

**UCHWAŁA NR XVII/206/11**  
**RADY MIASTA KĘDZIERZYN – KOŻŁE**  
**Z DNIA 28 GRUDNIA 2011 ROKU**

**w sprawie:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn - Koźle w części dotyczącej obszaru ograniczonego ulicami Jana Kochanowskiego, Ignacego Łukasiewicza i Piastowską.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, zm.: Dz. U. z 2002 r., Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 214, poz. 1806; Nr 153, poz. 1271; Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r., Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r., Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r., Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r., Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 947; Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, Dz. U. z 2004 r., Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r., Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r., Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007 r., Nr 127, poz. 880, Dz. U. z 2008 r., Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz w związku z uchwałą Nr XXV/304/08 Rady Miasta Kędzierzyn Koźle z dnia 29 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn - Koźle w części dotyczącej obszaru ograniczonego ulicami Jana Kochanowskiego, Ignacego Łukasiewicza i Piastowską,

**Rada Miasta Kędzierzyn – Koźle**

**stwierdza** zgodność ustaleń projektu niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn – Koźle, uchwalonego uchwałą Nr LII/610/10 Rady Miasta Kędzierzyn Koźle z dnia 31 marca 2010 roku oraz

**u c h w a ł a**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĘDZIERZYN - KOŻŁE W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI JANA KOCHANOWSKIEGO, IGNACEGO ŁUKASIEWICZA I PIASTOWSKĄ** zwany dalej „planem”.

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle w sprawie sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych, przez Prezydenta Miasta, uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## Rozdział 1

### PRZEPISY OGÓLNE

#### §1.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 46,2 ha, którego granice przebiegają:
  - 1) osią ul. Jana Kochanowskiego;
  - 2) osią ul. Ignacego Łukasiewicza;
  - 3) osią ul. Piastowskiej;
  - 4) od południa graniczy z terenami usługowo - mieszkaniowymi Miasta Kędzierzyn Koźle.
2. Przedmiot planu zgodny z ustaleniami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

#### § 2.

#### Ustalenia dotyczące rysunku planu

1. Na rysunku planu stosuje się następujące symbole identyfikacyjne:
  - 1) **1MN - 8MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **1MN/MW – 5MN/MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 3) **1MN/U - 4MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
  - 4) **1U – 4U** – tereny zabudowy usługowej,
  - 5) **1P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
  - 6) **1ZD – 2ZD** – tereny ogrodów działkowych,
  - 7) **1ZP** – tereny zieleni urządzonej: zieleńce,
  - 8) **1- 2KD-Z** – tereny komunikacji – drogi klasy funkcjonalno - technicznej zbiorczej,
  - 9) **1- 11KD-D** – tereny komunikacji – drogi klasy funkcjonalno – technicznej dojazdowej,
  - 10) **1- 8KDW** – tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych,
  - 11) **1 KS** – tereny parkingów i obsługi transportu samochodowego,
  - 12) **1C** – tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo,
  - 13) **1E – 4E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - 14) **1K – 3K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, w tym treść podkładu mapowego oraz oznaczenia zawarte w legendzie są oznaczeniami uzupełniającymi i mają charakter informacyjny.
3. Rozwiązania przestrzenne zawarte na rysunku planu i odpowiadające im ustalenia zawarte w niniejszej uchwale uwzględniają uwarunkowania wynikające ze sporządzonej w toku prac planistycznych prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

### § 3.

#### **Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

1. **teren** – oznacza to elementarny fragment terenu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym,
2. **intensywność zabudowy** – oznacza to iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, do powierzchni działki (działek) przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego.
3. **wysokości zabudowy** - oznacza to maksymalną wysokość obiektu budowlanego mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu, gzymsu, rynny lub szczytu attyki, wyrażoną w metrach lub w ilości kondygnacji o wysokości określonej w przepisach techniczno-budowlanych dla danej funkcji.
4. **zabudowie usługowej nie stwarzającej uciążliwości dla środowiska** – oznacza to taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska, a zwłaszcza hałasu, wibracji, odorów, zanieczyszczeń powietrza, wody i ziemi oraz wprowadzania do środowiska pyłów i gazów.
5. **naturalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczoną wzdłuż istniejących budynków, której nie wolno przekroczyć przez dobudowywaną, rozbudowywaną lub nadbudowywaną część do istniejącego budynku.
6. **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2010 nr 243 poz. 1623 z późn. zmianami).

## **Rozdział 2**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **PRZEPISY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU**

### § 4.

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Możliwości zagospodarowania terenów i budowy struktury funkcjonalno - przestrzennej oraz cechy zagospodarowania przestrzennego określone są poprzez ustalenia tekstowe i graficzne na rysunku planu, które zawierają zakazy, nakazy, a także wyjątki od zakazów, nakazów związanych ze sposobem zagospodarowania terenu oraz wymogów kształtowania ładu przestrzennego.
2. Na całym obszarze planu dopuszcza się:
  - 1) rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków oraz zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że dla obiektów istniejących i wprowadzanych łącznie, zachowane zostaną wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu;
  - 2) utrzymanie istniejących budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki;
  - 3) jednoczesną realizację stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających, oraz realizację kubatury usytuowanej na granicy działek prowadzoną przez właścicieli wspólnie lub oddzielnie;
3. Zakaz lokalizowania w całym obszarze objętym planem obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza związana ze zbieraniem i unieszkodliwianiem odpadów w

rozumieniu przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizowania składów złomu i innych odpadów.

4. Na terenach MN, MN/U i MN/MW dopuszcza się lokalizowanie punktów skupu makulatury.
5. W przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie i ukształtowanie zabudowy w obrębie działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego nie spełnia określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się wyłącznie przebudowy nie związane z powiększaniem powierzchni i wysokości zabudowy.
6. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu i mniejszych od wymaganej powierzchni minimalnej jest możliwe pod warunkiem zachowania gabarytów, parametrów i wskaźników urbanistycznych wskazanych w przepisach niniejszej uchwały, dotyczących danego terenu.
7. Dla wznoszenia **nowych** budynków (ich nadziemnych części) ustala się wymóg ich sytuowania przy zachowaniu wyznaczonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:
  - 1) dla dróg oznaczonych symbolem KD-Z – 10 m od linii rozgraniczającej drogi;
  - 2) dla dróg oznaczonych symbolem KD-D – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi.
8. Dla powiększania (przebudowy, rozbudowy, nadbudowy) **istniejących** budynków ustala się wymóg kształtowania ich nadziemnych części przy zachowaniu wyznaczonej w planie naturalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

## § 5.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Teren w granicach opracowania zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 Subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka wymagający najwyższej oraz wysokiej ochrony zasobów wodnych. Jako konieczny ustala się wymóg:
  - 1) podczyszczenia wód opadowych odbieranych z powierzchni utwardzonych i parkingów przed wprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) zabezpieczenia przed niekontrolowanym wyciekiem substancji szkodliwych dla środowiska z obiektów urządzeń oraz ciągów technologicznych;
  - 3) obowiązkowego podłączenia wszystkich obiektów, dla których zastosowano rozwiązania tymczasowe, polegające na realizacji szczelnych, bezodpływowych zbiorników, do kanalizacji bezpośrednio po jej realizacji.
2. Dla całego terenu objętego niniejszym planem ustala się stosowanie proekologicznych systemów grzewczych - realizacja źródła ciepła na paliwo ekologiczne (np. gaz, biomasa, ekogroszek, lekki olej opałowy, elektryczność). Sprawność cieplna kotłów musi wynosić, co najmniej 80%.
3. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:
  - 1) wymóg segregacji odpadów u źródła ich powstania w celu ich wykorzystania lub unieszkodliwienia,
  - 2) wymóg odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami gminnymi.
4. Ustala się, że przeznaczenia terenów oznaczone symbolami identyfikacyjnymi **MN** i **MN/U** należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art.113 ust. 2 pkt 1) lit. a) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. 2008 nr 25 poz. 150 z późn. zmianami).
5. Ustala się konieczność ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności usługowej, która

nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu inwestycji, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. W ramach terenu, dla którego ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i usługową (**MN**, **MN/MW** i **MW/U**), ustala się zakaz lokalizacji stacji paliw oraz stacji obsługi i remontowych sprzętu budowlanego i stacji obsługi środków transportu z zakresu blacharstwa i lakiernictwa.

## § 6.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach obszaru objętego planem występują obiekty budowlane stanowiące dobra kultury o wartościach regionalnych wymienione w gminnej ewidencji zabytków:
  - 1) Dom, ul. Piastowska 44;
  - 2) Dom, ul. Piastowska 32.
2. Dla obiektów wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, czy rozbudowę budynku, z zachowaniem istniejącej wartościowej substancji, która w widoczny sposób wpisana będzie w kontekst nowego budynku;
  - 2) ustala się zachowanie formy architektonicznej obiektu i dachu, co do kształtu i materiałów, podziałów w elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, wystroju architektonicznego.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne.
4. W razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) inwestor jest zobowiązany do podjęcia działań określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zmianami).

## § 7.

### **Ustalenie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

1. Na terenach objętych planem nie występują obszary i tereny górnicze ani udokumentowane złoża, których eksploatacja może nastąpić na podstawie koncesji wydanej w oparciu o Prawo geologiczne i górnicze.
2. Na obszarze miasta nie rozpoznano geologicznych obszarów, dla których stwierdzono by zagrożenia w postaci osuwania się mas ziemnych (informacja Starosty Powiatowego w Kędzierzynie - Koźlu z dnia 7 maja 2007 roku – pismo Śr.0714 - 8/2007).

## Rozdział 3

### PRZEPISY DOTYCZĄCE TERENÓW ZAINWESTOWANIA

#### § 8.

**Przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

**1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1MN – 8MN, dla których:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
- 2) **dopuszcza się realizację:**
  - a) lokali usługowych związanych z przeznaczeniem ustalonym w pkt 1), w parterach budynków;
  - b) budynków gospodarczych i garażowych, związanych z przeznaczeniem ustalonym w pkt 1);
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - d) dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych;
  - e) zieleni, obiektów małej architektury i ciągów pieszych.
- 3) **ustala się** następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy stanowiącą 45% powierzchni działki;
  - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną stanowiącą 35% powierzchni działki;
  - c) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może być większa niż 2, a wysokość budynku nie może przekroczyć 11 m;
  - d) dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych i kącie ich nachylenia z przedziału 30<sup>0</sup>- 40<sup>0</sup>, z dopuszczeniem facjatek, lukarn i okien połaciowych;
  - e) ustala się kierunek kalenicy prostopadły lub równoległy do linii drogi obsługującej teren;
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki - 800 m<sup>2</sup>;
  - g) minimalną szerokość frontu działki - 18 m;
  - h) w przypadkach uzasadnionych, istnienia wąskich parcel o szerokości poniżej 18 m, dopuszcza się możliwość sytuowania obiektów bezpośrednio w granicy lub przy granicy działek sąsiednich;
  - i) zalecana kolorystyka:
    - ścian – kolory z palety RAL nr: 1000, 1001, 1002, 1012, 1013, 1014, 1015, 3012, 6011, 6013, 7032, 7035 (z dopuszczeniem rozjaśniania tonacji);
    - dachu – tonacje ciemne (nawiązujące do koloru czerwonego, brązowego i grafitowego), -
    - kominów i innych elementów występujących na dachu – stonowana z kolorystyką dachu.
- 4) **ustala się** następujące wskaźniki określające niezbędną ilość miejsc parkingowych i postojowych:

- a) minimum 2 stanowiska parkingowe na 1 mieszkanie (w tym garaż);
- b) tam gdzie to możliwe należy wygospodarować 1 miejsce postojowe we wnęce bramy wjazdowej poza pasem jezdni i chodnika.

**2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1MN/MW – 5MN/MW, dla których:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
- 2) **dopuszcza się realizację** :
  - a) lokali usługowych związanych z przeznaczeniem ustalonym w pkt 1) w parterach budynków mieszkalnych;
  - b) budynków gospodarczych i garażowych, związanych z przeznaczeniem ustalonym w pkt 1);
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - d) dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych;
  - e) zieleni, obiektów małej architektury i ciągów pieszych.
- 3) **ustala się** następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy stanowiącą 40% powierzchni działki;
  - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną stanowiącą 30% powierzchni działki;
  - c) dla budynków jednorodzinnych liczba nadziemnych kondygnacji nie może być większa niż 2, a wysokość budynku nie może przekroczyć 11 m;
  - d) liczba nadziemnych kondygnacji budynków wielorodzinnych nie może być większa niż 3, a wysokość budynku nie może przekroczyć 14 m;
  - e) dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie ich nachylenia z przedziału 30<sup>0</sup>- 40<sup>0</sup>, z dopuszczeniem facjatek, lukarn i okien połaciowych;
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.4;
  - g) minimalną powierzchnię wydzielanej działki w zabudowie jednorodzinnej 800 m<sup>2</sup>;
  - h) minimalną szerokość frontu działki - 18 m;
  - i) w przypadkach uzasadnionych, istnienia wąskich parcel o szerokości poniżej 18 m, dopuszcza się możliwość sytuowania obiektów bezpośrednio w granicy lub przy granicy działek sąsiednich;
  - j) zalecana kolorystyka:
    - ścian – kolory z palety RAL nr: 1000, 1001, 1002, 1012, 1013, 1014, 1015, 3012, 6011, 6013, 7032, 7035 (z dopuszczeniem rozjaśniania tonacji);
    - dachu – tonacje ciemne (nawiązujące do koloru czerwonego, brązowego i grafitowego), -
    - kominów i innych elementów występujących na dachu – stonowana z kolorystyką dachu.
- 4) **ustala się** następujące wskaźniki określające niezbędną ilość miejsc parkingowych i postojowych:
  - a) minimum 2 stanowiska parkingowe na 1 mieszkanie (w tym garaż) dla zabudowy jednorodzinnej;
  - b) minimum 1 stanowisko parkingowe na 1 mieszkanie dla zabudowy wielorodzinnej.

**3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1MN/U – 4MN/U, dla których:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (nie stwarzającej uciążliwości dla środowiska oraz sąsiednich działek) wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
- 2) **dopuszcza się realizację:**
  - a) budynków gospodarczych i garażowych, związanych z przeznaczeniem ustalonym w pkt 1);
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - c) dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych;
  - d) zieleni, obiektów małej architektury i ciągów pieszych.
- 3) **ustala się** następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy stanowiącą 45% powierzchni działki;
  - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną stanowiącą 35% powierzchni działki;
  - c) liczba nadziemnych kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 2, a wysokość budynku nie może przekroczyć 11 m;
  - d) liczba nadziemnych kondygnacji budynków usługowych nie może być większa niż 3, a wysokość budynku nie może przekroczyć 15 m;
  - e) dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie ich nachylenia z przedziału 30<sup>0</sup>- 40<sup>0</sup>, z dopuszczeniem facjatek, lukarn i okien połaciowych;
  - f) ustala się kierunek kalenicy prostopadły lub równoległy do linii drogi obsługującej teren;
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.4;
  - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki - 800 m<sup>2</sup>;
  - i) minimalną szerokość frontu działki - 18 m;
  - j) w przypadkach uzasadnionych, istnienia wąskich parcel o szerokości poniżej 18 m, dopuszcza się możliwość sytuowania obiektów bezpośrednio w granicy lub przy granicy działek sąsiednich;
  - k) zalecana kolorystyka:
    - ścian – kolory z palety RAL nr: 1000, 1001, 1002, 1012, 1013, 1014, 1015, 3012, 6011, 6013, 7032, 7035 (z dopuszczeniem rozjaśniania tonacji);
    - dachu – tonacje ciemne (nawiązujące do koloru czerwonego, brązowego i grafitowego), -
    - kominów i innych elementów występujących na dachu – stonowana z kolorystyką dachu.
- 4) **ustala się** następujące wskaźniki określające niezbędną ilość miejsc parkingowych i postojowych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej:
    - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie (w tym garaż);
    - tam gdzie to możliwe należy wygospodarować 1 miejsce postojowe we wnętrzu bramy wjazdowej poza pasem jezdni i chodnika.
  - b) dla zabudowy usługowej:

- gastronomia: minimum 1 miejsce parkingowe na 12 miejsc konsumpcyjnych plus 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;
- hotele: 1 miejsce parkingowe na 1 pokój hotelowy oraz 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;
- rzemiosło: minimum 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu rzemieślniczego;
- handel: minimum 6 miejsc parkingowych na każde 100 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;
- pozostałe usługi: minimum 4 miejsca parkingowych na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu.

**4. Wyznaczają się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1U- 4U, dla którego:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** – tereny zabudowy usługowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
- 2) **dopuszcza się realizację:**
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych;
  - c) zieleni, obiektów małej architektury i ciągów pieszych,
- 3) **ustala się** następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy stanowiącą 55% powierzchni działki;
  - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną stanowiącą 25% powierzchni działki;
  - c) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 3, a wysokość budynku nie może przekroczyć 16 m;
  - d) dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie ich nachylenia z przedziału 25<sup>0</sup>- 40<sup>0</sup>, z dopuszczeniem facjatek, lukarn i okien połaciowych;
  - e) ustala się kierunek kalenicy prostopadły lub równoległy do linii drogi obsługującej teren;
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.65;
  - g) minimalną szerokość frontu działki - 18 m;
  - h) zalecana kolorystyka:
    - ścian – kolory z palety RAL nr: 1000, 1001, 1002, 1012, 1013, 1014, 1015, 3012, 6011, 6013, 7032, 7035 (z dopuszczeniem rozjaśniania tonacji);
    - dachu – tonacje ciemne (nawiązujące do koloru czerwonego, brązowego i grafitowego), -
    - kominów i innych elementów występujących na dachu – stonowana z kolorystyką dachu.
- 4) **ustala się** następujące wskaźniki określające niezbędną ilość miejsc parkingowych i postojowych:
  - a) gastronomia: minimum 1 miejsce parkingowe na 12 miejsc konsumpcyjnych plus 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;
  - b) hotele: 1 miejsce parkingowe na 1 pokój hotelowy oraz 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;
  - c) rzemiosło: minimum 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu rzemieślniczego;

- d) handel: minimum 6 miejsc parkingowych na każde 100 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;
- e) pozostałe usługi: minimum 4 miejsca parkingowych na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu.

**5. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1P/U, dla którego:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi niezbędnymi do ich funkcjonowania.
- 2) **dopuszcza się realizację:**
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - b) dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych;
  - c) zieleni, obiektów małej architektury i ciągów pieszych,
- 3) **ustala się** następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy stanowiącą 60% powierzchni działki;
  - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną stanowiącą 20% powierzchni działki;
  - c) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 3, a wysokość budynku nie może przekroczyć 16 m;
  - d) dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie ich nachylenia z przedziału 20<sup>0</sup>- 40<sup>0</sup>, z dopuszczeniem facjatek, lukarn i okien połaciowych;
  - e) ustala się kierunek kalenicy prostopadły lub równoległy do linii drogi obsługującej teren;
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.65;
  - g) zalecana kolorystyka:
    - ścian – kolory z palety RAL nr: 1000, 1001, 1002, 1012, 1013, 1014, 1015, 3012, 6011, 6013, 7032, 7035 (z dopuszczeniem rozjaśniania tonacji);
    - dachu – tonacje ciemne (nawiązujące do koloru czerwonego, brązowego i grafitowego), -
    - kominów i innych elementów występujących na dachu – stonowana z kolorystyką dachu.
- 4) **ustala się** następujące wskaźniki określające niezbędną ilość miejsc parkingowych i postojowych:
  - a) dla zabudowy produkcyjnej: minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;
  - b) dla zabudowy usługowej:
    - gastronomia: minimum 1 miejsce parkingowe na 12 miejsc konsumpcyjnych plus 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;
    - hotele: 1 miejsce parkingowe na 1 pokój hotelowy oraz 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;
    - rzemiosło: minimum 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu rzemieślniczego;
    - handel: minimum 6 miejsc parkingowych na każde 100 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;
    - pozostałe usługi: minimum 4 miejsca parkingowych na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu.

**6. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1ZD – 2ZD, dla których:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** - tereny ogrodów działkowych zakładanych na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) **dopuszcza się realizację:**
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) budynków i budowli do 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
  - d) ciągów pieszych i rowerowych.

**7. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej: zieleńce, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1ZP, dla których:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** - tereny zieleni urządzonej; zieleńce;
- 2) **dopuszcza się realizację:**
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) ciągów pieszych i rowerowych.

**8. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1-2 KD-Z, 1-11KD-D, dla których:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** - tereny dróg publicznych, drogi klasy funkcjonalno-technicznej:
  - a) zbiorczej (Z), w granicach opracowania do osi drogi - oznaczone symbolami identyfikacyjnymi 1KD-Z – 2KD-Z;
  - b) dojazdowej (D), w granicach opracowania - oznaczone symbolami identyfikacyjnymi 1KD-D – 11KD-D;
- 2) w obrębie linii rozgraniczających terenów, o których mowa w pkt 1) - 2) **dopuszcza się realizację:**
  - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) zieleni przydrożnej;
  - c) ciągów pieszych i rowerowych.

**9. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1KDW - 8KDW, dla których:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** - tereny dróg wewnętrznych.
- 2) w obrębie linii rozgraniczających terenów, o których mowa w pkt 1) **dopuszcza się realizację:**
  - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) zieleni przydrożnej;
  - c) ciągów pieszych i rowerowych.

**10. Wyznacza się tereny parkingów, obiektów i urządzeń obsługi transportu samochodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1KS, dla których:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** - tereny parkingów, obiektów i urządzeń obsługi transportu samochodowego.
- 2) **dopuszcza się realizację:**
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - b) garaży:
    - wolnostojących;
    - w zabudowie zwartej;
    - wielopoziomowych;
  - c) dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych;
  - d) zieleni, obiektów małej architektury;
  - e) ciągów pieszych.
- 3) **ustala się** następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy stanowiącą 60% powierzchni działki;
  - b) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną stanowiącą 10% powierzchni działki;
  - c) liczba nadziemnych kondygnacji budynku nie może być większa niż 2, a wysokość budynku nie może przekroczyć 10 m;
  - d) dachy jedno lub dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych i kącie ich nachylenia z przedziału 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 4) **zakazuje się** lokalizacji stacji paliw płynnych.

**11. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, ciepłownictwo oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1C, dla których:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** - ciepłownictwo; tereny pod lokalizację ciepłowni.
- 2) **dopuszcza się realizację:**
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych;
  - c) zieleni.

**12. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1E – 4E, dla których:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** - elektroenergetyka; tereny pod lokalizację stacji transformatorowych o mocy do 630 kVA.
- 2) **dopuszcza się realizację:**
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) zieleni.

**13. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, kanalizacja oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1K – 3K, dla których:**

- 1) **ustala się przeznaczenie** - kanalizacja; tereny lokalizacji przepompowni ścieków.

- 2) **dopuszcza się realizację:**
- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) zieleni.

## § 9.

### **Ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Tereny oznaczone symbolami stref **MN, MN/MW i MN/U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej w świetle przepisów o ochronie przed hałasem.
2. Ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji (budowy) ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury.
3. Ustanawia się strefy techniczne:
  - 1) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV;
  - 2) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV;
  - 3) wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
  - 4) wzdłuż istniejących lub projektowanych napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV;
  - 5) wzdłuż istniejących lub projektowanych kablowych linii średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV;
  - 6) wzdłuż istniejących gazociągów średniego ciśnienia;
  - 7) strefę kontrolowaną wzdłuż projektowanych gazociągów średniego ciśnienia.
4. Wymiary oraz warunki zagospodarowania stref, wymienionych w ust. 3 w punktach 1) - 7), są ustalone w postanowieniach przepisów odrębnych.
5. Wprowadza się orientacyjną strefę uciążliwości akustycznej w odległości 40 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KD-Z;
6. Lokalizacja wszelkich obiektów w strefach, o których mowa w ust. 3 winna następować zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Obszar opracowania w całości znajduje się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią dla rzeki Odry, dla którego ustala się nakaz poprzedzenia inwestycji budowlanych oceną warunków gruntowo - wodnych w oparciu o dokumentację wynikającą z przepisów odrębnych ze szczególnym uwzględnieniem oceny przydatności gruntu dla projektowanych obiektów budowlanych w tym warunków posadowienia oraz zasad użytkowania i ochrony obiektów w przypadku uszkodzenia wałów.

## **Rozdział 4**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

## §10.

### **Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Ustala się jako obowiązujące parametry techniczne dla poszczególnych dróg (ulic):
  - 1) dla dróg o symbolu **1- 2KD-Z** – szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, szerokość jezdni 7 m;
  - 2) dla dróg o symbolu **1-11KD-D** – szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, szerokość jezdni minimum 5 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego;

- 3) dla dróg o symbolach **1-8KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m, szerokość jezdni 4,5 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego lub dojścia, którym następuje dojazd o szerokości 4,5 m.
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów:
- 1) obsługa komunikacyjna nowopowstałej zabudowy na terenach dla niej przeznaczonych może się odbywać za pośrednictwem ulic zbiorczych, dojazdowych i zaprojektowanych w planie ulic wewnętrznych, poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
  - 2) w przypadku braku ulic, o których mowa w pkt 1) można realizować obsługę komunikacyjną poprzez nie wydzielone dojazdy oraz służebności,
  - 3) w przypadku dokonywania podziału działek zlokalizowanych w terenach, dla możliwości zapewnienia dojazdów, należy wykorzystać istniejące bądź projektowane zjazdy,
  - 4) tam gdzie to możliwe bramę wjazdową na posesję należy usytuować w odległości nie mniejszej niż 6,5 m od krawędzi jezdni i zabezpieczyć:
    - a) miejsce na dwa stanowiska postojowe dla samochodów osobowych dla terenów sąsiadujących z drogami zbiorczymi KD-Z,
    - b) miejsce na jedno stanowisko postojowe dla samochodu osobowego dla terenów sąsiadujących z drogami dojazdowymi KD-D i drogami wewnętrznymi KDW.

## §11.

### Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Ustala się, że teren **1MN – 8MN, 1MN/MW – 5MN/MW, 1MN/U – 4MN/U, 1 – 4U, 1P/U** będzie obsługiwany w zakresie uzbrojenia przy uwzględnieniu następujących zasad:
  - 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci, po rozbudowie;
    - b) ustala się rozbudowę sieci w granicach opracowania przyjmując zasadę dwustronnego zasilania w systemie pierścieniowym.
  - 2) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
    - a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
    - b) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków wyłącznie w szczelnych zbiornikach i wywożenie do utylizacji;
    - c) ustala się nakaz podłączenia wszystkich obiektów do kanalizacji, bezpośrednio po jej realizacji.
  - 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji burzowej, a z terenów utwardzonych (dróg, placów i parkingów), wody należy podczyścić głównie z substancji ropopochodnych.
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci, po rozbudowie;
    - b) ustalono rezerwę terenu oznaczonego symbolem **1E - 4E**, dla lokalizacji stacji transformatorowych;
    - c) ustala się realizację sieci średniego napięcia jako kablowe;
    - d) ustala się nakaz modernizacji linii wysokiego napięcia 110 kV jako kablową;
    - e) ustala się ujednoczenie systemu w granicach opracowania w kierunku zasilania kablowego.
  - 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
    - a) zaopatrzenie w gaz z miejskiego systemu po jego rozbudowie;
    - b) ustala się rozbudowę sieci w granicach opracowanie przyjmując zasadę dwustronnego zasilania w systemie pierścieniowym.

6) zaopatrzenie w **energię ciepłą**:

- a) z istniejącej sieci ciepłowniczej po rozbudowie;
- b) do czasu realizacji sieci ciepłowniczej dopuszcza się realizację indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z § 5 ust. 2.

7) w zakresie **telekomunikacji**:

- a) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych;
- b) obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych;
- c) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na obiektach budowlanych.

2. Zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci  $\varnothing$  150.

## Rozdział 5

### § 12.

#### Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią części terenów oznaczonych symbolami KD-Z, KD-D, KS, U oraz tereny ZP, użytkowane dla ruchu pieszego i kołowego, zagospodarowane zielenią dekoracyjną i izolacyjną towarzyszącą obiektom i inne ogólnodostępne miejsca w ramach poszczególnych terenów. Dla przestrzeni publicznej określa się następujące zasady jej kształtowania:
  - 1) ustala się zasadę segregacji ruchu pieszego i kołowego wszędzie tam gdzie to możliwe;
  - 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni reklamowej ponad 2 m<sup>2</sup>.

### §13.

#### Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:
  - 1) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - 2) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem **KD - Z** i **KD - D**;
  - 3) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **C**;
  - 4) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
  - 5) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
  - 6) nie wydzielone liniami rozgraniczającymi obszary wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w sposób stwarzający jak najmniejsze ograniczenia w zagospodarowaniu obszarów, przy wykorzystaniu dla prowadzenia sieci w pierwszej kolejności stref wyłączonych z zabudowy na podstawie odrębnych przepisów oraz przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną w planie linią zabudowy.

§ 14.

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Wszystkie tereny, których przeznaczenie plan miejscowy ustala, mogą być wykorzystywane w sposób tymczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. W szczególności oznacza to, że obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji bądź budowy ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania przebudowy.

§ 15.

**Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

1. Plan nie przewiduje prowadzenia obowiązkowych scaleń oraz podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2010 nr 102 poz. 651 z późn. zmianami).
2. Dopuszcza się dokonywanie lokalnych scaleń oraz podziałów sąsiadujących ze sobą parcel celem umożliwienia ich zainwestowania na warunkach ustalonych niniejszym planem.

**Rozdział 6**

**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 16.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami : **MN, MN/U, MN/MW** – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 20%.

§ 17.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn Koźle.

§ 19.

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

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kędzierzyn - Koźle, na wniosek Prezydenta Miasta, podjęła uchwałę Nr XXV/304/08 z dnia 29 kwietnia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn – Koźle w części dotyczącej obszaru ograniczonego ulicami Jana Kochanowskiego, Ignacego Łukasiewicza i Piastowską, a zakres sporządzania planu miejscowego dokładnie określono w załączniku mapowym.

Głównym celem sporządzenia zmiany planu miejscowego było:

1. uszczegółowienie zasad tworzenia ładu przestrzennego, w tym zasad ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej,
2. wprowadzenie nowych terenów produkcyjnych oraz usługowych,
3. stworzenie kompleksowego układu komunikacyjnego zapewniającego obsługę terenów przewidzianych do zainwestowania (zaprojektowano sieć dróg dojazdowych oraz wewnętrznych oraz zlikwidowano, przewidywany w dotychczas obowiązującym planie, łącznik drogi wojewódzkiej nr 423 z drogą krajową nr 45),
4. ustalenie zasad obsługi terenów w infrastrukturę techniczną,
5. ustalenie nowej stawki procentowej.

Realizacja ustaleń planu w niewielkim stopniu wpłynie na pogorszenie stanu sanitarnego powietrza, wód podziemnych i powierzchniowych, jakości gleb czy klimatu akustycznego, w stosunku do stanu obecnego. Wręcz przeciwnie pozwoli na modernizację zabudowań na podstawie ustaleń planu (wymuszając tym samym stosowanie odpowiednich standardów), a w konsekwencji sukcesywnie podnosząc jakość środowiska.

Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – przeprowadzono nabór oraz rozpatrzenie wniosków do planu, sporządzono projekt planu oraz prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu, projekt planu uzgodniono i zaopiniowano z odpowiednimi organami, wyłożono do publicznego wglądu oraz zebrano i rozpatrzono uwagi.

Prezydent Miasta Kędzierzyn – Koźle uwzględnił dwie złożone uwagi do projektu planu.

W wyniku uwzględnienia uwag dokonano ponownego zaopiniowania projektu planu w niezbędnym zakresie, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Po uzyskaniu niezbędnych opinii projekt planu został jeszcze raz wyłożony do publicznego wglądu, ponownie zebrano i rozpatrzono uwagi. Jedna ze złożonych uwag została uwzględniona. W wyniku uwzględnienia uwagi dokonano ponownego zaopiniowania projektu planu oraz przeprowadzono ponowne wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Lista nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta uwag stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Przeprowadzono także postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.