

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

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

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 2021 r. poz. 1372) 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 2021 r. poz. 741 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 obejmującego tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmującego załączniki do uchwały od nr 1.1 do nr 1.9;
- 2) legendy rysunku planu stanowiącej załącznik nr 1.10 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) 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;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granice obszarów objętych 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 załączniku nr 1.10 do uchwały.

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

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922).

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

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

- 1) dach płaski – 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) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,
  - b) elementów nadwieszek takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów, werand,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin – wyłącznie dla budynków istniejących,
  - f) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 8) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 9) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 10) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand;
- 11) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 12) przestrzeń publiczna – wszelkie ogólnie dostępne tereny, w szczególności tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, placów publicznych, zieleni urządzonej, sportowo-rekreacyjne oraz obiektów użyteczności publicznej;
- 13) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, rozumiane w szczególności poprzez umieszczanie obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych 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 musi obejmować mniej niż 50% zagospodarowania działki lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę - działki budowlanej,
- c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 14) strefa ochrony archeologicznej W – strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one tam znajdować;
- 15) strefa ochrony zabytku – strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca teren, na którym wprowadza się ochronę zabytków nieruchomych wyznaczonych na podstawie uchwały;
- 16) 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;
- 17) 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);
- 18) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy, o płaskiej powierzchni, wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 19) 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;
- 20) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 21) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;
- 22) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 23) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 24) użycie wody do celów sanitarnych – użycie dla celów utrzymania higieny ludzi i zwierząt, a także do mycia produktów przeznaczonych do spożycia oraz przyborów związanych z przygotowaniem napojów i potraw;
- 25) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 26) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 27) 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 tego budynku, bez uwzględniania kominów;
- 28) 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;
- 29) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie uchwały.

2. Określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
  - a) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) zakaz lokalizacji:
    - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>,
    - usług uciążliwych, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.3MN/U, 6.2MN/U,
    - usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe oraz stacje obsługi samochodów, myjnie pojazdów samochodowych z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.3MN/U,
  - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
    - zieleni,
    - obiektów małej architektury,
    - urządzeń rekreacyjnych,
    - miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
  - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) zakaz realizacji wolnostojących budynków innych niż zabudowa frontowa oraz infrastruktura techniczna w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznej,
  - d) dopuszczenie traktowania linii zabudowy obowiązującej jako wyłącznie linii zabudowy nieprzekraczalnej w przypadku budynków gospodarczych i garaży,
  - e) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - f) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
    - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
    - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy do parametrów określonych w planie bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej wskazanej jako przeznaczenie uzupełniające terenów,
- b) dla obiektów budowlanych, dla których nie określono wysokości w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 25,0 m,
- c) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
- d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
- przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
  - nieosiągającej minimalnej intensywności – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
  - równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie nadbudowy o maksimum 0,5 m – wyłącznie w przypadku zmiany geometrii dachu,
  - dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej;

5) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu, a w przypadku zabudowy frontowej o dachach płaskich lub kopertowych bez kalenicy, nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych, równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość lub do jednej z granic działki budowlanej przylegającej do frontu działki,
- b) w elewacjach nowych budynków zakaz stosowania kolumn niestanowiących elementów konstrukcyjnych budynku oraz tralek w postaci kolumnienek,
- c) zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych połączeniach;

6) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:

- a) dopuszczenie stosowania materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
  - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS S	maks. 40	maks. 15	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		

	maks. 55	maks. 10	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity
--	----------	----------	--------------	-------------------------------------

- c) dopuszczenie stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki,
- d) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009, ciemnogrnatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej – 9001-9003 i 9010, 9012-9014, 9016, 9018,
- e) 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,
- f) dla dachów zabudowy niewymienionej w lit. d z dachami innymi niż płaskie dodatkowo dopuszcza się stosowania pokrycia w postaci gontu bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym,
- g) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, b, c w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;
- 7) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne z zakresu budownictwa,
- c) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 8) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
- b) parametry te nie dotyczą działek:
- wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - wydzielonych w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych, przy czym szerokość takich działek nie może być mniejsza niż 8,0 m,
  - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

**§ 6.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych, publicznej drogi rowerowej i publicznego ciągu pieszego:

- 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 ujednoczenia nawierzchni chodników, dróg rowerowych oraz jezdni w zakresie materiałów nawierzchni oraz kolorystyki dla terenów powiązanych ze sobą funkcjonalnie;
- 4) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

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

- 1) powodujących zasłanianie bądź przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej, kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych;
- 2) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy.

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

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) nakaz 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) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z funkcją terenu na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.2MN/U;
- 5) 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;
- 6) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
  - a) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych i ciągów pieszych,
  - b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
- 7) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 8) 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 gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach 1.1MN, 3.1MN, 3.2MN, 4.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 7.1MN, 7.2MN, 8.1MN, 8.2MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN oraz 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 6.1MN/U, 6.2MN/U, 8.1MN/U, 9.1MN/U,

- c) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
  - d) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych, z wyjątkiem terenu 1.1MN.
  - e) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
  - f) nakaz stosowania 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,
  - g) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - h) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
  - i) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - j) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - k) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 9) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokości terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacyjnych oraz za wyjątkiem terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1.4 i 1.9;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
  - b) wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

#### **§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się strefę ochrony archeologicznej (W) obejmującą w całości tereny wskazane na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.3, dla której w przypadku odkrycia zabytku archeologicznego podczas realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, obowiązują zasady postępowania z odkrytym zabytkiem archeologicznym określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 96-39/31 oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;



- 3) ustala się ochronę zabytków nieruchomych wskazanych na rysunku planu, stanowiących jednoosobowe schrony obserwacyjne z okresu II wojny światowej, w zakresie:
  - a) zakazu wykonywania robót budowlanych innych niż remont,
  - b) dopuszczenia wyeksponowania oświetleniem,
  - c) dopuszczenia wykonania wokół zabytków nawierzchni utwardzonej wyłącznie z kostki brukowej kamiennej,
  - d) dopuszczenia przeniesienia zabytku o nie więcej niż 5,0 m w przypadku braku możliwości uniknięcia kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
  - e) dopuszczenia przeniesienia obiektu w miejsce jego pierwotnej lokalizacji, jeśli była ona inna niż obecnie;
- 4) ustala się strefę ochrony zabytku oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji naziemnych obiektów infrastruktury technicznej takich jak słupy oświetlenia ulicznego, słupy elektroenergetyczne, stacje transformatorowe,
  - b) zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów.

**§ 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) szczególne 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) w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
  - a) dla linii 15 kV – 7,5 m od osi linii,
  - b) dla linii 110 kV – 11,0 m od osi linii,obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1, zakaz dotyczący stref ochronnych nie obowiązuje;
- 3) w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
  - a) dla linii kablowych 15 kV i 0,4 kV – 0,5 m od osi linii,
  - b) dla linii napowietrznych 110 kV – 11,0 m od osi linii,
  - c) dla linii napowietrznych 15 kV – 7,5 m od osi linii,
  - d) dla linii napowietrznych 0,4 kV – 3,5 m od osi linii,obowiązuje zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci oraz zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod lub nad linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii;
- 4) wokół istniejących i projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV oraz rozdzielni 15 kV należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych;
- 5) zakaz sadzenia drzew, krzewów i innej zieleni, której wysokość może przekroczyć 3,0 m pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi w odległościach mniejszych niż:
  - a) 6,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 110 kV i 15 kV,

- b) 1,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 0,4 kV;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od wskazanych na rysunku planu:
- a) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 5,5 MPa – fragment nitki głównej gazociągu Kędzierzyn-Zdzieszowice,
  - b) gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 PN 1,6 MPa – fragment nitki głównej gazociągu Szobiszowice – Kędzierzyn,
  - c) gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia gazu koksowniczego DN 400,
  - d) gazociągów średniego ciśnienia DN 315, DN 225, DN 180, DN 160, DN 110, DN 63, DN 50,
  - e) gazociągu niskiego ciśnienia gazu ziemnego wysokometanowego DN200,
- określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 7) w przypadku likwidacji sieci gazowych, o których mowa w pkt 6, zakaz dotyczący stref kontrolowanych nie obowiązuje;
- 8) w wyznaczonych na rysunku planu pasach ochronnych od przewodów kanalizacyjnych obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 9) w przypadku likwidacji przewodów, o których mowa w pkt 8, zakaz dotyczący pasów ochronnych nie obowiązuje;
- 10) w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych w miejscowości Większyce ustanowionej rozporządzeniem nr 2/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 9 maja 2013 r. obejmującej w całości tereny wskazane na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.1 obowiązuje zakaz:
- a) lokalizowania nowych ujęć wody,
  - b) wprowadzania ścieków do wód i do ziemi, z wyjątkiem:
    - oczyszczonych wód opadowych i roztopowych,
    - wód opadowych i roztopowych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami mogą być wprowadzone do wód i do ziemi bez oczyszczenia,
  - c) rolniczego wykorzystania ścieków,
  - d) stosowania środków ochrony roślin niebezpiecznych dla środowiska;
- 11) w przypadku likwidacji strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o której mowa w pkt 10, zakazy dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują;
- 12) lokalizacja w całości terenów wskazanych na rysunku planu stanowiącym załączniki od nr 1.1 do nr 1.8, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 – Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka, dla którego obowiązują ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych oraz w zakresie gospodarki wodno-ściekowej określone w § 8 pkt 7 i 8.

**§ 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) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
- 4) nakaz zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem;
- 5) wskazuje się ulice zapewniające powiązanie z zewnętrznym układem drogowym:

- a) istniejącą ulicę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2.1KDZ (ul. Ignacego Łukasiewicza),
  - b) projektowaną ulicę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3.1KDL,
  - c) istniejącą ulicę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 8.1KDL (ul. Szkolna);
- 6) wskazuje się ulice stanowiące elementy połączeń wewnętrznego układu drogowego:
- a) projektowane ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1KDD, 3.1KDD, 9.2KDD,
  - b) istniejące ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 2.1KDD (ul. Pokucie), 6.1KDD (ul. Dobrawy), 9.1KDD (ul. Ks. Piotra Ściegiennego), 9.3KDD (ul. Świerkowa);
- 7) ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający:
- a) istniejąca ulica wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 3.1KDW (ul. Stanisława Wyspiańskiego),
  - b) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1KDW, 4.1KDW, 5.1KDW, 7.1KDW, 8.1KDW, 8.2KDW, 9.1KDW, 9.2KDW, 9.3KDW;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

**§ 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 towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) dla usług handlu – 4 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- d) dla pozostałych usług - 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów - minimum:

- a) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków - 5 stanowisk na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) dla pozostałych usług - 5 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i 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) podstawowe elementy zaopatrzenia w wodę:

- a) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.1 – wodociąg zlokalizowany poza obszarem planu w ul. Synów Pułku oraz Kanonierów,
- b) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.2 – wodociąg zlokalizowany w ul. Ignacego Łukasiewicza oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.1KDZ,
- c) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.3 – wodociąg zlokalizowany poza obszarem planu w ul. Stanisława Wyspiańskiego,
- d) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.4 – wodociąg zlokalizowany poza obszarem planu w ul. Dobrej,
- e) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.5 – wodociąg zlokalizowany poza obszarem planu w obrębie skrzyżowania ul. Malinowej z ul. Astrów,
- f) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.6 – wodociąg zlokalizowany w ul. Dobrawy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.1KDD,
- g) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.7 – wodociąg zlokalizowany poza obszarem planu w ul. Przyjaźni,
- h) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.8 – wodociąg zlokalizowany poza obszarem planu w ul. Przyjaźni,
- i) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.9 – wodociąg zlokalizowany w obrębie skrzyżowania ul. Ks. Piotra Ściegiennego oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.1KDD z ul. Sławięcicką zlokalizowaną poza obszarem planu;

2) podstawowe odbiorniki ścieków bytowych:

- a) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.1 – kanalizacja sanitarna zlokalizowana poza obszarem planu w obrębie skrzyżowania ul. Przytulnej z ul. Polną,
- b) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.2 – kanalizacja sanitarna zlokalizowana w ul. Ignacego Łukasiewicza oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.1KDZ,
- c) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.3 – kanalizacja sanitarna zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Stanisława Wyspiańskiego,
- d) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.4 – kanalizacja sanitarna zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Dobrej,
- e) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.5 – kanalizacja sanitarna zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Malinowej,
- f) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.6 – kolektor sanitarny zlokalizowany poza obszarem planu w Alei Jana Pawła II,
- g) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.7 – kanalizacja sanitarna zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Przyjaźni,

h) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.8 – kanalizacja sanitarna zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Przyjaźni,

i) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.9 – kanalizacja sanitarna zlokalizowana w ul. KS. Piotra Ściegiennego oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.1KDD i ul. Świerkowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.3KDD;

3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych:

a) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.1 – kanalizacja deszczowa zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Przytulnej lub istniejące rowy melioracyjne RH-3a, RH-3 i RH-4,

b) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.2 – kanalizacja deszczowa zlokalizowana w ul. Ignacego Łukasiewicza oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.1KDZ,

c) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.3 – ciek zlokalizowany poza obszarem planu na działce nr 1578/1 (obręb Kłodnica),

d) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.4 – grunt w miejscu retencjonowania,

e) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.5 – grunt w miejscu retencjonowania,

f) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.6 – Kanał Gliwicki zlokalizowany poza obszarem planu,

g) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.7 – kanalizacja deszczowa zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Przyjaźni,

h) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.8 – kanalizacja deszczowa zlokalizowana poza obszarem planu w obrębie skrzyżowania ul. Ludowej z ul. Przyjaźni,

i) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.9 – Kanał Gliwicki zlokalizowany poza obszarem planu lub kanalizacja deszczowa zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Sławięcickiej;

4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz:

a) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.1 – sieć gazowa niskiego ciśnienia zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Przytulnej zasilana przez stację gazową II° Kędzierzyn-Koźle, ul. Gazowa,

b) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.2 – sieć gazowa średniego ciśnienia zlokalizowana w ul. Ignacego Łukasiewicza oznaczonej symbolem przeznaczenia 2.1KDZ zasilana przez stację gazową II° Kędzierzyn-Koźle, ul. Gazowa,

c) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.3 – sieć gazowa średniego ciśnienia zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Stanisława Wyspiańskiego zasilana przez stację gazową II° Kędzierzyn-Koźle, ul. Xawerego Dunikowskiego,

d) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.4 – sieć gazowa średniego ciśnienia zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Dobrej zasilana przez stację gazową I° i II° Kędzierzyn-Koźle os. Piastów, ul. Królowej Jadwigi,

e) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.5 – sieć gazowa niskiego ciśnienia zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Malinowej zasilana przez stację gazową I° i II° Kędzierzyn-Koźle os. Piastów, ul. Królowej Jadwigi,

f) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.6 – sieć gazowa średniego ciśnienia zlokalizowana w ul. Dobrawy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.1KDD zasilana przez stację gazową I° i II° Kędzierzyn-Koźle os. Piastów, ul. Królowej Jadwigi,

g) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.7 – sieć gazowa niskiego ciśnienia zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Przyjaźni zasilana przez stację gazową I° i II° Kędzierzyn-Koźle os. Piastów, ul. Królowej Jadwigi,

h) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.8 – sieć gazowa średniego ciśnienia zlokalizowana poza obszarem planu w ul. Szkolnej zasilana przez stację gazową I° i II° Kędzierzyn-Koźle os. Piastów, ul. Królowej Jadwigi,

i) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.9 – sieć gazowa średniego ciśnienia zlokalizowana w ul. Ks. Piotra Ściegiennego oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.1KDD oraz w ul. Świerkowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.3KDD zasilana przez stację gazową I° Sławięcice;

5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną:

a) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1.1, nr 1.2 i nr 1.3 – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Koźle” przy ul. Pokucie,

b) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1.4, nr 1.5, nr 1.6, nr 1.7, nr 1.8 i nr 1.9 – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Chemik” przy Alei Jana Pawła II.

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

1) dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.1KDL, 8.1KDL, 1.1KDD, 2.1KDD, 3.1KDD, 6.1KDD, 9.1KDD, 9.2KDD, 9.3KDD;

2) publicznej drogi rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolami 7.1KDR, 7.2KDR;

3) publicznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.1KDX.

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.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.1KDZ.

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

**§ 17. 1.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1MN, 2.1MN, 3.1MN, 3.2MN, 4.1MN, 5.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 7.1MN, 7.2MN, 8.1MN, 8.2MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN, 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 6.1MN/U, 6.2MN/U, 8.1MN/U, 9.1MN/U - 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1MN, 2.1MN, 3.1MN, 3.2MN, 4.1MN, 5.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 7.1MN, 7.2MN, 8.1MN, 8.2MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi lokalne,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych:

- a) w terenach 8.1MN: budynki wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej,
- b) w terenie 2.1MN, 3.1MN, 3.2MN, 8.2MN: budynki wolnostojące oraz w zabudowie bliźniaczej,
- c) w terenach 1.1MN, 4.1MN, 5.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 7.1MN, 7.2MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN: budynki wolnostojące;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenach 1.1MN, 2.1MN, 4.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 7.1MN, 7.2MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN: maksimum 30%,
- w terenach 3.1MN, 3.2MN, 5.1MN, 8.1MN, 8.2MN: maksimum 35%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenach 3.1MN, 3.2MN, 4.1MN, 7.1MN, 7.2MN, 8.1MN, 8.2MN: minimum 0,1, maksimum 0,55,
- w terenach 1.1MN, 2.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN: minimum 0,1, maksimum 0,6,
- w terenie 5.1MN: minimum 0,1, maksimum 0,7,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenach 3.1MN, 3.2MN, 5.1MN, 8.1MN, 8.2MN: minimum 40%,
- w terenie 2.1MN: minimum 45%,
- w terenach 1.1MN, 4.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 7.1MN, 7.2MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN: minimum 50%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego: maksimum 50 m<sup>2</sup>,

b) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych:

- w terenie 3.1MN z wyjątkiem zabudowy frontowej zlokalizowanej od strony ul. Stanisława Wyspiańskiego (znajdującej się poza obszarem objętym planem) oraz w terenach 1.1MN, 3.2MN, 4.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 7.1MN, 7.2MN, 8.1MN, 8.2MN: płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°,
- w terenie 3.1MN dla zabudowy frontowej zlokalizowanej od strony ul. Stanisława Wyspiańskiego (znajdującej się poza obszarem objętym planem) oraz w terenach 2.1MN, 5.1MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN: dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°,

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

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach spadzistych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej: maksimum 9,0 m,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej: maksimum 8,0 m,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach spadzistych w zabudowie szeregowej: maksimum 10,5 m,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich w zabudowie szeregowej: maksimum 9,5 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych o dachach spadzistych o nachyleniu ponad 30°: maksimum 5,5 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych o dachach płaskich i spadzistych o nachyleniu do 30°: maksimum 4,0 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: dopuszczenie sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio z sąsiednią działką budowlaną, w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 6,5 m.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 8.1MN: 300 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 2.1MN: 400 m<sup>2</sup>;
- 3) w terenach 3.1MN, 3.2MN, 5.1MN, 8.2MN: 600 m<sup>2</sup>;
- 4) w terenach 1.1MN, 4.1MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN: 800 m<sup>2</sup>;
- 5) w terenach 6.1MN, 6.2MN, 7.1MN, 7.2MN: 900 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 7.1MN: minimum 250 m<sup>2</sup>,
- b) w terenie 8.1MN: minimum 300 m<sup>2</sup>,
- c) w terenach 2.1MN, 3.1MN: minimum 400 m<sup>2</sup>,
- d) w terenie 6.2MN: minimum 450 m<sup>2</sup>,
- e) w terenach 3.2MN, 5.1MN, 8.2MN, 9.2MN: minimum 600 m<sup>2</sup>,
- f) w terenach 1.1MN, 4.1MN, 9.1MN, 9.3MN: minimum 800 m<sup>2</sup>,
- g) w terenie 6.1MN: minimum 900 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenach 7.1MN, 9.2MN: minimum 4,0 m,
- b) w terenach 1.1MN, 2.1MN, 3.1MN, 4.1MN: minimum 5,0 m,
- c) w terenie 8.1MN, 9.3MN: minimum 8,0 m,
- d) w terenie 6.2MN: minimum 15,0 m,
- e) w terenach 3.2MN, 5.1MN, 6.1MN, 7.2MN, 9.1MN: minimum 20,0 m,
- f) w terenach 8.2MN: minimum 25,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:

- a) w terenie 9.2MN, 9.3MN: 40-90°,
- b) w terenie 2.1MN: 55-90°,
- c) w terenach 3.1MN, 9.1MN: 60-90°,
- d) w terenach 4.1MN, 6.1MN: 70-90°,
- e) w terenach 1.1MN: 80-90°,
- f) w terenach 3.2MN, 5.1MN, 6.2MN, 7.1MN, 7.2MN, 8.1MN, 8.2MN: 85-90°.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 6.1MN/U, 6.2MN/U, 8.1MN/U, 9.1MN/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 - infrastruktura techniczna.

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

1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych:

- a) w terenach 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 8.1MN/U: budynki wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej,
- b) w terenach 6.1MN/U, 6.2MN/U, 9.1MN/U: budynki wolnostojące;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenach 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 8.1MN/U: maksimum 35%,
- w terenach 6.1MN/U, 6.2MN/U, 9.1MN/U: maksimum 30%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenach 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 8.1MN/U: minimum 0,1, maksimum 0,55,
- w terenach 6.1MN/U, 6.2MN/U, 9.1MN/U: minimum 0,1, maksimum 0,6,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenach 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 8.1MN/U: minimum 40%;
- w terenach 6.1MN/U, 6.2MN/U, 9.1MN/U: minimum 50%;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 40%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenach 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 8.1MN/U: minimum 0,2, maksimum 0,55,
- w terenach 6.1MN/U, 6.2MN/U, 9.1MN/U: minimum 0,2, maksimum 0,8,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenach 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 8.1MN/U: minimum 36%,
- w terenach 6.1MN/U, 6.2MN/U, 9.1MN/U: minimum 30%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksimum 50 m<sup>2</sup>,

b) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych:

- w terenach 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U z wyjątkiem zabudowy frontowej zlokalizowanej od strony ul. Stanisława Wyspiańskiego (znajdującej się poza obszarem objętym planem) oraz w terenach 6.1MN/U, 6.2MN/U, 8.1MN/U: płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°,

- w terenach 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U dla zabudowy frontowej zlokalizowanej od strony ul. Stanisława Wyspiańskiego (znajdującej się poza obszarem objętym planem) oraz w terenie 9.1MN/U: dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°,

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

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach stromych: maksimum 9,0 m,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich: maksimum 8,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych o dachach stromych o nachyleniu ponad 30°: maksimum 5,5 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych o dachach płaskich oraz stromych o nachyleniu do 30°: maksimum 4,0 m;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio z sąsiednią działką budowlaną, w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 6,5 m.

3. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenach 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 8.1MN/U: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 9.1MN/U: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) w terenach 6.1MN/U, 6.2MN/U: 900 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 6.2MN/U: minimum 110 m<sup>2</sup>,
- b) w terenie 8.1MN/U: minimum 400 m<sup>2</sup>,
- c) w terenie 3.2MN/U: minimum 500 m<sup>2</sup>,
- d) w terenach 3.1MN/U, 3.3MN/U: minimum 600 m<sup>2</sup>,
- e) w terenie 9.1MN/U: minimum 800 m<sup>2</sup>,
- f) w terenie 6.1MN/U: minimum 900 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenie 6.2MN/U: minimum 5,0 m,
- b) w terenach 3.2MN/U, 3.3MN/U: minimum 8,0 m,
- c) w terenie 6.1MN/U: minimum 20,0 m,
- d) w terenach 3.1MN/U, 8.1MN/U, 9.1MN/U: minimum 25,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:

- a) w terenie 6.2MN/U: 45-90°,
- b) w terenach 3.2MN/U, 3.3MN/U, 9.1MN/U: 65-90°,
- c) w terenach 3.1MN/U, 6.1MN/U, 8.1MN/U: 85-90°.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.1ZN** i **9.1ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- c) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – infrastruktury technicznej: maksimum 5%,
- e) intensywność zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – infrastruktury technicznej: minimum 0,00, maksimum 0,05,
- f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.1E** 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;
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 180 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 180 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 3,5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 85-90°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.1K i 9.1K** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej;
- 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;
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 120 m<sup>2</sup>.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki - minimum 120 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki:
    - a) w terenie 8.1K: minimum 7,0 m,
    - b) w terenie 9.1K: minimum 10,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
    - a) w terenie 8.1K: minimum 85-90°,
    - b) w terenie 9.1K: minimum 55-90°.

§ 23. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.1KDZ, 3.1KDL, 8.1KDL, 1.1KDD, 2.1KDD, 3.1KDD, 6.1KDD, 9.1KDD, 9.2KDD, 9.3KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.1KDZ (ul. Ignacego Łukasiewicza):
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 11,3 m do 16,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.1KDL – ulica projektowana:
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,0 m do 13,4 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Stanisława Wyspiańskiego znajdującą się poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.1KDL (ul. Szkolna):
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.1KDD – ulica projektowana:
  - a) klasę D – dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 9,5 m z poszerzeniem od strony południowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.1KDD (ul. Pokucie):
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 2.1KDZ (ul. Ignacego Łukasiewicza), zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.1KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 3.1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.1KDD (ul. Dobrawy):
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.1KDD (ul. Ks. Piotra Ściegiennego):
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,2 m do 11,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Sławięcicką znajdującą się poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.2KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 11,5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 9.1KDD (ul. Ks. Piotra Ściegiennego), zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.3KDD (ul. Świerkowa):
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 4,2 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24. 1.** Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1KDW, 3.1KDW, 4.1KDW, 5.1KDW, 7.1KDW, 8.1KDW, 8.2KDW, 9.1KDW, 9.2KDW, 9.3KDW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) miejsca postojowe dla rowerów,
  - d) miejsca postojowe dla samochodów na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.1KDW.

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

- 1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.1KDW (projektowana) - szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 14,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1.1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.1KDW (ul. Stanisława Wyspiańskiego) - szerokość w liniach rozgraniczających – od 5,0 m do 7,1 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Stanisława Wyspiańskiego znajdującą się poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.1KDW (projektowana) - szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 14,0 m, z poszerzeniem w rejonie połączenia z ul. Dobrą znajdującą się poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.1KDW (projektowana) - szerokość w liniach rozgraniczających – 7,5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Malinową znajdującą się poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.1KDW (projektowana) - szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 11,6 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Przyjaźni znajdującą się poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.1KDW (projektowana) - szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą wewnętrzną 8.2KDW oraz z ul. Szkolną znajdującą się poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.2KDW (projektowana) - szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.1KDW (projektowana) - szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 13,4 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 9.2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.2KDW (projektowana) - szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 15,2 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 9.2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.3KDW (projektowana) - szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 14,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 9.2KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25. 1.** Dla terenu publicznej drogi rowerowej oznaczonego na rysunku planu symbolami **7.1KDR** i **7.2KDR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi rowerowej 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:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) w terenie 7.1KDR – od 0,0 m do 3,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w terenie 7.2KDR – od 0,0 m do 1,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz wykonania bitumicznej nawierzchni drogi rowerowej.

**§ 26. 1.** Dla terenu ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.1KDX** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się dla ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX – szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m, z poszerzeniem w rejonie włączenia w ulicę 5.1KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

§ 28. 1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/188/99 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 30 września 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 1999 r. Nr 46, poz. 294).

2. W części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/206/11 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w części dotyczącej obszaru ograniczonego ulicami Jana Kochanowskiego, Ignacego Łukasiewicza i Piastowską (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012 r. poz. 294);
- 2) 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 z 2003 r., poz. 1038 z późn. zm.);
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jednostki planistycznej Sławięcice (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 90, poz 1741).

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...../...../21  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia ..... 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../21  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia ..... 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**

W wyznaczonym terminie w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ....., dla której zachodzi konieczność rozpatrzenia zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../...../21  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia ..... 2021 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, publicznej drogi rowerowej,
- 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../...../21  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia ..... 2021 r.  
Zalacznik4.gml

**DANE PRZESTRZENNE** Na podstawie art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
dane przestrzenne w postaci cyfrowej.

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXIII/248/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 czerwca 2020 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o sumarycznej powierzchni ok. 14,48 ha położony jest w różnych częściach miasta Kędzierzyn-Koźle.

Rysunek planu został podzielony na 9 załączników, z których na każdym zaprezentowano jeden z dziewięciu fragmentów. Dla poszczególnych fragmentów wyznacza się przeznaczenie:

- załączniki nr 1.1, nr 1.2, nr 1.4 i nr 1.5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- załączniki nr 1.3, nr 1.6, nr 1.8 i nr 1.9 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszanej: jednorodzinnej i usługowej;
- załącznik nr 1.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- dla załącznika nr 1.1 – granice działek nr 1400/38, 1400/39 i 1400/40 – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.2 – ul. Ignacego Łukasiewicza i ul. Pokucie wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.3 – ul. Stanisława Wyspiańskiego wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.4 – granica działki nr 758/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.5 – od wschodu zieleni parkowa – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.6 – od północnego – wschodu Kanał Gliwicki – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.7 – ul. Przyjaźni wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.8 – ul. Przyjaźni i ul. Szkolna wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.9 – ul. Sławięcicka, ul. Władysława Orkana, ul. Świerkowa i Kanał Gliwicki wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu.

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 na załącznikach nr od 1.1 do nr 1.6 oraz na załącznikach nr 1.8 i nr 1.9 w obowiązującym Studium wskazany został jako: „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – oznaczone symbolem MN, natomiast teren wskazany na załączniku nr 1.7 został podzielony między „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – oznaczone symbolem MN, a „Tereny zieleni nieurządzonej” – oznaczone symbolem ZN.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś na obszarach wskazanych na załącznikach nr 1.3, nr 1.6, nr 1.8 i nr 1.9 wyznaczono również tereny o funkcji mieszanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową. Przeznaczenia zostały uzupełnione terenami zieleni nieurządzonej, terenami infrastruktury technicznej, terenami dróg publicznych i wewnętrznych.

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

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały wskazanego na załącznikach od nr 1.1 do nr 1.8,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jednostki planistycznej Sławięcice (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 90, poz. 1741) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały wskazanego na załączniku nr 1.9,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XVII/206/11 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w części dotyczącej obszaru ograniczonego ulicami Jana Kochanowskiego, Ignacego Łukasiewicza i Piastowską (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012 r. poz. 294) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały wskazanego na załączniku nr 1.2,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XVI/188/99 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 30 września 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 46, poz. 294) na obszarze wskazanym na załączniku nr 1.3.

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

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

- 1) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) stworzenia możliwości rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej.

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

Plan miejscowy określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej podziemnej (istniejące gazociągi niskiego, średniego i wysokiego ciśnienia, sieci elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia, kolektor kanalizacji sanitarnej i deszczowej).

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

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

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

#### **1. W projekcie uwzględniono:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
- a) nakazu zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
  - b) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
  - c) nakazu 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,
    - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z funkcją terenu na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.2MN/U,
  - e) w zakresie ochrony powietrza:
    - nakazu stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
    - 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,
  - f) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
    - nakazu stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych i ciągów pieszych,
    - zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych,
  - g) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
  - h) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami - nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
    - doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
    - dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach 1.1MN, 3.1MN, 3.2MN, 4.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 7.1MN, 7.2MN, 8.1MN, 8.2MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN oraz 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 6.1MN/U, 6.2MN/U, 8.1MN/U, 9.1MN/U,
    - dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
    - dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych,
    - doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
    - nakaz stosowania 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,
    - nakaz stosowania 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 zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- i) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – zakazu dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokości terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacyjnych oraz za wyjątkiem terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.4 i 1.9;
- j) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- 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,
  - dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- k) w zakresie ochrony przed hałasem:
- wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
  - wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie:
- a) ustala się strefę ochrony archeologicznej (W) obejmującą w całości tereny wskazane na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.3, dla której w przypadku odkrycia zabytku archeologicznego podczas realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, obowiązują zasady postępowania z odkrytym zabytkiem archeologicznym określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- b) wskazuje się stanowisko archeologiczne nr ewid. 96-39/31 oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- c) ustala się ochronę konserwatorską zabytków nieruchomych wskazanych na rysunku planu, stanowiących jednoosobowe schrony obserwacyjne z okresu II wojny światowej, w zakresie:
- zakaz wykonywania robót budowlanych innych niż remont,
  - dopuszczenie wyeksponowania oświetleniem,
  - dopuszczenie wykonania wokół zabytków nawierzchni utwardzonej wyłącznie z kostki brukowej kamiennej,
  - dopuszczenie przeniesienia zabytku o nie więcej niż 5,0 m w przypadku braku możliwości uniknięcia kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
  - dopuszczenie przeniesienia obiektu w miejsce jego pierwotnej lokalizacji, jeśli była ona inna niż obecnie;
- d) ustala się strefę ochrony zabytku oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje:

- zakaz lokalizacji naziemnych obiektów infrastruktury technicznej takich jak słupy oświetlenia ulicznego, słupy elektroenergetyczne, stacje transformatorowe,
- zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 z późn. zm.) 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;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
  - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
  - b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,
  - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz dopuszczenie budowy indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych.

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 obejmującego tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w przewidzianym terminie wpłynęły ..... wnioski.



Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od ..... do ..... 2021 r. W powyższym terminie zorganizowano także dyskusję publiczną (..... 2021 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu planu można było składać do ..... 2021 r. W tym okresie wpłynęły ..... uwagi.

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;
- 4) zapewniono rozwiązania przestrzenne gwarantujące utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej zabudowy z możliwością jej uzupełnienia.

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

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

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 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.),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jednostki planistycznej Sławięcice (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 90, poz. 1741),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/206/11 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w części dotyczącej obszaru ograniczonego ulicami Jana Kochanowskiego, Ignacego Łukasiewicza i Piastowską (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012 r. poz. 294),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/188/99 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 30 września 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 46, poz. 294).

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

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

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2020, poz. 1062 z późn. zm.), 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 ..... wynik finansowy przedsięwzięcia. Obciążeniem dla budżetu gminy będą wydatki w kwocie ..... zł związane z wykupem gruntów pod drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone w planie symbolami ..... Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany ..... wynik finansowy może ulec zmianie.

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