

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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Pogorzelec, w rejonie Alei Armii Krajowej oraz ulic: Tartacznej, Kozielskiej i Koszykowej.**

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) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.<sup>1)</sup>), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Pogorzelec, w rejonie Alei Armii Krajowej oraz ulic: Tartacznej, Kozielskiej i Koszykowej, 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 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.

---

<sup>1)</sup>zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz. 782 i poz. 1378.

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 połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 5) kiosk – parterowy i niepodpiwniczony tymczasowy obiekt budowlany o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m<sup>2</sup>, 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, wiatrołap,
  - b) elementów nadwieszonych takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów, werand,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin – wyłącznie dla budynków istniejących,
  - f) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe;
- 8) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 9) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand;
- 10) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 11) przestrzeń publiczna – wszelkie ogólnie dostępne tereny, w szczególności tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, sportowo rekreacyjne oraz obiektów użyteczności publicznej;
- 12) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, rozumiane w szczególności poprzez umieszczenie obiektów budowlanych, urządzeń technicznych oraz zieleni, tworzących całość funkcjonalną, rozumiane odpowiednio jako:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę na danej działce budowlanej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz 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;
- 13) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni,

kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;

- 14) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 15) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy, o płaskiej powierzchni, wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 16) 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;
- 17) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 18) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 19) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 20) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 21) 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;
- 22) zabudowa frontowa – budynki mieszkalne, usługowe oraz garażowe, lokalizowane na działce od strony przestrzeni publicznej, do zabudowy frontowej nie zalicza się budynków gospodarczych, obiektów pomocniczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 23) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu.

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 ład przestrzennego:

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
  - a) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) zakaz lokalizacji:
    - stacji paliw z wyłączeniem terenów: 1UC, 2UC i 1KS,
    - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem 1UC i 2UC.
  - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
    - zieleni,
    - obiektów małej architektury,

- urządzeń rekreacyjnych;

3) w zakresie lokalizacji zabudowy:

- a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej i tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych, na podstawie ustaleń szczegółowych, w przestrzeniach publicznych oraz w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UC, 2UC, 1U i 2U,
- 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) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
- e) 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;

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
- b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 25,0 m,
- c) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
- 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 kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:

- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych w postaci: ceramiki budowlanej, kamienia naturalnego, metalu, drewna, szkła, betonu, a 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. 90	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity, czernie

- b) dopuszczenie stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki,
- c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009, ciemnogranatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9018,
- d) dla dachów zabudowy frontowej innych niż dachy płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
- blachy dachowej w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
  - dachówki w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym,
  - szkła,
- e) dla dachów zabudowy niewymienionej w lit. d z dachami innymi niż płaskie dodatkowo dopuszcza się stosowania pokrycia w postaci gontu bitumicznego w kolorze brązowym, ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- f) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, b, c w przypadku:
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
  - akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji,
  - zastosowania kolorystyki stanowiącej zastrzeżony znak towarowy podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą;
- 6) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne z zakresu budownictwa,
- c) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 7) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,

b) parametry te nie dotyczą działek:

- wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
- 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 dróg publicznych, oraz publicznej drogi rowerowej:

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

§ 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) zespołów zabudowy usługowej, centrów handlowych, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - c) parków rozrywki rozumianych jako obiekty do prowadzenia działalności związanej z rozrywką i rekreacją;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni – dla wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony drzew o szczególnych wartościach przyrodniczych obowiązuje:
  - a) zachowanie trzech istniejących drzew o szczególnej wartości przyrodniczej – dębów szypułkowych,
  - b) zagospodarowanie stref uwzględniające ochronę i ekspozycję drzew,
  - c) zakaz lokalizacji parkingów i dojazdów,
  - d) zagospodarowanie terenu umożliwiające infiltrację wód opadowych i roztopowych;
- 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, dojazdów i parkingów zlokalizowanych na terenach 1UC, 2UC, 1U, 2U, 1KS i 1KS/U,
  - b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
- 8) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 9) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
  - b) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
  - c) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
  - d) stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
  - e) stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - f) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
  - g) zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
  - h) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - i) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - j) 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 przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) dla wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej B obowiązuje:
- a) realizacja nowej zabudowy w sposób podkreślający wartość historyczną sąsiadujących z terenem zabytków przy zachowaniu kompozycyjnych powiązań z otoczeniem,
  - b) stosowanie materiałów zapewniających wysoki standard wykończenia,

c) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji budynków:

- nakaz stosowania materiałów wykończeniowych dla ścian w postaci: cegły klinkierowej, betonu architektonicznego i szkła,
- nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych w postaci: ceramiki budowlanej, metalu, betonu, szkła, a dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli w § 5 pkt. 6 lit. a,

d) nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki,

e) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom: 1013-1015, 1019 i 1020, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047 lub czarnej – 9004, 9005, 9011, 9017, 9018,

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

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

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

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

**§ 11.** 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 przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1, zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 3) 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;
- 4) wokół istniejących i projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych;
- 5) w wyznaczonych na rysunku planu pasach ochronnych od magistralnych przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 6) w przypadku likwidacji przewodów, o których mowa w pkt 5, zakaz dotyczący pasów ochronnych nie obowiązuje;
- 7) lokalizacja całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 – Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka, dla którego obowiązują ustalenia w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz w zakresie gospodarki wodno-ściekowej określone w § 8 pkt. 7-9.



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

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 2) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) nakaz zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem;
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych;
- 5) wskazuje się ulice zapewniające powiązanie z zewnętrznym układem drogowym:
  - a) istniejącą ulicę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Kozielska – zlokalizowana częściowo poza obszarem objętym planem),
  - b) Aleję Armii Krajowej – Drogę Krajową Nr 40 Głucholazy – Pyskowice – zlokalizowaną na północ od granicy obszaru objętego planem;
- 6) wskazuje się ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający:
  - a) istniejące ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD (ul. Koszykowa) i 2KDD (ul. Tartaczna),
  - b) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

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

- 1) dla samochodów osobowych – minimum:
  - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
  - b) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 25 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla pozostałych usług handlu – 4 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla pozostałych usług – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów - minimum:
  - a) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków – 5 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla pozostałych usług – 3 stanowiska na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

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

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

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg wewnętrznych oraz, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
  - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
  - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem, stacji transformatorowych SN/nN oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń.

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana w terenie 2UC oraz wodociąg zlokalizowany w ulicy 1KDZ (ul. Kozielska);
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor sanitarny zlokalizowany w ulicy 1KDZ (ul. Kozielska) oraz kolektor sanitarny zlokalizowany w terenie 2UC;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – rzeka Kłodnica za pośrednictwem kolektora deszczowego zlokalizowanego w ulicy 1KDZ (ul. Kozielska);
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – sieć gazowa niskiego ciśnienia zasilana przez stację gazową I° i II° Kędzierzyn-Koźle os. Piastów, ul. Królowej Jadwigi;
- 5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Chemik” przy al. Jana Pawła II;
- 6) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło – rurociąg wody gorącej 2xDn 300 biegnący w rejonie Al. Jana Pawła II i ul. Mikołaja Reja.

**§ 15.1.** 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 1KDZ, 1KDD i 2KDD;
- 2) publicznej drogi rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDR.

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.

**§ 16.1.** Wskazuje się oznaczone na rysunku planu granice kolejowego terenu zamkniętego – linii kolejowej nr 680 Kędzierzyn-Koźle KDD - Kłodnica.

2. W bezpośrednim sąsiedztwie kolejowego terenu zamkniętego obowiązuje:

- 1) usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i budynków w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy kolejowego terenu zamkniętego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m, z wyłączeniem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym do dróg pieszych i rowerowych;
- 3) poza obszarami lasów zakaz usytuowania drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości mniejszej niż 6,0 m od dolnej

krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych, a w pozostałych przypadkach w odległości mniejszej niż 6,0 m od skrajnej szyny;

- 4) zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy kolejowego terenu zamkniętego z wyłączeniem robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej;
- 5) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego i linii kolejowych.

§ 17. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 1UC, 2UC, 1U, 2U, 1KS/U, 1KS – 30%.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 stawka procentowa służąca określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – wynosi 1%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/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:
  - a) 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 50%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,9,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego: maksimum 80 m<sup>2</sup>,
  - b) dachy budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 40° oraz dachy płaskie,
  - c) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 40° oraz dachy płaskie,
  - d) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach płaskich: maksimum 8,0 m,
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°: maksimum 10,0 m,
    - dla budynków usługowych: maksimum 12,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksimum 5,5 m;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dla zabudowy frontowej, w przypadku realizacji budynków o dachach spadzistych, nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do linii rozgraniczającej wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,

b) 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,

c) dla zabudowy usługowej: 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: 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60-90°.

**§ 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 – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe,
  - 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 50%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 1,2,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów: dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy: maksimum 10,0 m,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 12 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna wysokość: 3,5 m,
    - dachy: płaskie,
    - maksymalna ilość w terenie – 2 obiekty.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75-90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy usługowej w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) stacje paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) parkingi wielostanowiskowe,
  - b) garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne,
  - c) tymczasowe obiekty budowlane – usługowo-handlowe,
  - 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 60%,
  - b) intensywność zabudowy:
    - w terenie 1UC: minimum 0,1, maksimum 1,2,
    - w terenie 2UC: minimum 0,1, maksimum 1,5,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów: dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy:
    - w terenie 1UC: maksimum 12,0 m,
    - w terenie 2UC: maksimum 15,0 m,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji ładowania samochodów elektrycznych,
  - c) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 12 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna wysokość: 3,5 m,
    - dachy: płaskie oraz dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 30°,
    - maksymalna ilość w terenie – 4 obiekty.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>;
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 1UC: minimum 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 2UC: minimum 3000 m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny komunikacji samochodowej – garaże naziemne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń urządzona.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 75%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,75,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów - dachy płaskie,
  - c) wysokość zabudowy - maksimum 5,0 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: 45 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 45 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75-90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 75%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,75,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów - dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy - maksimum 5,0 m,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1E: 20 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 2E: 80 m<sup>2</sup>;
- 3) w terenie 3E: 200 m<sup>2</sup>;
- 4) w terenie 4E: 30 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 1E: 20 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 2E: 80 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenie 3E: 200 m<sup>2</sup>,
  - d) w terenie 4E: 30 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) w terenie 1E: minimum 4,0 m,
  - b) w terenie 2E: minimum 9,0 m,
  - c) w terenie 3E: minimum 13,0 m,
  - d) w terenie 4E: minimum 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji samochodowej – stacji paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń urządzona.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 20%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,02, maksimum 0,2,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;

- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów - dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy - maksimum 5,0 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji stacji ładowania samochodów elektrycznych.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1800 m<sup>2</sup>.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnię działki: minimum 1800 m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki: minimum 50,0 m,
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75-90°.

**§ 24. 1.** Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 1KDD, 2KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych: ulice klasy zbiorczej 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) infrastruktura techniczna;

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Kozielska):
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0,0 m do 7,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Koszykowa):
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 11,6 m do 17,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD (ul. Tartaczna):
  - a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 11,8 m do 23,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25. 1.** Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW** 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) drogi rowerowe,
  - c) infrastruktura techniczna,



d) miejsca postojowe dla rowerów.

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

- 1) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW – szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 14,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW – szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.1.** Dla terenu publicznej drogi rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg rowerowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu rowerowego i pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) chodniki,
  - b) zieleń,
  - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się – dla publicznej drogi rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDR – szerokość w liniach rozgraniczających – od 0,0 m do 8,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

**§ 28.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

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





**MIEJSCOWOŚĆ  
KĘDZIERZYN-KOŹLE  
KRAJOWEJ**

**RYSUNEK PLANU  
z dnia .....**

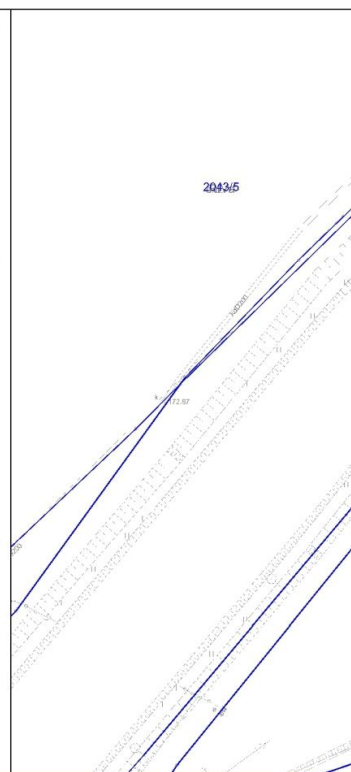
<b>WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ ZABUDOWY</b>				
<b>Przeznaczenie terenu</b>	<b>Powierzchnia zabudowy (max.)</b>	<b>Intensywność zabudowy (max.)</b>	<b>Powierzchnia biologicznie czynna (min.)</b>	<b>Pow. d.</b>
<b>1MN/U</b>	50%	0,9	30%	
<b>1U</b>	50%	1,2	15%	
<b>2U</b>	50%	1,2	15%	

# Y PLAN Y ZAGOSPODA N-KOŹLE POŁOŻONEGO ORAZ ULIC: TARTACZNI

**ANU - Załącznik Nr 1 do Uchwa  
..... 2020 roku.**

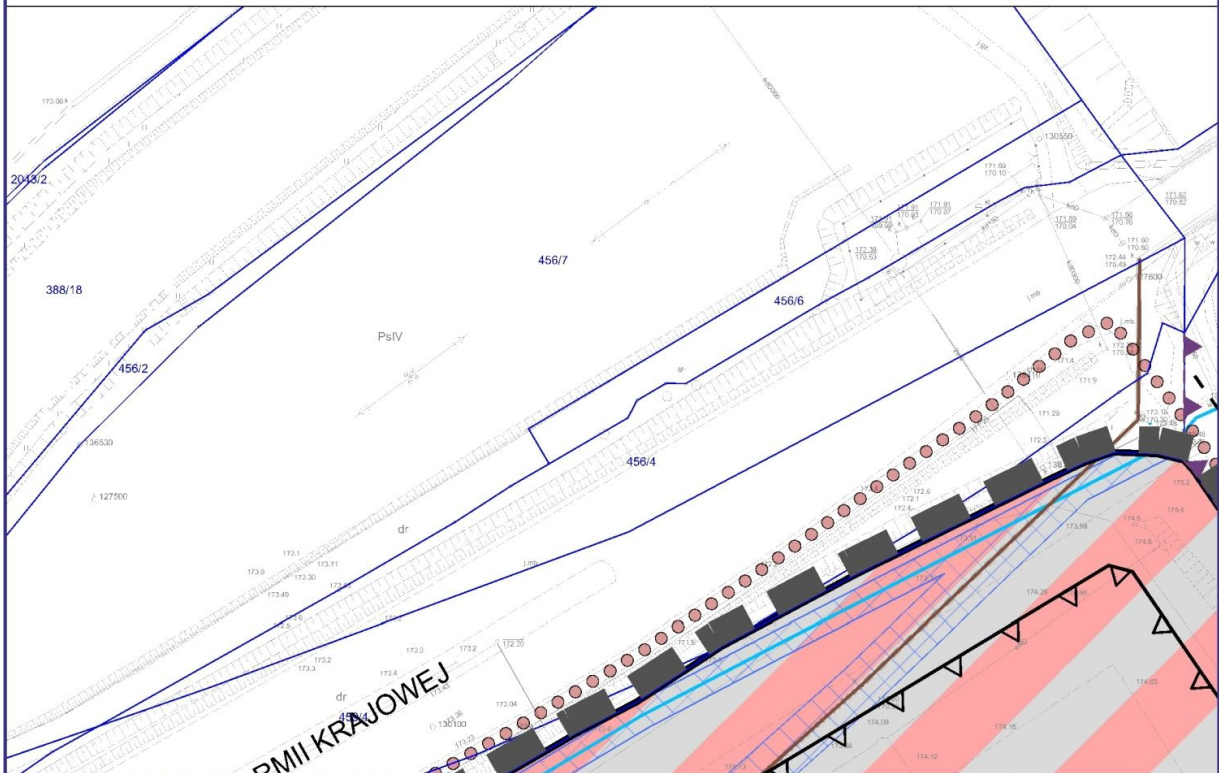
**PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA PROJEKTOWANEJ**

Wierchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy frontowej (max.)	Geometria dachów zabudowy frontowej
2000 m <sup>2</sup>	Zabudowa mieszkaniowa jednorodn.: dachy płaskie – 8,0 m, dachy spadziste – 10,0 m; zabudowa usługowa: 12,0 m	dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 40° oraz dachy płaskie
1000 m <sup>2</sup>	10,0 m	dachy płaskie
1000 m <sup>2</sup>	10,0 m	dachy płaskie



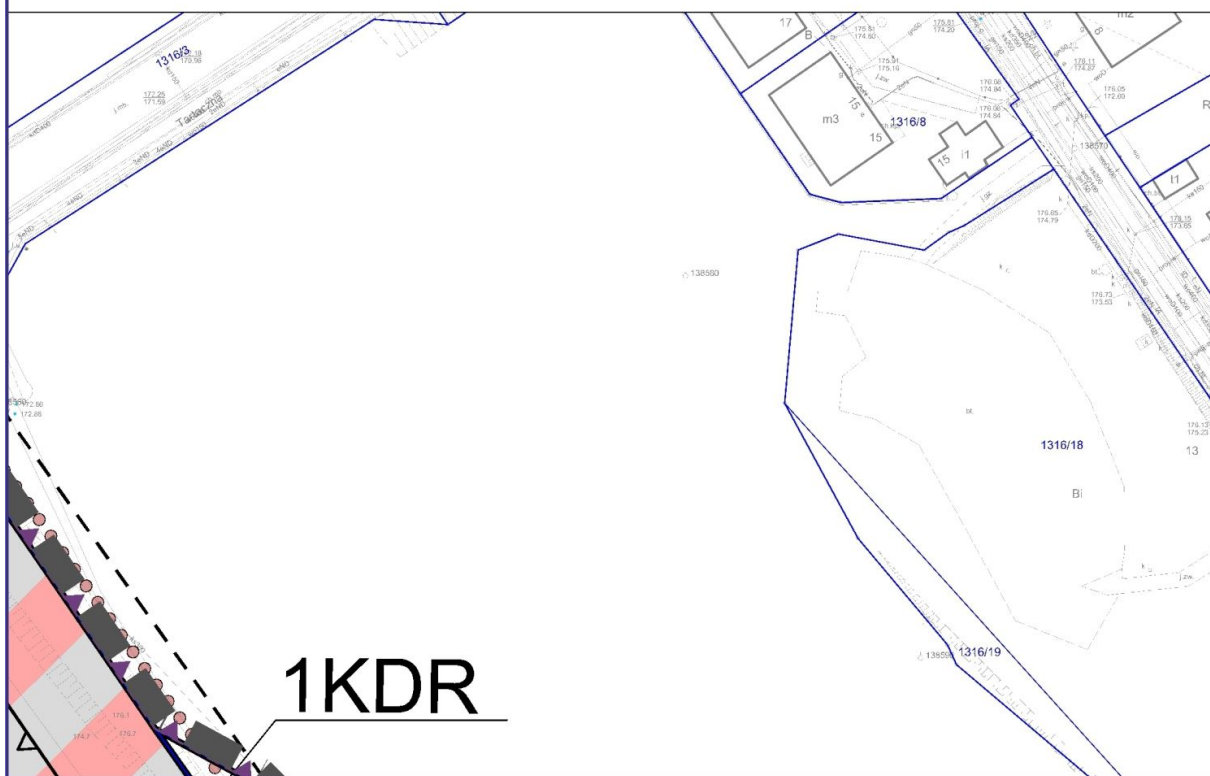
# PROJEKT WYKONAWCZY PRZESTRZENNEGO URZĄDZENIA NA TERENIE OSIEDLA MIASTECZKA, KOZIELSKIEJ I KOSZAR

Plan Nr ..... Rady Miejskiej



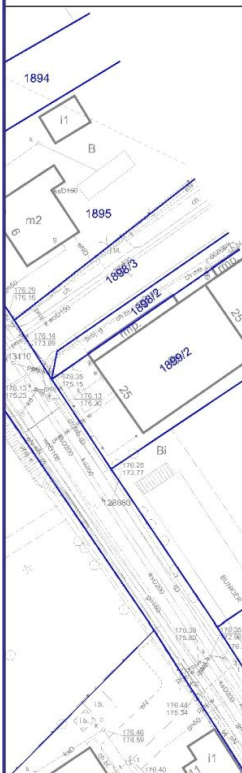
# ENNEGO DLA CZĘŚĆ DLA POGORZELEC, W YKOWEJ

## Miasta Kędzierzyn-Koźle



# **I OBSZARU MIASTA REJONIE ALEI ARMII**


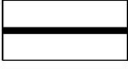
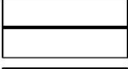

## **SKALA 1:1000**





### **LEGENDA**

#### **USTALENIA OBOWIAZUJĄCE**

#### **W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

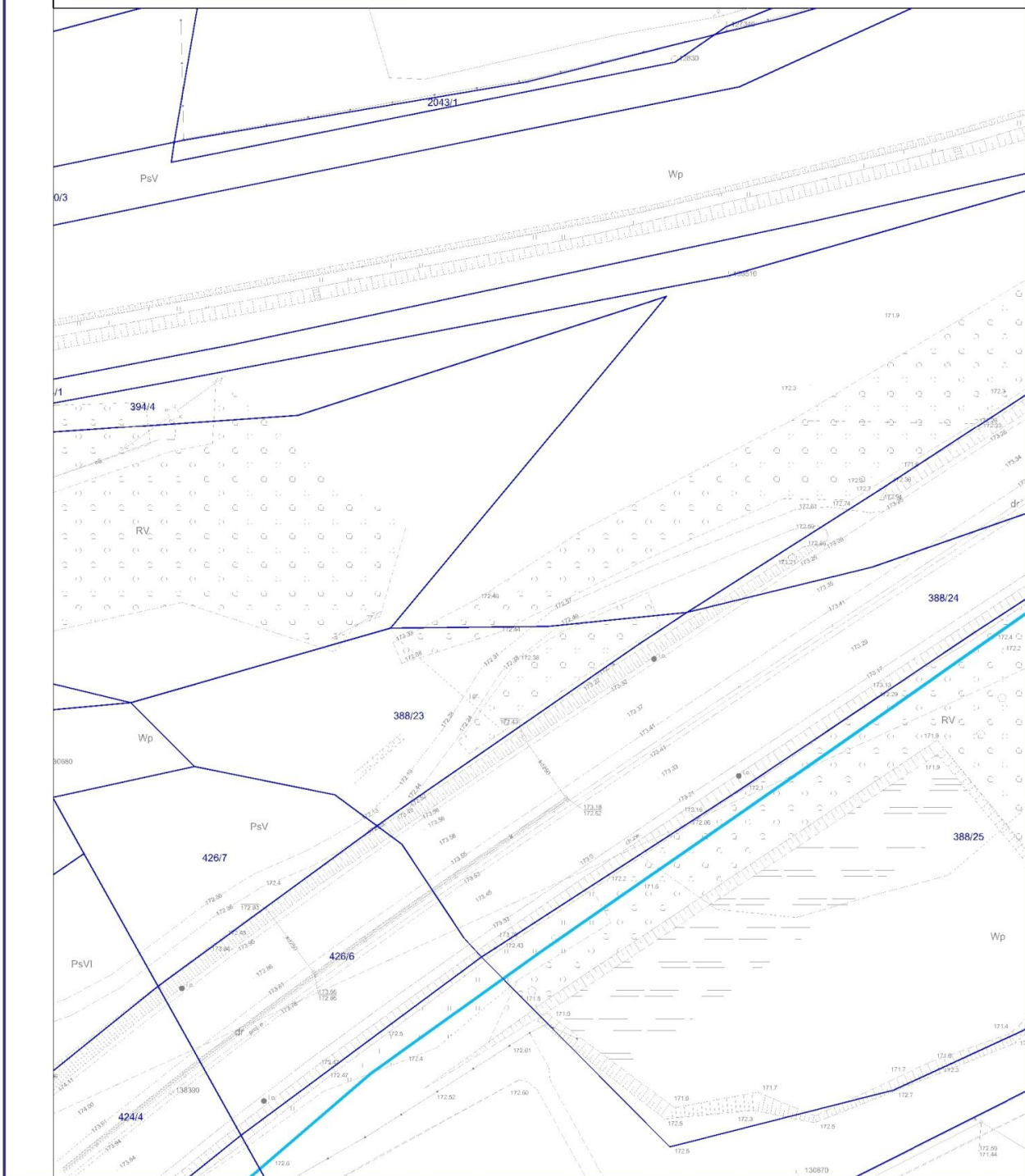
-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

#### **W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW**

-  NUMER PORZĄDKOWY TERENU
-  **1UC** PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

# ARKUSZ 6/15

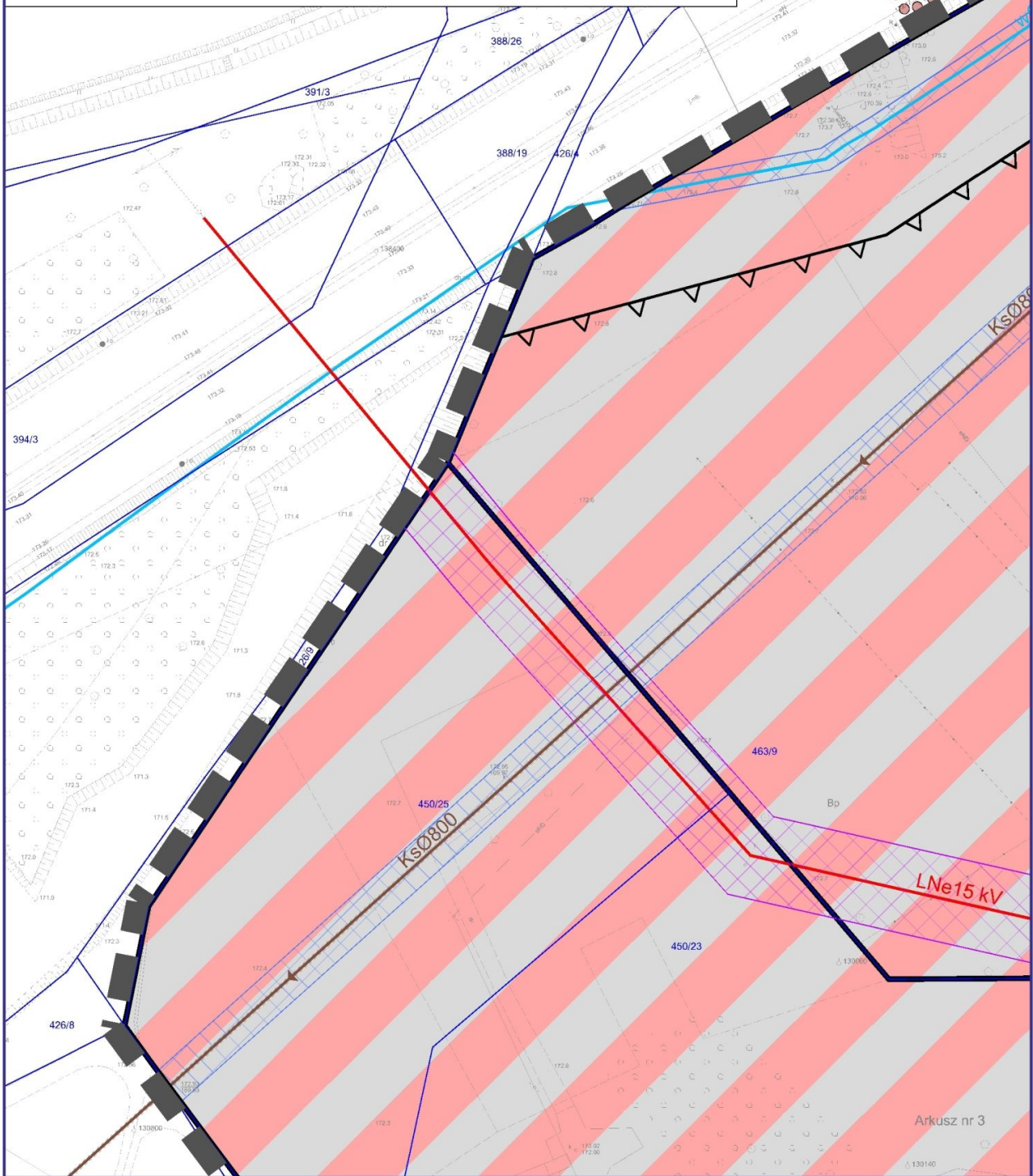
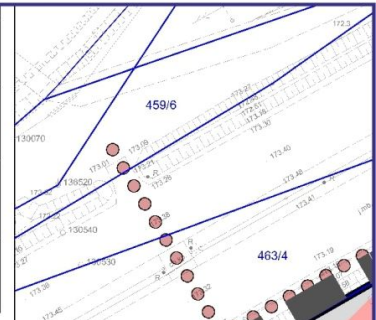
<b>1UC</b>	60%	1,2	20%	
<b>2UC</b>	60%	1,5	20%	
<b>1U/KS</b>	75%	0,75	5%	
<b>1KS</b>	20%	0,2	20%	



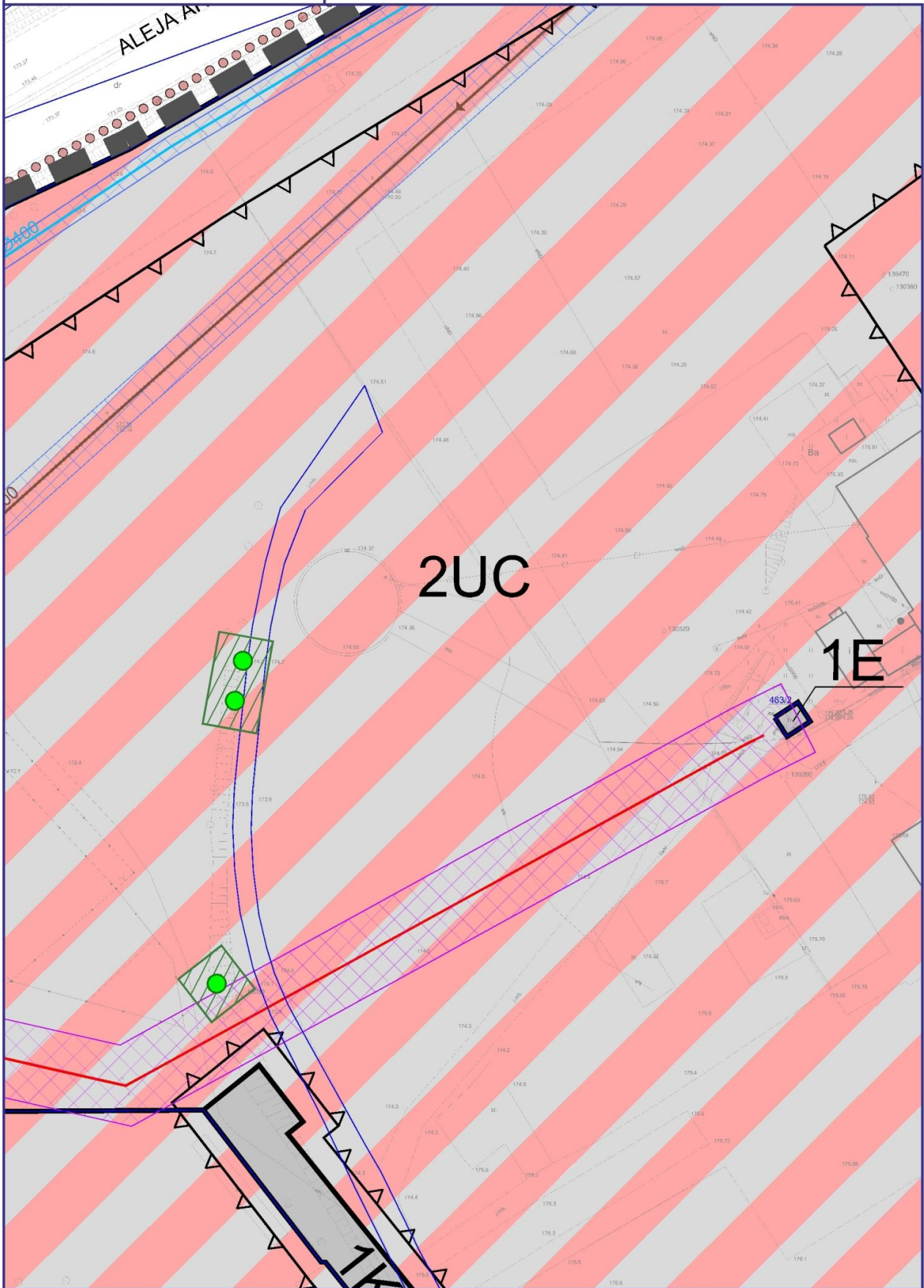


# ARKUSZ 7/15

3000 m <sup>2</sup>	12,0 m	dachy płaskie
3000 m <sup>2</sup>	15,0 m	dachy płaskie
45 m <sup>2</sup>	5,0 m	dachy płaskie
1800 m <sup>2</sup>	5,0 m	dachy płaskie



# ARKUSZ 8/15



# ARKUSZ 9/15



# ARKUSZ 10/15



	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W TYM USŁUG HANDLU O POW. SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m <sup>2</sup>
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODARKI ELEKTROENERGETYCZNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TEREN PUBLICZNEJ DROGI ROWEROWEJ

## W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU

	STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	PASY OCHRONNE OD SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	STREFY OCHRONY DRZEW O SZCZEGÓLNEJ WARTOŚCI PRZYRODNICZEJ

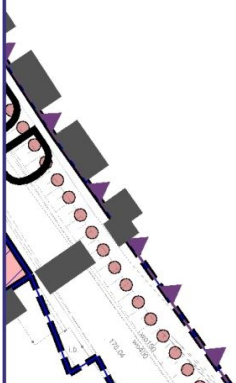
## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV

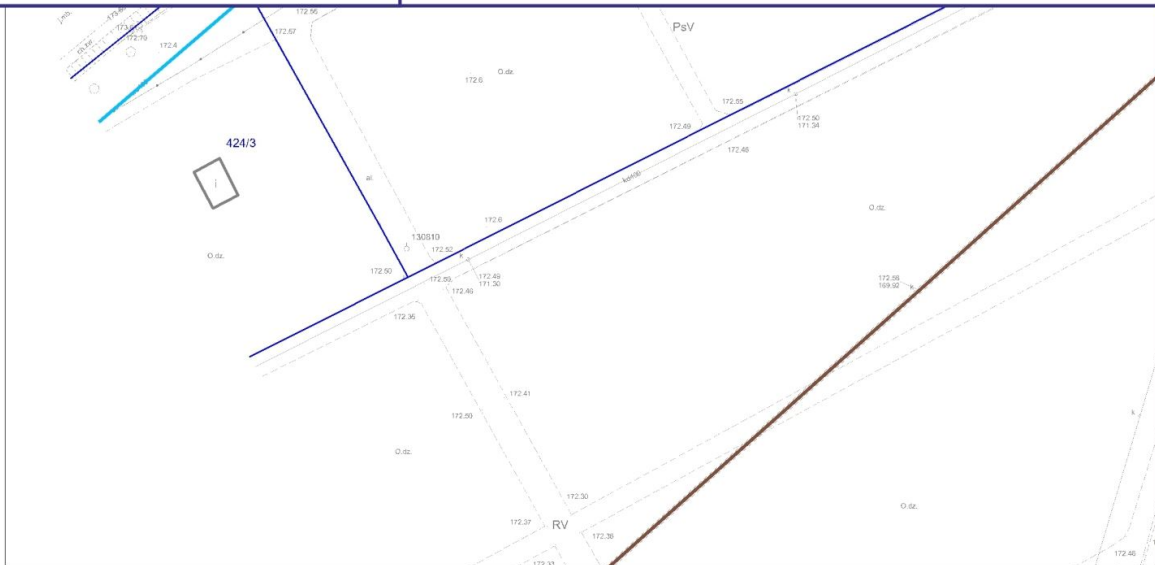
## W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

	STREFA B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
--	-----------------------------------

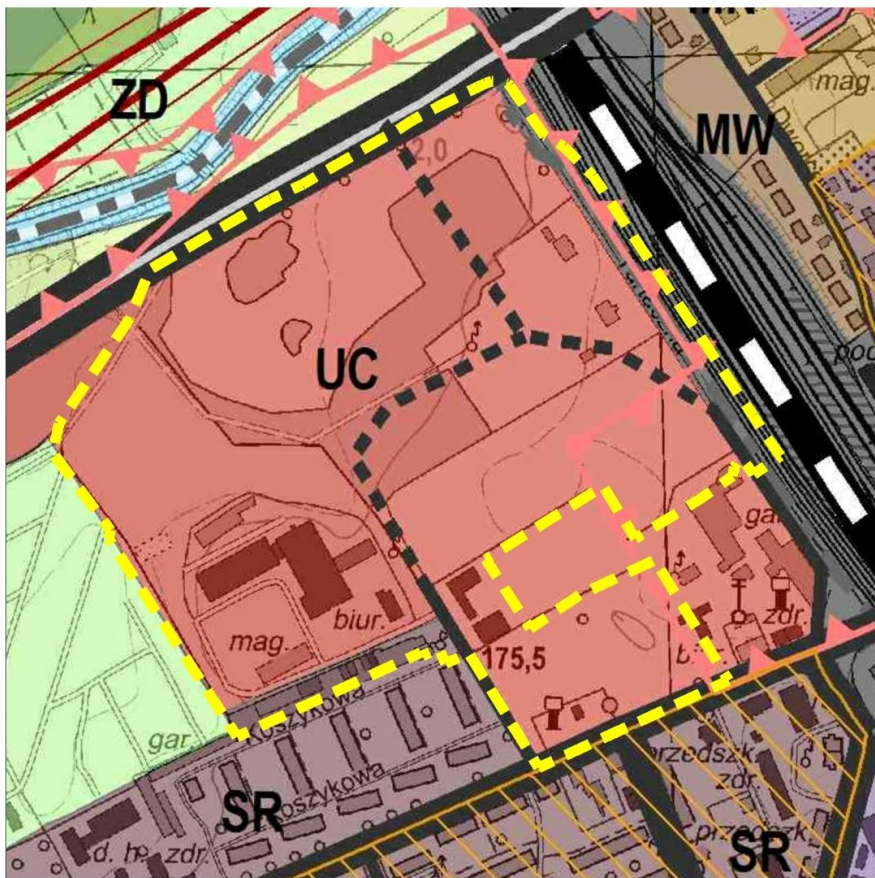
## W ZAKRESIE OCHRONY TERNÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE



# ARKUSZ 11/15



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE ZATWI NR XIII/144/19 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Z DNIA 2



## PRZEZNACZENIA

- SR – tereny
- UC – tereny
- KK – tereny

## istniejący układ drogowy

- KDGP – drogi
- KDZ – drogi
- KDL, KDD –
- lokalnej i dojazdowe

## projektowany układ drogowy

- KDL, KDD –
- i dojazdowe

## linie kolejowe

- czynna

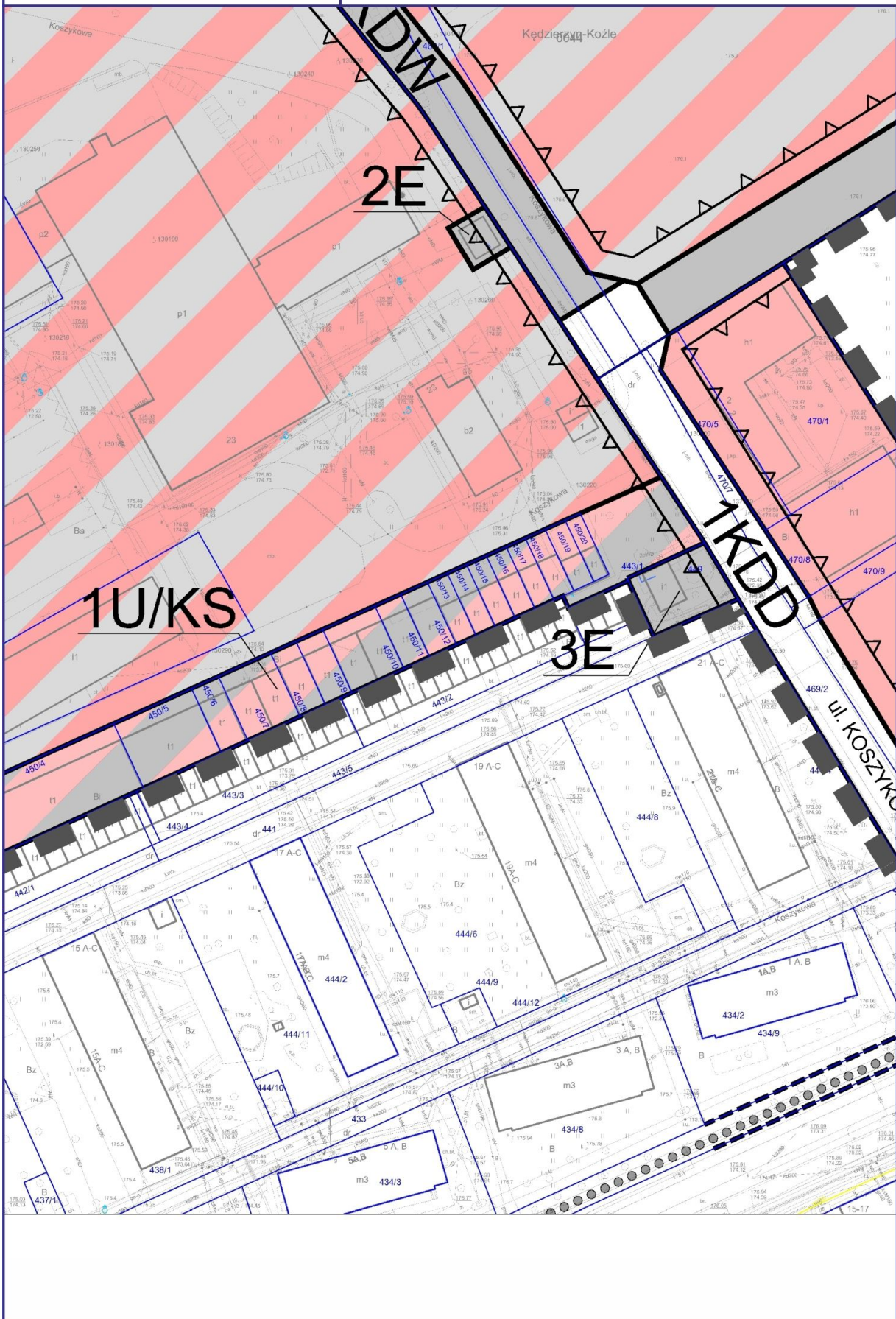
## OCHRONA DZIAŁALNOŚCI

- strefa "B" ochrony

**SKALA 1:**



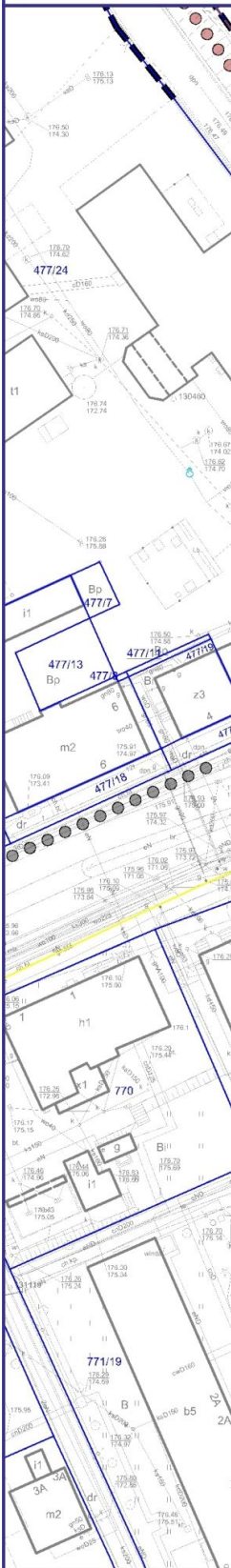
# ARKUSZ 13/15







# ARKUSZ 15/15

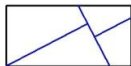


## PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

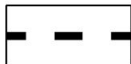


GRANICA KOLEJOWEGO TERENU ZAMKNIĘTEGO

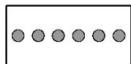
## OZNACZENIA INFORMACYJNE



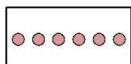
PODZIAŁ WŁASNOŚCIOWY



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



ISTNIEJĄCE DROGI ROWEROWE



POSTULOWANY PRZEBIEG DRÓG ROWEROWYCH



PRZYBLIŻONA LOKALIZACJA DRZEW O SZCZEGÓLNYCH WARTOŚCIACH PRZYRODNICZYCH

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.1.1608.2019\_1603\_CLO WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 03.12.2019 r.



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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE POŁOŻONEGO NA TERENIE OSIEDLA POGORZELEC, W REJONIE ALEI ARMII KRAJOWEJ ORAZ ULIC: TARTACZNEJ, KOZIELSKIEJ I KOSZYKOWEJ**

**PROJEKTODAWCA:** 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 .....**  
**Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia .....**

nr rys. 1

Kędzierzyn-Koźle, sierpień 2020 r.

skala 1:1000

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Pogorzelec, w rejonie Alei Armii Krajowej oraz ulic: Tartacznej, Kozielskiej i Koszykowej.**

W wyznaczonym terminie w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Piastów, wyznaczonego ulicami: Bolesława Krzywoustego, Augustyna Kośnego, Janusza Meissnera i Aleją Ignacego Lisa nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozpatrzenia uwag zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

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

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

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

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

## UZASADNIENIE

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Pogorzelec, w rejonie Alei Armii Krajowej oraz ulic: Tartacznej, Kozielskiej i Koszykowej.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XIII/146/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Pogorzelec, w rejonie Alei Armii Krajowej oraz ulic: Tartacznej, Kozielskiej i Koszykowej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok 16 ha położony jest w centralnej części miasta, na terenie osiedla Pogorzelec.

Od zachodu sąsiaduje z terenami ogrodów działkowych, od północy z Aleją Armii Krajowej - drogą krajową nr 40, od wschodu z terenami kolejowymi - linia kolejowa nr 136 Kędzierzyn-Koźle - Opole Groszowice, od południa z ulicą Kozielską oraz zlokalizowaną przy niej wielofunkcyjną zabudową śródmiejską. Zachodnią część obszaru zajmują tereny zabudowy usługowej, południową część zajmują: stacja paliw, część zajezdni autobusowej Miejskiego Zakładu Komunikacji w Kędzierzynie-Koźlu oraz supermarket spożywczy, północnozachodnią część obejmują działki obecnie niezagospodarowane, porośnięte zielenią nieurządzoną oraz dwie działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

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

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

Obszar objęty projektem planu w obowiązującym Studium wskazany został jako: „Tereny zabudowy usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>” – oznaczone symbolem UC. Od południa Studium wskazuje również wąski pas „Terenów zabudowy śródmiejskiej” – oznaczonych symbolem SR.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.)

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje przeznaczenie funkcjonalne poszczególnych terenów zgodnie z ich istniejącym stanem zagospodarowania, a także uwzględniające złożone wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w tym dotyczącego lokalizacji na przedmiotowym obszarze obiektu usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>). Określa również wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry kształtowania zabudowy adekwatne do prowadzonej na danym obszarze działalności.

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

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

- 1) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy usługowej, w tym usług handlu

o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

2) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

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

Projekt planu wskazuje również trzy drzewa o szczególnych wartościach przyrodniczych – dębów szypułkowych o wymiarach kwalifikujących je do objęcia ochroną w postaci pomnika przyrody. Wokół przedmiotowych drzew w planie miejscowy wyznaczono strefy ochronne.

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

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

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

1. W projekcie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
  - b) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
  - c) nakazu zbierania i magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych,
  - d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
    - przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
    - zespołów zabudowy usługowej, centrów handlowych, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
    - parków rozrywki rozumianych jako obiekty do prowadzenia działalności związanej z rozrywką i rekreacją,
  - e) dla wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony drzew o szczególnych wartościach przyrodniczych:
    - zachowania trzech istniejących drzew o szczególnej wartości przyrodniczej – dębów szypułkowych,

- zagospodarowanie stref uwzględniające ochronę i ekspozycję drzew,
  - zakazu lokalizacji parkingów i dojazdów,
  - zagospodarowanie terenu umożliwiające infiltrację wód opadowych i roztopowych;
- f) nakazu stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
- g) dopuszczenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
- h) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, dojazdów i parkingów zlokalizowanych na terenach 1UC, 2UC, 1U, 2U, 1KS i 1KS/U,
- i) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych,
- j) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,
- k) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
  - dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
  - doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
  - stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
  - stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
  - włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - nakaz czasowego magazynowania odpadów i substancji wyłącznie w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- l) zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
- m) dopuszczenia lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci

- telekomunikacyjnych,
- n) wskazania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U jako terenu chronionego akustycznie, określonego jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, poprzez m. in. :
- a) realizację nowej zabudowy w sposób podkreślający wartość historyczną sąsiadujących z terenem zabytków przy zachowaniu kompozycyjnych powiązań z otoczeniem,
- b) stosowanie materiałów zapewniających wysoki standard wykończenia,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
- 7) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym tereny dróg publicznych oraz teren publicznej drogi rowerowej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
- b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z póź. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Pogorzelec, w rejonie Alei Armii Krajowej oraz ulic: Tartacznej, Kozielskiej i Koszykowej w przewidzianym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

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

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

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

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

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
  - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący i projektowany system komunikacyjny uwzględniający strukturę własności gruntów na obszarze objętym planem;
  - 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako uzupełniającego środka transportu;
  - 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących i projektowanych dróg publicznych możliwości realizacji dróg rowerowych oraz ciągów pieszych.

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

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analizie poddano ustalenia obowiązującego na obszarze objętym planem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta



Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.).

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

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

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

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

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia (1 275 810 zł).

Kosztami dla Gminy jest realizacja zadań własnych, do których należy budowa infrastruktury technicznej w postaci przebudowy dróg dojazdowych o symbolach "1KDD" i "2KDD" w celu urządzenia placów do zawracania. W tym celu konieczne jest pozyskanie gruntów pod te place.

Plusem dla Gminy jest dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości będącej jej własnością. Jednakże dochód ten uzależniony jest od wielu czynników, które muszą być spełnione, by mogło dojść do transakcji. W związku z powyższym dochód ten nie jest pewny.

Do kosztów związanych z realizacją planu należy wskazać:

- 1) odszkodowania za grunty: 63 980,00 zł,
- 2) podziały geodezyjne, szacowanie gruntów, umowy notarialne i inne: 1 000,00 zł,
- 4) budowa sieci infrastruktury technicznej i dróg: 193 960,00 zł,

co daje łączną kwotę 258 940,00 zł

Po stronie wpływów do budżetu Gminy należy uwzględnić:

- 1) sprzedaż gruntów stanowiących własność Gminy: 1 755 432,00 zł.

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