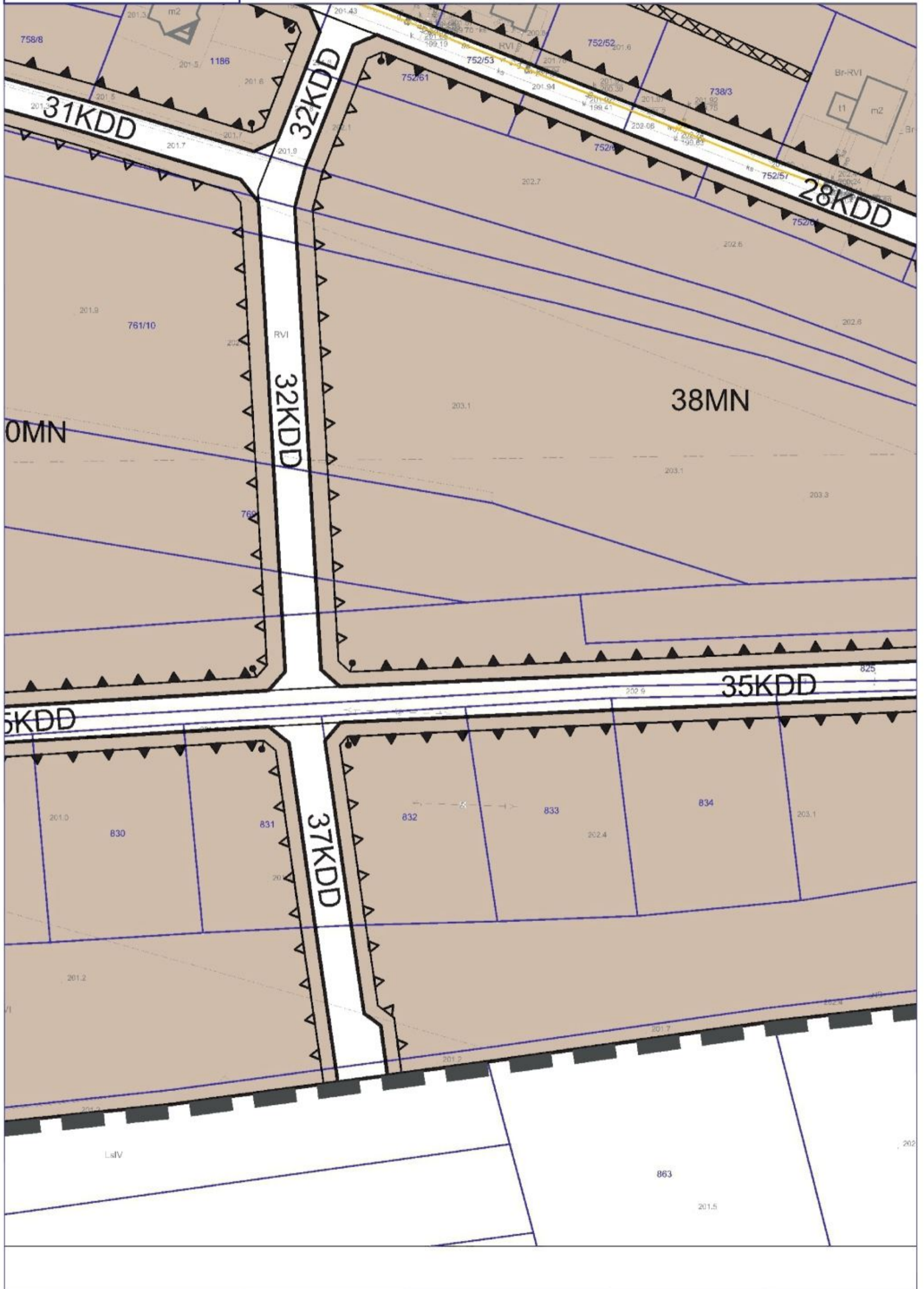
ARKUSZ 19/24



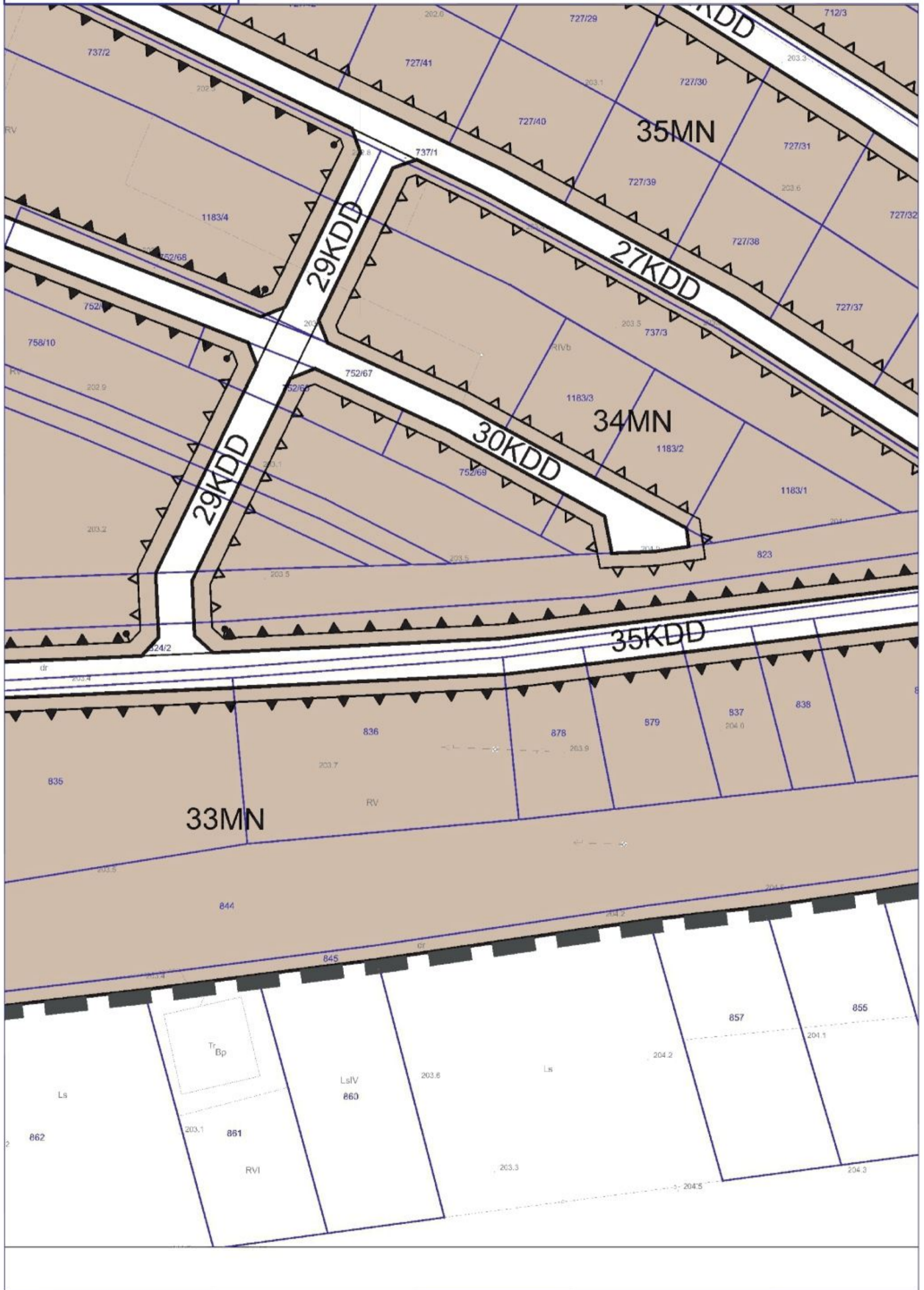
ARKUSZ 20/24



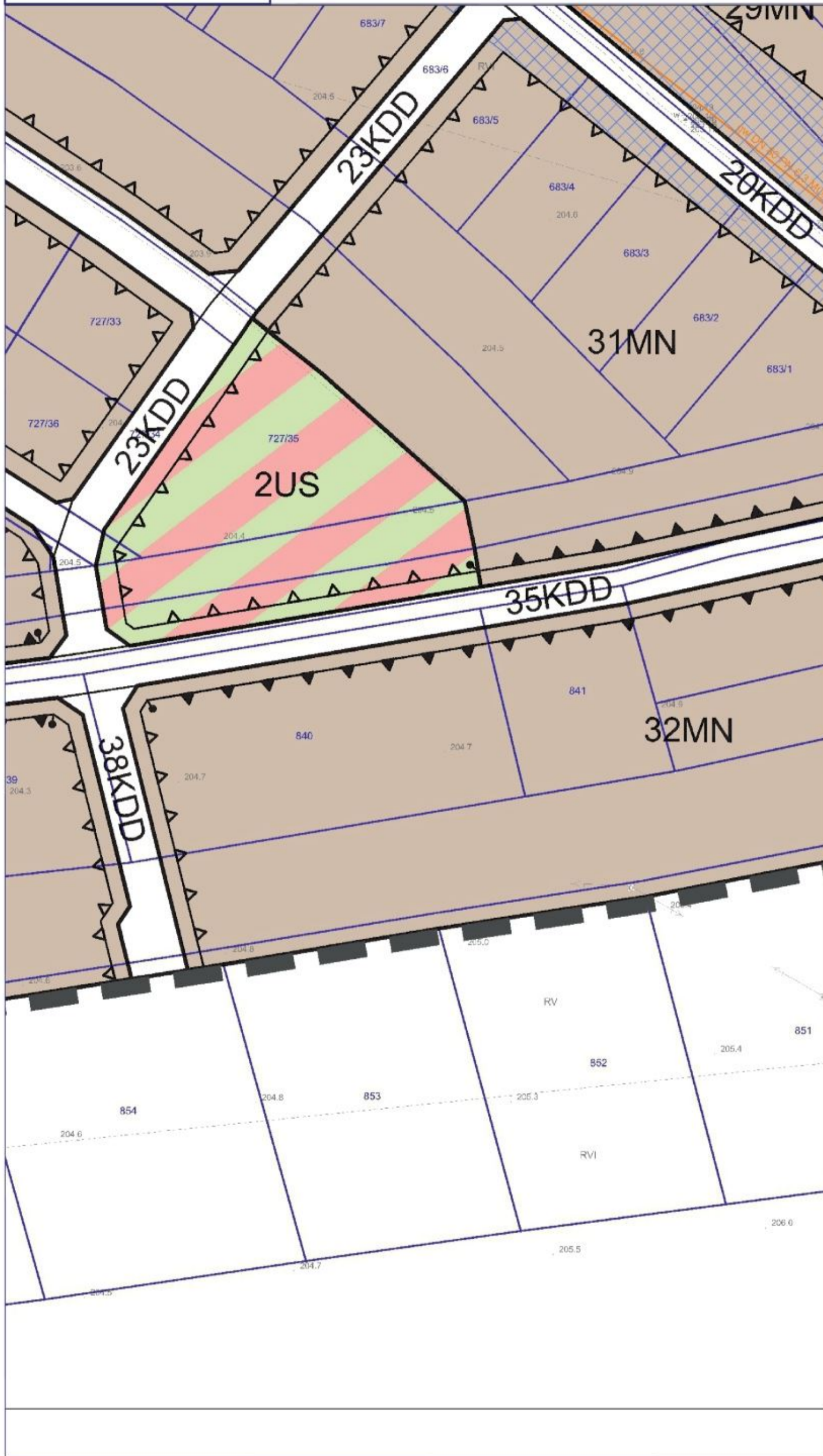
ARKUSZ 21/24

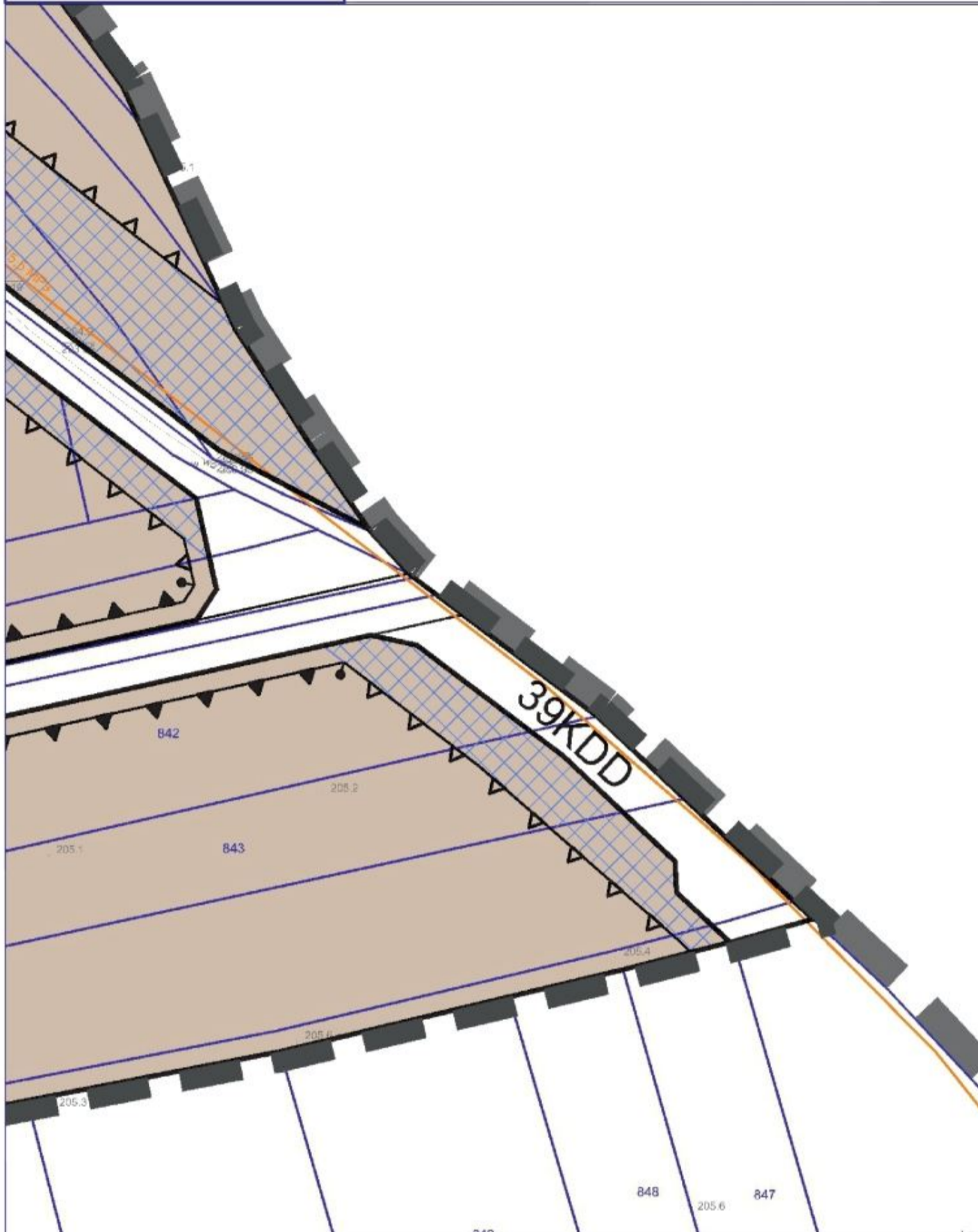


ARKUSZ 22/24



ARKUSZ 23/24





RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.1.1269.2018_1603_CL0 WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIĘLSKIEGO W DNIU 27.09.2018 r.



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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE
CZĘŚCI OSIEDLA SŁAWIĘCICE - OBSZAR NA POLUDNIE OD UL. SŁAWIĘCICKIEJ I UL. STEFANA BATOREGO

PROJEKTOWAŁA: PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant

inż. arch. Katarzyna Muc

mgr inż. arch. Anna Zwęglińska

PRZEDMIOT RYSUNKU

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/285/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 września 2020 r.

nr rys. 1

Kędzierzyn-Koźle, wrzesień 2020 r.

skala 1:1000



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle części osiedla Sławięcice – obszar na południe od ul. Sławięcickiej i ul. Stefana Batorego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle części osiedla Sławięcice – obszar na południe od ul. Sławięcickiej i ul. Stefana Batorego był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu tj. w okresie od 29 października 2019 r. do 28 listopada 2019 r. oraz od 30 czerwca 2020 r. do 28 lipca 2020 r.

I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 29 października 2019 r. do 28 listopada 2019 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od dnia 29 października do dnia 12 grudnia 2019 r. wpłynęło 28 uwag. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zarządzeniem Nr 501/GNP/2020 z dnia 2 stycznia 2020 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały używane w treści uwag oraz w wyjaśnieniach mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. 21 uwag zostało uwzględnionych w całości – tj. nr 1, 2, 4-20, 23, 26. W zakresie uwag nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 3

Imię i nazwisko:

Data wpływu: 25 listopada 2019 r.

Adres zamieszkania:

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Działka nr 752/34 obręb Sławięcice, teren 10MN/U

Treść uwagi:

Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenów wskazanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 czerwca 2009 r. jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (75MN i 76MN) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (10MN/U). Obszar którego dotyczy ww. zmiana przeznaczenia od wielu lat przeznaczony był tylko i wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co było podstawowym kryterium podczas wyboru i zakupu nieruchomości, na tym terenie, który cechuje się ciszą i spokojem. Propozycja projektu planu miejscowego polegająca na przekształceniu tego obszaru pod usługi, będzie prowadzić do znacznego pogorszenia się komfortu życia mieszkańców oraz spadku wartości pobliskich nieruchomości. Proponowane zmiany doprowadzą również do znacznego zwiększenia ruchu pojazdów ciężkich, a co za tym idzie do zwiększenia liczby niebezpieczeństw czekających na dzieci oraz pieszych codziennie korzystających z dróg wewnątrzosiedlowych.

W dniu 29.10.2019 r. plik z treścią uchwały zamieszczony na stronie internetowej był zablokowany hasłem. Dopiero po wizycie w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego w dniu 30.10.2019 r. treść uchwały wraz z uzasadnieniem została prawidłowo zamieszczona.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo nie uwzględnić uwagi.

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

Uzasadnienie:

W zakresie sprzeciwu wobec dopuszczenia usług w ramach terenu 10MN/U uwaga została uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia terenu z MN/U - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na teren MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W zakresie udostępnienia dokumentu projektu planu na stronie internetowej Urzędu Miasta uwaga została nieuwzględniona z formalnego punktu widzenia. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *"uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu"*. Ta część uwagi nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej.

Uwaga nr 21

Imię i nazwisko:

Data wpływu: 27 listopada 2019 r.

Adres zamieszkania:

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Teren 10MN/U, 1PP oraz cały obszar objęty projektem planu.

Treść uwagi:

Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenów wskazanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 czerwca 2009 r. jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (75MN i 76MN) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (10MN/U) oraz teren placu publicznego (1PP). Wzmiankowany obszar jest położony wewnątrz obszaru zabudowy jednorodzinnej, która z natury rzeczy nie jest miejscem prowadzenia działalności gospodarczej. W obszarze wydzielonym pod usługi mogą pojawić się działalności gospodarcze mocno utrudniające codzienną egzystencję dla całego osiedla. Obsługa komunikacyjna tego obszaru będzie odbywać się wewnętrznymi drogami osiedlowymi, co mocno utrudni życie mieszkańcom w sąsiadujących posesjach. Zwiększenie ruchu drogowego będzie zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców i niekorzystnie wpływać na otaczające środowisko, przyczyniając się dodatkowo do zanieczyszczenia powietrza. Dodatkowo teren znajduje się niedaleko lasu, co może znacząco wpływać na zwierzyńę i roślinność. Pomimo sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko i braku wykazanego w niej niekorzystnego wpływu ustaleń projektu planu na środowisko, skutki pojawienia się usług na ww. obszarze mogą być niekorzystne.

W proponowanym planie mało jest przestrzeni zielonej oraz terenów rekreacyjnych.

Składający uwagę postulują, żeby tereny znajdujące się w pobliżu ich posesji pozostały naturalnie zielone. Są to tereny do tej pory zielone, znajdujące się w sąsiedztwie lasu, częściowo zagospodarowane przez rolników, stanowiące miejsce przebywania zwierzyny zamieszkującej w lesie. Pozostawienie tych terenów w postaci zieleni naturalnej będzie przejawem dbałości o środowisko naturalne. Polityka dbałości o środowisko naturalne powinna być realizowana także na terenie osiedla Sławiećice.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo nie uwzględnić uwagi.

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

Uzasadnienie:

W zakresie sprzeciwu wobec dopuszczenia usług w ramach terenu 10MN/U uwaga została uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia terenu z MN/U - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na teren MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W zakresie sprzeciwu wobec lokalizacji w projekcie planu miejscowego terenu 1PP uwaga została nieuwzględniona. Teren 1PP – placu publicznego w ramach przeznaczenia uzupełniającego może pełnić funkcję m. in. zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacyjnymi, zajezdni autobusowej, a część placu może również zostać wykorzystana jako parking dla samochodów. W ramach placu publicznego dopuszczone są również tymczasowe obiekty budowlane, które mogą być wykorzystywane jako drobne punkty usługowe. Wskazanie w projekcie planu terenu placu publicznego ma na celu wykreowanie wspólnej przestrzeni, która będzie wykorzystywana przez wszystkich mieszkańców osiedla.

W zakresie lokalizacji w projekcie planu miejscowego przestrzeni zielonych oraz terenów rekreacyjnych uwaga została nieuwzględniona. W stosunku do obowiązującego dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle

z dnia 30 czerwca 2009 r., obecnie opracowany projekt wskazuje dwa nowe tereny usług sportu i rekreacji w tym jeden z nakazem zachowania istniejącej zieleni wysokiej. Dodatkowo w ramach terenów przestrzeni publicznej (dróg, ciągów oraz placu publicznego) plan dopuszcza lokalizację zieleni urządzonej. Także w ramach parametrów zagospodarowania poszczególnych terenów budowlanych projekt planu określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dzięki czemu możliwe jest zagospodarowanie terenu osiedla przy dużym udziale zieleni.

W zakresie pozostawienia terenów otaczających nieruchomości będącą własnością składających uwagę w postaci zieleni nieurządzonej uwaga została nieuwzględniona. Cały obszar objęty projektem planu był wskazany w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2009 r., jak i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Sławięcice z 2003 r., zatwierdzonym uchwałą nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003 r. Wyłączenie tych terenów z zabudowy mogłoby narazić Miasto na wypłatę odszkodowań na rzecz właścicieli działek z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Uwaga nr 22

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Data wpływu:

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Ulica 2KDL na odcinku od ul. Tetmajera do ul. Serdecznej, teren 10MN/U

Treść uwagi:

Sprzeciw wobec projektowanej ulicy 2KDL, ponieważ po jego wybudowaniu ulica 8-go Marca (oznaczona na rysunku planu symbolem 14KDD) stanie się skrótem do dojazdu na ulicę Sławięcicką. Istniejąca ul. 8-go Marca nie posiada dostatecznej szerokości do zwiększenia ruchu. Powinna służyć obsłudze komunikacyjnej posesji znajdujących się przy tej ulicy. Dodatkowo ulica nie posiada chodnika, co uniemożliwia bezpieczne poruszanie się po niej mieszkańców i ich dzieci.

Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenów wskazanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 czerwca 2009 r. jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (75MN i 76MN) na teren zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej i usługowej (10MN/U). Wzmiankowany obszar jest położony wewnątrz obszaru zabudowy jednorodzinnej, która z natury rzeczy nie jest miejscem prowadzenia działalności

gospodarczej. W obszarze wydzielonym pod usługi mogą pojawić się działalności gospodarcze mocno utrudniające codzienną egzystencję dla całego osiedla. Obsługa komunikacyjna tego obszaru będzie odbywać się wewnętrznymi drogami osiedlowymi, co mocno utrudni życie mieszkańcom w sąsiadujących posesjach.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo nie uwzględnić uwagi.

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

Uzasadnienie:

W zakresie sprzeciwu wobec dopuszczenia usług w ramach terenu 10MN/U uwaga została uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia terenu z MN/U - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na teren MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W zakresie sprzeciwu wobec lokalizacji w projekcie planu projektowanej ulicy 2KDL uwaga została nieuwzględniona. Projektowana ulica 2KDL stanowi istotny element układu komunikacyjnego całego osiedla. Umożliwia ona płynny przejazd z północnej do południowej części osiedla na odcinku od ul. Serdecznej (3KDL) do ul. Adama Asnyka (1KDL). Umożliwi ona również dostępność komunikacyjną od wschodu wąskich ulic odchodzących od ul. Kołłątaja dla służb ratowniczych, a także rozprowadzenie ruchu pojazdów wyjeżdżających ze wschodniej części osiedla w kierunku północny – w stronę ul. Serdecznej i na południe – w stronę ul. Asnyka. Dodatkowo przy właściwej organizacji ruchu ograniczy ona tranzytowy ruch pojazdów przez wąskie ulice odbiegające od ul. Kołłątaja w kierunku wschodnim. Ulica 2KDL w lokalizacji wskazanej w projekcie planu daje możliwość płynnego (niezakłóconego zakrętami lub skrzyżowaniami) przeprowadzenia ulicy na odcinku od ul. Asnyka do przedłużenia ul. Twardowskiego. W żadnym innym miejscu w sąsiedztwie projektowanej ulicy nie było możliwości jej przeprowadzenia bez ingerencji w istniejącą zabudowę.

Uwaga nr 24

Imię i nazwisko:

Data wpływu: 28 listopada 2019 r.

Adres zamieszkania:

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Teren 10MN/U, 1PP oraz cały obszar objęty projektem planu.

Treść uwagi:

Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenów wskazanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 czerwca 2009 r. jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (75MN i 76MN) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (10MN/U) oraz teren placu publicznego (1PP). Wzmiankowany obszar jest położony wewnątrz obszaru zabudowy jednorodzinnej, która z natury rzeczy nie jest miejscem prowadzenia działalności gospodarczej. W obszarze wydzielonym pod usługi mogą pojawić się działalności gospodarcze mocno utrudniające codzienną egzystencję dla całego osiedla. Obsługa komunikacyjna tego obszaru będzie odbywać się wewnętrznymi drogami osiedlowymi, co mocno utrudni życie mieszkańcom w sąsiadujących posesjach. Zwiększenie ruchu drogowego będzie zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców i niekorzystnie wpływać na otaczające środowisko, przyczyniając się dodatkowo do zanieczyszczenia powietrza. Dodatkowo teren znajduje się niedaleko lasu, co może znacząco wpływać na zwierzyńę i roślinność. Pomimo sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko i braku wykazanego w niej niekorzystnego wpływu ustaleń projektu planu na środowisko, skutki pojawienia się usług na ww. obszarze mogą być niekorzystne.

W proponowanym planie mało jest przestrzeni zielonej oraz terenów rekreacyjnych.

Składający uwagę postulują, żeby tereny znajdujące się w pobliżu ich posesji pozostały naturalnie zielone. Są to tereny do tej pory zielone, znajdujące się w sąsiedztwie lasu, częściowo zagospodarowane przez rolników, stanowiące miejsce przebywania zwierzyńy zamieszkującej w lesie. Pozostawienie tych terenów w postaci zieleni naturalnej będzie przejawem dbałości o środowisko naturalne. Polityka dbałości o środowisko naturalne powinna być realizowana także na terenie osiedla Sławięcice.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo nie uwzględnić uwagi.

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

Uzasadnienie:

W zakresie sprzeciwu wobec dopuszczenia usług w ramach terenu 10MN/U uwaga została uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia terenu z MN/U - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na teren MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W zakresie sprzeciwu wobec lokalizacji w projekcie planu miejscowego terenu 1PP uwaga została nieuwzględniona. Teren 1PP – placu publicznego w ramach przeznaczenia uzupełniającego może pełnić funkcję m. in. zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacyjnymi, zajezdni autobusowej, a część placu może również zostać wykorzystana jako parking dla samochodów. W ramach placu publicznego dopuszczone są również tymczasowe obiekty budowlane, które mogą być wykorzystywane jako drobne punkty usługowe. Wskazanie w projekcie planu terenu placu publicznego ma na celu wykreowanie wspólnej przestrzeni, która będzie wykorzystywana przez wszystkich mieszkańców osiedla.

W zakresie lokalizacji w projekcie planu miejscowego przestrzeni zielonych oraz terenów rekreacyjnych uwaga została nieuwzględniona. W stosunku do obowiązującego dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 czerwca 2009 r., obecnie opracowany projekt wskazuje dwa nowe tereny usług sportu i rekreacji w tym jeden z nakazem zachowania istniejącej zieleni wysokiej. Dodatkowo w ramach terenów przestrzeni publicznej (dróg, ciągów oraz placu publicznego) plan dopuszcza lokalizację zieleni urządzonej. Także w ramach parametrów zagospodarowania poszczególnych terenów budowlanych projekt planu określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dzięki czemu możliwe jest zagospodarowanie terenu osiedla przy dużym udziale zieleni.

W zakresie pozostawienia terenów otaczających nieruchomość będącą własnością składających uwagę w postaci zieleni nieurządzonej uwaga została nieuwzględniona. Cały obszar objęty projektem planu był wskazany w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2009 r., jak i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Sławięcice z 2003 r., zatwierdzonym uchwałą nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003 r. Wyłączenie tych terenów z zabudowy mogłoby narazić Miasto na wypłatę odszkodowań na rzecz właścicieli działek z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Uwaga nr 25

Imię i nazwisko:

Data wpływu: 28 listopada 2019 r.

Adres zamieszkania:

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Teren 10MN/U, 1PP oraz cały obszar objęty projektem planu.

Treść uwagi:

Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenów wskazanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 czerwca 2009 r. jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (75MN i 76MN) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (10MN/U) oraz teren placu publicznego (1PP). Wzmiankowany obszar jest położony wewnątrz obszaru zabudowy jednorodzinnej, która z natury rzeczy nie jest miejscem prowadzenia działalności gospodarczej. W obszarze wydzielonym pod usługi mogą pojawić się działalności gospodarcze mocno utrudniające codzienną egzystencję dla całego osiedla. Obsługa komunikacyjna tego obszaru będzie odbywać się wewnętrznymi drogami osiedlowymi, co mocno utrudni życie mieszkańcom w sąsiadujących posesjach. Zwiększenie ruchu drogowego będzie zagrazać bezpieczeństwu mieszkańców i niekorzystnie wpływać na otaczające środowisko, przyczyniając się dodatkowo do zanieczyszczenia powietrza. Dodatkowo teren znajduje się niedaleko lasu, co może znacząco wpływać na zwierzyinę i roślinność. Pomimo sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko i braku wykazanego w niej niekorzystnego wpływu ustaleń projektu planu na środowisko, skutki pojawienia się usług na ww. obszarze mogą być niekorzystne.

W proponowanym planie mało jest przestrzeni zielonej oraz terenów rekreacyjnych.

Składający uwagę postulują, żeby tereny znajdujące się w pobliżu ich posesji pozostały naturalnie zielone. Są to tereny do tej pory zielone, znajdujące się w sąsiedztwie lasu, częściowo zagospodarowane przez rolników, stanowiące miejsce przebywania zwierzyny zamieszkującej w lesie. Pozostawienie tych terenów w postaci zieleni naturalnej będzie przejawem dbałości o środowisko naturalne. Polityka dbałości o środowisko naturalne powinna być realizowana także na terenie osiedla Sławięcice.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo nie uwzględnić uwagi.

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

Uzasadnienie:

W zakresie sprzeciwu wobec dopuszczenia usług w ramach terenu 10MN/U uwaga została uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia terenu z MN/U - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na teren MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W zakresie sprzeciwu wobec lokalizacji w projekcie planu miejscowego terenu 1PP uwaga została nieuwzględniona. Teren 1PP – placu publicznego w ramach przeznaczenia uzupełniającego może pełnić funkcję m. in. zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacyjnymi, zajezdni autobusowej, a część placu może również zostać wykorzystana jako parking dla samochodów. W ramach placu publicznego dopuszczone są również tymczasowe obiekty budowlane, które mogą być wykorzystywane jako drobne punkty usługowe. Wskazanie w projekcie planu terenu placu publicznego ma na celu wykreowanie wspólnej przestrzeni, która będzie wykorzystywana przez wszystkich mieszkańców osiedla.

W zakresie lokalizacji w projekcie planu miejscowego przestrzeni zielonych oraz terenów rekreacyjnych uwaga została nieuwzględniona. W stosunku do obowiązującego dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 czerwca 2009 r., obecnie opracowany projekt wskazuje dwa nowe tereny usług sportu i rekreacji w tym jeden z nakazem zachowania istniejącej zieleni wysokiej. Dodatkowo w ramach terenów przestrzeni publicznej (dróg, ciągów oraz placu publicznego) plan dopuszcza lokalizację zieleni urządzonej. Także w ramach parametrów zagospodarowania poszczególnych terenów budowlanych projekt planu określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dzięki czemu możliwe jest zagospodarowanie terenu osiedla przy dużym udziale zieleni.

W zakresie pozostawienia terenów otaczających nieruchomość będącą własnością składających uwagę w postaci zieleni nieurządzonej uwaga została nieuwzględniona. Cały obszar objęty projektem planu był wskazany w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2009 r., jak i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Sławięcice z 2003 r., zatwierdzonym uchwałą nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003 r. Wyłączenie tych terenów z zabudowy mogłoby narazić Miasto na wypłatę odszkodowań na rzecz właścicieli działek z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Uwaga nr 27

Imię i nazwisko:

Data wpływu: 12 grudnia 2019 r.

Adres zamieszkania:

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Teren 10MN/U oraz 4US

Treść uwagi:

Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenów wskazanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 czerwca 2009 r. jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (75MN i 76MN - tereny pomiędzy ulicą K. Przerwy-Tetmajera a przedłużeniem ulicy K. I. Gałczyńskiego) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (10MN/U) oraz działki nr ew. 742 na teren usług sportu i rekreacji (4US). Wzmiankowany obszar jest położony wewnątrz obszaru zabudowy jednorodzinnej, która z natury

rzeczy nie jest miejscem prowadzenia działalności gospodarczej. W obszarze wydzielonym pod usługi mogą pojawić się działalności gospodarcze mocno utrudniające codzienną egzystencję dla całego osiedla. Proponowany sposób obsługi komunikacyjnej utrudni życie mieszkańcom sąsiadujących posesji, a biorąc pod uwagę prowadzenie działalności gospodarczej można się spodziewać dużego natężenia ruchu ciężkich pojazdów.

Wprowadzenie zmian w projekcie planu miejscowego spowoduje utratę wartości nieruchomości, jest ona związana z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej na dużej powierzchni, tj. terenie oznaczonym symbolem 10MN/U - działalność usługowa oraz 4US - usługi sportu i rekreacji, co będzie się wiązało z uciążliwością dla właścicieli sąsiednich działek. Dodatkowo lokalizacja terenu usług sportu i rekreacji (4US) w bezpośredniej bliskości domów jednorodzinnych jest złym i w tym przypadku zbyt kosztownym rozwiązaniem, gdyż teren ten będzie bezpośrednio sąsiedował z nieruchomością, której jestem właścicielem.

Dodatkowo zgłaszający uwagę zwraca uwagę na naruszenie terminu publikacji w systemie internetowym - w dniu 29 października 2019 r. plik nie był dostępny na stronie internetowej Urzędu - na dokumencie znajdowało się hasło, które uniemożliwiało odczyt. Na udostępnionym formularzu do zgłaszania uwag - wpisana data 28 listopada mogła wprowadzać w błąd - data widniejąca w obwieszczeniu z dnia 11 października 2019 r. to data 12 grudnia 2019 r.

Uzasadnienie do projektu planu zawiera informację, że nie wpłynęły żadne wnioski, co jest stwierdzeniem pochopnym i również może wprowadzać w błąd.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo nie uwzględnić uwagi.

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

Uzasadnienie:

W zakresie sprzeciwu wobec dopuszczenia usług w ramach terenu 10MN/U uwaga została uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia terenu z MN/U - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na teren MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W zakresie sprzeciwu wobec lokalizacji w projekcie planu terenu 4US - usług sportu i rekreacji uwaga została uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia terenu z terenu US - tereny usług sportu i rekreacji na teren MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W zakresie udostępnienia dokumentu projektu planu na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz wskazanej na formularzu daty składania uwag, uwaga została nieuwzględniona z formalnego punktu widzenia. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *"uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu"*. Ta część uwagi nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej. Należy nadmienić również, że formularz do składania uwag nie jest elementem obligatoryjnie udostępnianym na stronie internetowej podczas wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Terminem wiążącym mieszkańców do składania uwag, a jednocześnie wiążącym Prezydenta Miasta przy ich rozpatrywaniu jest termin składania uwag wskazany w ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie informacji zawartej w uzasadnieniu do uchwały uwaga została nieuwzględniona. Uzasadnienie do uchwały sporządzane jest zgodnie z wymogiem i zakresem określonym w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawarta w nim informacja na temat wniosków dotyczy wniosków składanych w związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tryb zamieszczenia ogłoszenia i obwieszczenia a także sposób składania wniosków określony jest w art. 17 pkt. 1 ww. ustawy. Ogłoszenie i obwieszczenie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle części osiedla Sławięcice - obszar na południe od ul. Sławięcickiej i ul. Stefana Batorego ukazało się w prasie lokalnej, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu w dniu 10 sierpnia 2018 r. W przedmiotowym ogłoszeniu określono termin składania wniosków do projektu planu nie dłuższy do dnia 10 września 2018 r. We wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie nie wpłynął żaden wniosek i ta

informacja uzyskała odzwierciedlenie w uzasadnieniu do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 28

Imię i nazwisko:

Data wpływu: 12 grudnia 2019 r.

Adres zamieszkania:

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Działki nr. ew. 764/2, 761/4, 761/10 obręb Sławięcice.

Treść uwagi:

W przedstawionym projekcie planu ul. Bajkowa oznaczona symbolem 1KDW jest zaprojektowana jako "ślepa" bez dostępu do projektowanej drogi 2KLD, zakończona jest ona terenem oznaczonym jako 1PP (teren placu publicznego), wydzielonym z działki 761/10. Takie rozwiązanie jest niedopuszczalne z uwagi na to, że ul. Bajkowa na odcinku od ul. Kołłątaja na długości około 110 m ma szerokość poniżej 3 m, co skutecznie uniemożliwia dostęp dla służb np. ratownictwa pożarowego i medycznego. Połączenie ul. Bajkowej z projektowaną drogą 2KDL rozwiąże ten problem.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. W ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu placu publicznego (1PP) dopuszcza się lokalizacje ulic. W związku z czym część terenu placu publicznego będzie mogła zostać zajęta pod ulicę łączącą ulicę Bajeczną z projektowaną ulicą 2KDL.

II. Drugie wyłożenie w okresie od 30 czerwca 2020 r. do 28 lipca 2020 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od dnia 30 czerwca do dnia 11 sierpnia 2020 r. wpłynęły 2 uwagi. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zarządzeniem Nr 849/GNP/2020 z dnia 24 sierpnia 2020 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Żadna ze złożonych uwag nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

Imię i nazwisko:

Data wpływu: 31 lipca 2020 r.

Adres zamieszkania:

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Działki nr 735, 727/53, 727/52, 727/51, 727/50, 727/49, 727/48, 727/47 obręb Sławięcice

Treść uwagi:

Przesunięcie planowanej ulicy 8-go Marca (27KDD), której granica biegnie obecnie po środku mojej działki numer 735, na działki należące do Gminy Kędzierzyn-Koźle numer 727/53, 727/52, 727/51, 727/50, 727/49, 727/48, 727/47. Przesunięcie planowanej drogi nie wpłynie na zmniejszenie atrakcyjności działek gminnych. Przesunięcia linii rozgraniczających ulicy 27KDD można dokonać od drugiego skrzyżowania ulicy 8-go Marca, tj. skrzyżowania ulic 29KDD z 27KDD (zgodnie z oznaczeniem na wyłożonym do publicznego wglądu rysunkiem 25KDD z 27KDD). Planowana ulica 8-go Marca od tego skrzyżowania powinna biec po działkach gminnych a nie po działce nr ew. 735.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie wskazanym w uwadze. Linie rozgraniczające ulicy 27KDD (ul. 8-go Marca zostały wyznaczone w sposób umożliwiający wydzielenie po południowej stronie ulicy działek budowanych przy współudziale składającego uwagę oraz Gminy Kędzierzyn-Koźle. Uzyskana w ten sposób głębokość działek (20-21 m) od ww. ulicy jest wystarczająca aby usytuować na nich budynki mieszkalne jednorodzinne. Przesunięcie ulicy 27KDD w kierunku północnym, na działki stanowiące własność Gminy Kędzierzyn-Koźle, jest ograniczone ze względu na lokalizację bezpośrednio przy tej ulicy (od strony północnej) terenu pod projektowaną stacją transformatorowo-rozdzielczą 15/04kV (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2E), której lokalizacja została uzgodniona ze gestorem sieci elektroenergetycznej - Tauron Dystrybucja S. A.

Uwaga nr 2

Imię i nazwisko:

Data wpływu: 11 sierpnia 2020 r.

Adres zamieszkania:

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Działka nr 824/1 obręb Sławięcice, adres: ul. Adama Asnyka 43, 47-230 Kędzierzyn-Koźle

Treść uwagi:

Brak zgody na projektowany przebieg ulicy 35KDD w rejonie skrzyżowania z ul. Asnyka. Rozwiązanie takie spowoduje wywłaszczenie przez Gminę Kędzierzyn-Koźle znaczącej części nieruchomości będącej własnością składającego uwagę, czego skalę odzwierciedlają zdjęcia załączone do uwagi. Składający uwagę uważa także, że ciąg komunikacyjny oznaczony jako 21KDD, przyjęty i nadal obowiązujący w uchwale XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 czerwca 2009 r., jest lepszym rozwiązaniem i w tym wypadku uwzględnił dobro właścicieli nieruchomości. Połączenia ulicy 35KDD z ul. Asnyka stanowią w chwili obecnej niezagospodarowane działki porośnięte wieloletnimi dzikimi zadrzewieniami.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie wskazanym w uwadze. Projektowana ulica 35KDD stanowi istotny element docelowego układu komunikacyjnego na terenie objętym planem. Zgodnie z § 11 pkt. 5 tekstu planu stanowi ona element połączeń wewnętrznego układu komunikacyjnego. Ma za zadanie obsługiwać komunikacyjnie w relacji wschód-zachód nowo projektowane tereny mieszkaniowe. Zaproponowany w projekcie planu przebieg ww. ulicy jest optymalny pod względem zachowania płynności ruchu. Zapewnia bezpośrednie włączenie ulicy 35KDD do ulicy 1KDL (ul. Asnyka), która jest jedną z dwóch głównych dróg wyprowadzających ruch samochodowy z osiedla w ciąg ulic Sławięcickiej i Stefana Batorego, które z kolei zapewniają obsługę komunikacyjną osiedla z innymi częściami miasta. Rozwiązanie układu komunikacyjnego w obrębie działki, której dotyczy uwaga, zaproponowane w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 czerwca 2009 r.), uniemożliwia płynne włączanie się pojazdów w ciąg ulicy 1KDL (ul. Asnyka). Pojazdy poruszające się wyznaczoną w obowiązującym planie ulicą 23KDD muszą wykonać pięć manewrów skrętu aby włączyć się w ul. Asnyka. Co może powodować, że pojazdy będą *de facto* poruszać się wyznaczonym w obowiązującym planie miejscowym ciągiem pieszo-jezdnym 13KDPJ, którego szerokość w liniach rozgraniczających nie przekracza 5,5 m.

Należy zauważyć, że projektowana ulica 35KDD w wyłożonym obecnie do publicznego wglądu dokumencie została zawężona, w obrębie nieruchomości, której dotyczy uwaga, o około 2,0 m w stosunku do tejże ulicy wskazanej w poprzednio wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu. Zwężona została również ul. Asnyka (1KDL) na odcinku od ulicy 35KDD do ulicy 2KDL. Dodatkowo linie rozgraniczające ulicy 35KDD zostały przesunięte, na prawie całej długości ulicy, w kierunku południowym tak, aby na wąskiej działce nr ew. 824/2, znajdującej się po północnej stronie drogi i będącej własnością składającego uwagę, możliwe było zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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.