

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głębczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina**

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 2022 r. poz. 559<sup>1)</sup>) 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 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

**uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głębczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina, 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 1.6;
- 2) legendy rysunku planu stanowiącej załącznik nr 1.7 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 których mowa w ust. 1 pkt 1.

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

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, 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 1.7.

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

---

<sup>1)</sup> zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 583.

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunkach 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) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 2) dach płaski – również dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) elewacja frontowa – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 4) 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;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 6) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,
  - b) elementów nadwieszzeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów, werand,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin – wyłącznie dla budynków istniejących,
  - f) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe;
- 8) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 9) mała gastronomia - działalność usługowa (gastronomiczna) prowadzona w obiektach nietrwale związanych z gruntem, w którym sprzedawane są gotowe lub sporządzane po krótkim procesie obróbki dania, przekąski i napoje, konsumowane w sąsiedztwie placówki;
- 10) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 11) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 12) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w obrębie budynków istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand;
- 13) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 14) 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;

- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) 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;
- 18) 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);
- 19) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy, o płaskiej powierzchni, wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 20) 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;
- 21) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 22) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, handlu o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;
- 23) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 24) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 25) 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;
- 26) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 27) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 28) 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;

- 29) 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;
- 30) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie uchwały;
- 31) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności – budynki mieszkalne wielorodzinne lub mieszkaniowo-usługowe, w których liczba lokali nie przekracza dziewięciu.

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. 1.** 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 i wielorodzinnej,
  - b) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy usługowej,
  - c) stworzenie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej w postaci elektrowni wodnej o mocy nie przekraczającej 50 kW,
  - d) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
- a) zakaz lokalizacji:
    - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - usług uciążliwych - z wyłączeniem terenu 4.1O,
    - usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe oraz stacje obsługi samochodów – z wyłączeniem terenów: 1.1U, 1.1MW/U, 4.1U i 4.1MN/U, 4.2MN/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 z wyłączeniem terenów 4.1O i 6.1E/US,
  - c) zakaz realizacji wolnostojących budynków innych niż zabudowa frontowa oraz infrastruktura techniczna w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznej,
  - d) dopuszczenie traktowania linii zabudowy obowiązującej jako wyłącznie linii zabudowy nieprzekraczalnej w przypadku budynków gospodarczych i garaży,
  - e) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
  - f) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy obowiązującą, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,

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

- zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy do parametrów określonych w planie bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej;

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej wskazanej jako przeznaczenie uzupełniająca terenów,
- b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 35,0 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: beton, beton architektoniczny, ceramika budowlana, drewno, kamień naturalny, metal, 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) nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki w obrębie budynku,
- 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, ciemnogramatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9017,
- 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,
- f) dla dachów zabudowy niewymienionej w lit. e z dachami innymi niż płaskie dodatkowo dopuszcza się stosowanie pokrycia w postaci gontu bitumicznego w kolorze brązowym, ceglastym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
- 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,

- wydzielanych 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. 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych:

- 1) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej;
- 2) nakaz ujednoczenia nawierzchni chodników, dróg rowerowych oraz jezdni w zakresie materiałów nawierzchni oraz kolorystyki dla terenów powiązanych ze sobą funkcjonalnie;
- 3) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

§ 7. 1. Ustala się zakaz stosowania tablic informacyjnych:

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

§ 8. 1. 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 czasowego 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 przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 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 oraz parkingów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 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,
  - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach wskazanych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1.6,
  - d) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
  - e) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych,
  - f) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
  - g) 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,
  - h) 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,
  - i) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
  - j) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - k) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - l) nakaz 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 oraz komunikacyjnych, za wyjątkiem terenów 3.1MN, 3.4MN, 4.1MN/U, 4.2MN/U, 4.1U;
- 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) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 5,1MN, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
  - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1MW/U, 2.1MW/U, 4.1MN/U, 4.2MN/U, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
  - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1MW, 1.2MW, 2.1MWn zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

**§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej (W) oznaczoną na rysunku planu, 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) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej B, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się:

a) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji:

- dopuszczenie stosowania materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła,
- nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło, a dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli w § 5 pkt. 6 lit. b tiret drugie,
- nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki w obrębie budynku,
- 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, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9017,
- dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w tiret 1-3 w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;

b) w zakresie kolorystyki oraz materiałów pokrycia dachowego – na budynkach:

- z dachami spadzistymi nakaz stosowania pokrycia w postaci dachówek ceramicznych lub cementowych, blachy płaskiej układanej w rąbek, w odcieniach grafitu, stonowanego brązu i czerwieni o matowym wykończeniu;

3) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, dla których ustala się ochronę poprzez:

a) nakaz trwałego zachowania zabytków,

b) dla budynków - dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:

- remoncie i przebudowie, rozbudowie zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 4-5 oraz w tabeli w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, zawierającej szczególnie zakres działań w obrębie zabytków, pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytków;

4) dopuszcza się remont i przebudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wskazanych w tabeli w ustaleniach szczegółowych tekstu planu z zachowaniem poniższych warunków:

a) stosowanie stolarki lub ślusarki zewnętrznej odwierciedlającej geometrię i proporcje podziałów stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku,

b) dla elewacji frontowej zachowanie rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z cechami historycznymi zabytku,

c) dla elewacji innych niż frontowa zmiana wysokości otworów okiennych i drzwiowych, pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża lub w sposób zapewniający ujednoczenie położenia i kształtu nadproży na całej elewacji zgodnie z cechami historycznymi zabytku,

d) dla elewacji frontowej i bocznych zmiana szerokości otworów okiennych i drzwiowych, pod warunkiem ujednoczenia szerokości występujących w elewacji otworów na osi kompozycyjnej budynku stanowiącej cechę historyczną zabytku,

e) realizacja nowych otworów okiennych i drzwiowych w sposób zapewniający ujednoczenie położenia i kształtu nadproży na elewacji oraz odwzorowanie szerokości otworów występujących w elewacji, z uwzględnieniem osi kompozycyjnych budynku, stanowiących cechę historyczną zabytku,

- f) likwidacja otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,
- g) zakaz montażu rynien i rur spustowych z PCV,
- h) zakaz montażu rolet zewnętrznych w otworach okiennych i drzwiowych posiadających kasetę na roletę wysuniętą poza lico ściany zewnętrznej budynku lub w sposób przesłaniający stolarkę okienną z dopuszczeniem możliwości montażu maskownicy na roletę w świetle otworu okiennego,
- i) zakaz użycia materiałów wykończeniowych takich jak np. siding, deska elewacyjna, powodujących zatarcie cech historycznych zabytku,
- j) montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych w sposób nie powodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
- k) dla zabytków, dla których nie ma możliwości określenia cech historycznych zabytku w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- dopuszczenie stosowania materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: kamienia naturalnego, tynku i szkła,
  - nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: kamień naturalny i szkło, a dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w poniższej tabeli,

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS	maks. 35	maks. 07	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity, przełamane róże, oliwkowe zielenie

- nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki w obrębie budynku,
  - 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, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9017,
  - nakaz stosowania pokrycia dachów wyłącznie w postaci: dachówek ceramicznych lub cementowych, w odcieniach stonowanego brązu i czerwieni o matowym wykończeniu,
  - dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w tiret 1-5 w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w tabeli w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z zachowaniem poniższych warunków:
- a) realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób nie powodujący ich zatarcia,
  - b) realizacja werand i ogrodów zimowych z wyłączeniem elewacji frontowych, łączników pomiędzy budynkami, w sposób nie powodujący zatarcia cech historycznych zabytku;

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

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

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

**§ 11. 1.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
  - a) dla linii kablowych 15kV i 0,4kV – 0,25 m od osi linii,
  - b) dla linii napowietrznych 0,4kV – 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;
- 2) wokół istniejących i projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) 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 110kV i 15kV,
  - b) 1,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 0,4kV;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od wskazanych na rysunku planu gazociągów niskiego i średniego ciśnienia określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 5) w przypadku likwidacji sieci gazowych, o których mowa w pkt 4, zakaz dotyczący stref kontrolowanych nie obowiązuje;
- 6) w wyznaczonych na rysunku planu pasach ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 7) w przypadku likwidacji przewodów, o których mowa w pkt 6, zakaz dotyczący pasów ochronnych nie obowiązuje;
- 8) lokalizacja w całości terenów wskazanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.1 do nr 1.4 oraz części terenów wskazanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.5 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 granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wskazane na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.6, dla którego obowiązują zasady i uwarunkowania określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) budowa, remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 2) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) nakaz zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem;
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 5) wskazuje się ulice zapewniające powiązanie z zewnętrznym układem drogowym:
  - a) istniejącą ulicę główną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 1.1KDZ (ul. Głubczycka),
  - b) istniejące ulice zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.1KDZ (ul. Grunwaldzka) i 5.1KDZ (ul. Przyjaźni),

- c) istniejące ulice lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1KDL (ul. Jasna) i 3.1KDL (ul. Marcina Helwiga);
- 6) ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający:
  - a) projektowana ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem: 3.1KDD,
  - b) istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem: 1.1KDW, 1.2KDW, 5.1KDW,
  - c) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.1KDW, 3.2KDW, 4.1KDW, 6.1KDW;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

**§ 14.1.** 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.

**§ 15.1.** 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) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.1:

- a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø100 zlokalizowany w ul. Głubczyckiej,
- b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny Ø200 zlokalizowany w ul. Głubczyckiej,
- c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – kanał deszczowy Ø300 zlokalizowany w ul. Głubczyckiej,
- d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia DN160 zlokalizowany wzdłuż ul. Głubczyckiej,
- e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Kozle” przy ul. Pokucie;

2) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.2:

- a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø100 zlokalizowany wzdłuż ul. Jasnej,
- b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny Ø200 zlokalizowany w ul. Jasnej,
- c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – kanał deszczowy Ø300 zlokalizowany wzdłuż ul. Jasnej,
- d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia DN160 zlokalizowany w ul. Jasnej,
- e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110 kV/SN „Chemik” przy al. Jana Pawła II;

3) dla terenów dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.3:

- a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø100 zlokalizowany w ul. Marcina Helwiga,
- b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny Ø200 zlokalizowany w ul. Marcina Helwiga,
- c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych - Kanał Kłodnicki,
- d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia DN63 zlokalizowany w ul. Marcina Helwiga,
- e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110 kV/SN „Chemik” przy al. Jana Pawła II;

4) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.4:

- a) dla terenów: 4.1U, 4.1KDZ podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø150 zlokalizowany w ul. Grunwaldzkiej,
- b) dla terenów: 4.1MN/U, 4.2MN/U, 4.1E, 4.1O, 4.1KDW podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø150 przebiegający przez ww. tereny zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenów: 4.1U, 4.1KDZ podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny Ø200 zlokalizowany w ul. Grunwaldzkiej,
- d) dla terenów: 4.1MN/U, 4.2MN/U, 4.1E, 4.1O, 4.1KDW podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – kanał deszczowy Ø600 zlokalizowany w ul. Kanałowej,
- e) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – kanał deszczowy Ø300 zlokalizowany w ul. Grunwaldzkiej,

- f) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia DN250 zlokalizowany w ul. Grunwaldzkiej,
  - g) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110 kV/SN „Chemik” przy al. Jana Pawła II;
- 5) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.5:
- a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø280 zlokalizowany w ul. Przyjaźni,
  - b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny Ø200 zlokalizowany w ul. Przyjaźni,
  - c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – rzeka Kłodnica,
  - d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia DN110 zlokalizowany w ul. Przyjaźni,
  - e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110 kV/SN „Chemik” przy al. Jana Pawła II;
- 6) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.6:
- a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø80 zlokalizowany w ul. Aleksandra Puszkina,
  - b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny Ø200 zlokalizowany w ul. Aleksandra Puszkina w rejonie skrzyżowania z ul. Edwarda Dembowskiego,
  - c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – rzeka Kłodnica,
  - d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia DN65 zlokalizowany w ul. Sławięcickiej, podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110 kV/SN „Chemik” przy al. Jana Pawła II.

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunkach planu linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunkach planu symbolami: 2.1KDL, 3.1KDD, 3.1KDL, 4.1KDZ, 4.1O, 5.1KDZ.

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.

§ 17. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.1KDG.

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

§ 18. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1MW, 1.2MW, 1.1MW/U, 1.1U, 2.1MW/U, 2.1MWn, 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 4.1U, 4.1O, 4.1MN/U, 4.2MN/U, 5.1MN, 6.1E/US na 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**

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.1MW i 1.2MW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

c) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,4, maksimum 1,2,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów: dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy: maksimum 13,0 m;

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

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenie 1.1MW - 1500 m<sup>2</sup>,

2) w terenie 1.2MW – 1900 m<sup>2</sup>;

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 1.1MW - minimum 1500 m<sup>2</sup>,
- b) w terenie 1.2MW – minimum 1900 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki: minimum 30,0 m;

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

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.1MWn** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi lokalne,
- b) garaże naziemne,
- c) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,3, maksimum 0,9,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°,
- b) wysokość zabudowy: maksimum 13,0 m,

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

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

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

- 1) powierzchnię działki: 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.1MW/U** do **2.1MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) garaże naziemne,
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - w terenie 1.1MW/U - maksimum 40%,
    - w terenie 2.1MW/U – maksimum 35%;
  - b) intensywność zabudowy:
    - w terenie 1.1MW/U – minimum 0,3, maksimum 1,5,
    - w terenie 2.1MW/U – minimum 0,2, maksimum 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów: dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy: maksimum 12,0 m.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych do granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio w tej granicy działki budowlanej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1.1MW/U - 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 2.1MW/U - 1100 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 1.1MW/U – minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 2.1MW/U - minimum 1100 m<sup>2</sup>.



2) Szerokość frontu działki: minimum 30,0 m; kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 5.1MN 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. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.1MN zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz wprowadza się szczególny zakres zmian w tych zabytkach:

Oznaczenie zabytku w planie	Oznaczenie zabytku w Gminnej Ewidencji Zabytków	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E1	307	ul. Przyjaźni 30	budynek mieszkalny	a) nakaz ujednoczenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachowego budynków zlokalizowanych pod adresem ul. Przyjaźni 30, 32, 34, 36, 38, 40, b) dopuszczenie realizacji okien połaciowych z uwzględnieniem ich położenia w osi okien parteru oraz w jednym poziomie.
E2	308	ul. Przyjaźni 32	budynek w zespole d. walcowni blachy ob. budynek nieużytkowany	a) nakaz ujednoczenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachowego budynków zlokalizowanych pod adresem ul. Przyjaźni 30, 32, 34, 36, 38, 40, b) dopuszczenie realizacji okien połaciowych z uwzględnieniem ich położenia w osi okien parteru oraz w jednym poziomie.
E3	482	ul. Przyjaźni 32	budynek w zespole d. walcowni blachy ob. budynek nieużytkowany	a) nakaz ujednoczenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachowego budynków zlokalizowanych pod adresem ul. Przyjaźni 30, 32, 34, 36, 38, 40, b) dopuszczenie realizacji okien połaciowych z uwzględnieniem ich położenia w osi okien parteru oraz w jednym poziomie.
E4	309	ul. Przyjaźni 34	dom w dawnym osiedlu robotniczym walcowni blachy, ob. budynek mieszkalny	a) nakaz ujednoczenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachowego budynków zlokalizowanych pod adresem ul. Przyjaźni 30, 32, 34, 36, 38, 40, b) dopuszczenie realizacji okien

				połaciowych z uwzględnieniem ich położenia w osi okien parteru oraz w jednym poziomie.
E5	310	ul. Przyjaźni 36	dom w dawnym osiedlu robotniczym walcowni blachy, ob. budynek mieszkalny	a) nakaz ujednoczenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachowego budynków zlokalizowanych pod adresem ul. Przyjaźni 30, 32, 34, 36, 38, 40, b) dopuszczenie realizacji okien połaciowych z uwzględnieniem ich położenia w osi okien parteru oraz w jednym poziomie.
E6	311	ul. Przyjaźni 38	dom w dawnym osiedlu robotniczym walcowni blachy, ob. budynek mieszkalny	a) nakaz ujednoczenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachowego budynków zlokalizowanych pod adresem ul. Przyjaźni 30, 32, 34, 36, 38, 40, b) dopuszczenie realizacji okien połaciowych z uwzględnieniem ich położenia w osi okien parteru oraz w jednym poziomie.
E7	312	ul. Przyjaźni 40	dom w dawnym osiedlu robotniczym walcowni blachy, ob. budynek mieszkalny	a) nakaz ujednoczenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachowego budynków zlokalizowanych pod adresem ul. Przyjaźni 30, 32, 34, 36, 38, 40, b) dopuszczenie realizacji okien połaciowych z uwzględnieniem ich położenia w osi okien parteru oraz w jednym poziomie.

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

- 1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) w terenach 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN: budynki wolnostojące oraz w zabudowie bliźniaczej,
  - b) w terenie 5.1 MN: budynki wolnostojące,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 35%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,5,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego: maksimum 80 m<sup>2</sup>,
  - b) geometria dachów budynków mieszkalnych:
    - w terenach 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN: dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°,
    - w terenie 5.1MN dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°;
  - c) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie;

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej z dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° maksimum 9,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: maksimum 5,0 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

5) dopuszczenie sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych do granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio w tej granicy działki budowlanej w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 6,5 m;

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenach 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN: 600 m<sup>2</sup>;

2) w terenie 5.1MN: 900 m<sup>2</sup>;

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenach 3.1MN: minimum 550 m<sup>2</sup>,
- b) 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN: minimum 600 m<sup>2</sup>,
- d) 5.1MN: minimum 900 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenów: 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN - minimum 8,0 m;
- b) dla terenów: 5.1MN - minimum 20,0 m;

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

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4.1MN/U oraz 4.2MN/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: budynki w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,8,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%,

3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego: maksimum 80 m<sup>2</sup>,
- b) dachy budynków mieszkalnych i usługowych: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie,

c) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie,

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich: maksimum 8,0 m,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°: maksimum 9,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: maksimum 5,0 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dopuszczenie sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych do granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio w tej granicy działki budowlanej w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 6,5 m,

b) dla zabudowy usługowej – dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio w tej granicy działki budowlanej w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 6,5 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 400 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki: 400 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki: minimum 13,0 m;

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

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1U** i **4.1U**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenie 1.1U maksimum 50%,
- w terenie 4.1U maksimum 40%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 1.1U: minimum 0,1, maksimum 0,8,
- w terenie 4.1U: minimum 0,1, maksimum 0,7,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) dachy budynków usługowych: dachy płaskie,

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie,

c) wysokość zabudowy:

- w terenie 1.1U: maksimum 8,0 m,

- w terenie 4.1U: maksimum 10,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio w tej granicy tej działki budowlanej w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 6,5 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenie 1.1U: 1000 m<sup>2</sup>;

2) w terenie 4.1U: 2500 m<sup>2</sup>;

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

1) powierzchnię działki:

a) w terenie 1.1U: minimum 1000 m<sup>2</sup>,

b) w terenie 4.1U: minimum 2500 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki: minimum 28,0 m;

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

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1E** 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 40%,

b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów - dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale do 35° oraz dachy płaskie,

b) wysokość zabudowy - maksimum 4,0 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 70 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki: minimum 70 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki: minimum 7,0 m;

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

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.1E/US** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej w postaci elektrowni wodnej o mocy nieprzekraczającej 50 kV,

b) usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona,

c) usługi z zakresu małej gastronomii.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 25%,

b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,3,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie,

b) wysokość zabudowy - maksimum 6,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dla budynku elektrowni dopuszczenie sytuowania pomieszczeń, gospodarczych, socjalnych i biurowych służących obsłudze elektrowni,

b) zakaz lokalizacji budynków trwale związanych z gruntem z wyłączeniem budynków związanych z funkcjonowaniem elektrowni wodnej,

c) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych spełniających warunki:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 16,0 m<sup>2</sup>,

- maksymalna wysokość: 3,0 m,

- dachy: dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie,

- maksymalna ilość obiektów w terenie: 3.

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

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

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

2) szerokość frontu działki: minimum 17,0 m;

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

§ 27.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.10** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren gospodarki odpadami - punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych;

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 25%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 0,4,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 20° do 35° oraz dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy - maksimum 7,0 m.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) dla budynków selektywnej zbiórki odpadów dopuszczenie sytuowania pomieszczeń gospodarczych, socjalnych i biurowych służących obsłudze tej funkcji,
  - b) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych spełniających warunki:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 25,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna wysokość: 3,0 m,
    - dachy: dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie,
    - maksymalna ilość obiektów w terenie: 3.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1300 m<sup>2</sup>.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnię działki: minimum 1300 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki: minimum 13,0 m, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°.

**§ 28.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1K** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – wodno-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 40%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,4,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów - dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy - maksimum 3,0 m.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 250 m<sup>2</sup>.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) powierzchnię działki: minimum 250 m<sup>2</sup>,

- 2) szerokość frontu działki: minimum 13,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°.

§ 29. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1KDG**, **5.1KDZ**, **4.1KDZ**, **2.1KDL**, **3.1KDL**, **3.1KDD**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.1KDG** (ul. Głębczycka):
  - a) klasę G – główna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 17,7 m do 18,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **5.1KDZ** (ul. Przyjaźni):
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,2 m do 18,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **4.1KDZ** (ul. Grunwaldzka):
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 17,1 m do 29,9 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z aleją Armii Krajowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.1KDL** (ul. Jasna):
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,7 m do 14,9 m m;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **3.1KDL** (ul. Marcina Helwiga):
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15,8 m do 16,3 m, 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 – od 10,0 m do 18,3 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 3.1KDL oraz 3.2KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1KDW**, **1.2KDW**, **3.1KDW**, **3.2KDW**, **4.1KDW**, **5.1KDW**, **6.1KDW** 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 z wyłączeniem terenów: 3.1KDW, 3.2KDW, 4.1KDW, 6.1KDW.

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

- 1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.1KDW - szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,6 m do 13,7 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1.1KDG, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.2KDW - szerokość w liniach rozgraniczających – od 9,6 m do 19,1 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań z ulicą 1.1KDG, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.1KDW – szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 15,1 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 3.1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.2KDW - szerokość w liniach rozgraniczających - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.1KDW - szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,2 m do 16,8 m, z poszerzeniem w rejonie placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.1KDW - szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,5 m do 10,4 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 5.1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.1KDW - szerokość w liniach rozgraniczających – od 3,7 m do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

**§ 32.** Tracą moc ustalenia:

- 1) 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.) – w części odnoszącej się do obszarów objętych ustaleniami uchwały;
- 2) 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) – w części odnoszącej się do obszarów objętych ustaleniami uchwały.

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



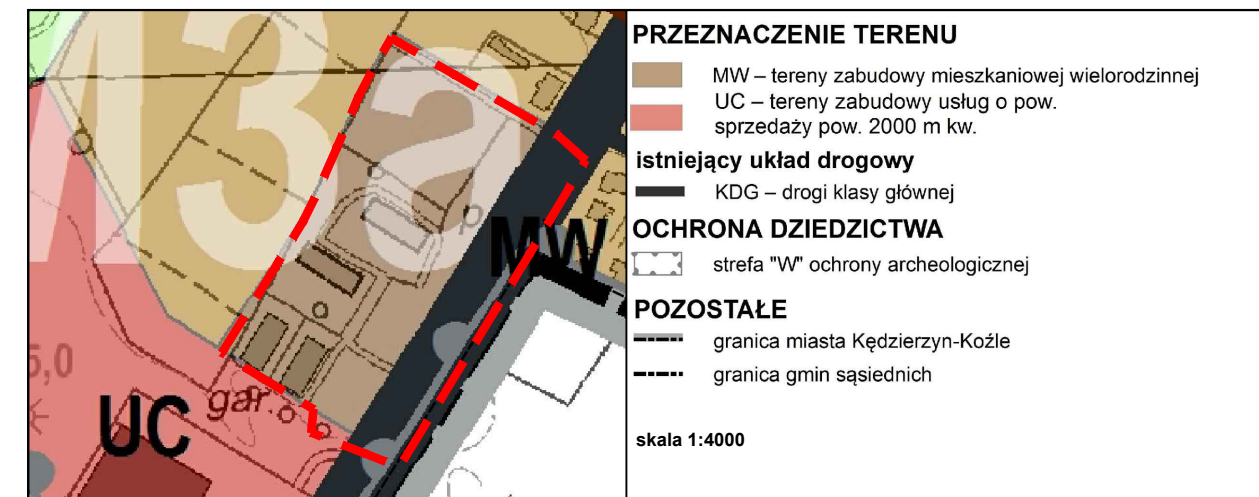
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: GŁUBCZYCKIEJ, JASNEJ, MARCINA HELWIGA, GRUNWALDZKIEJ, PRZYJAŹNI I ALEKSANDRA PUSZKINA

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.1 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2022 roku

**SKALA 1:1000**

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY						
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia zabudowy (max.)	Intensywność zabudowy (max.)	Powierzchnia biologicznie czynna (min.)	Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy	Geometria dachów budynków przeznaczona podstawowego terenów
1.1MW	40%	1,2	30%	1500 m <sup>2</sup>	13 m	plaskie
1.2MW	40%	1,2	30%	1900 m <sup>2</sup>	13 m	plaskie
1.1MW/U	40%	1,5	30%	1500 m <sup>2</sup>	12 m	plaskie
1.1U	50%	0,8	20%	1000 m <sup>2</sup>	8 m	plaskie
1.1K	40%	0,4	20%	250 m <sup>2</sup>	3 m	plaskie

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



RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.29.2020\_1603\_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 27.10.2020 r.

**URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**  
 WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI  
 I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15  
 tel. (77) 48-26-245, e-mail: planowanie@kedzierzynkozle.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: GŁUBCZYCKIEJ, JASNEJ, MARCINA HELWIGA, GRUNWALDZKIEJ, PRZYJAŹNI I ALEKSANDRA PUSZKINA

PROJEKTOWADCA: PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska  
 ZESPÓŁ AUTORSKI:  
 mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant  
 mgr inż. Joanna Kulpa  
 inż. arch. Katarzyna Muc  
 mgr inż. arch. Anna Zwęglińska

PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr ..... do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2022 r.  
 nr rys. Kędzierzyn-Koźle, ..... 2022 r. skala 1:1000

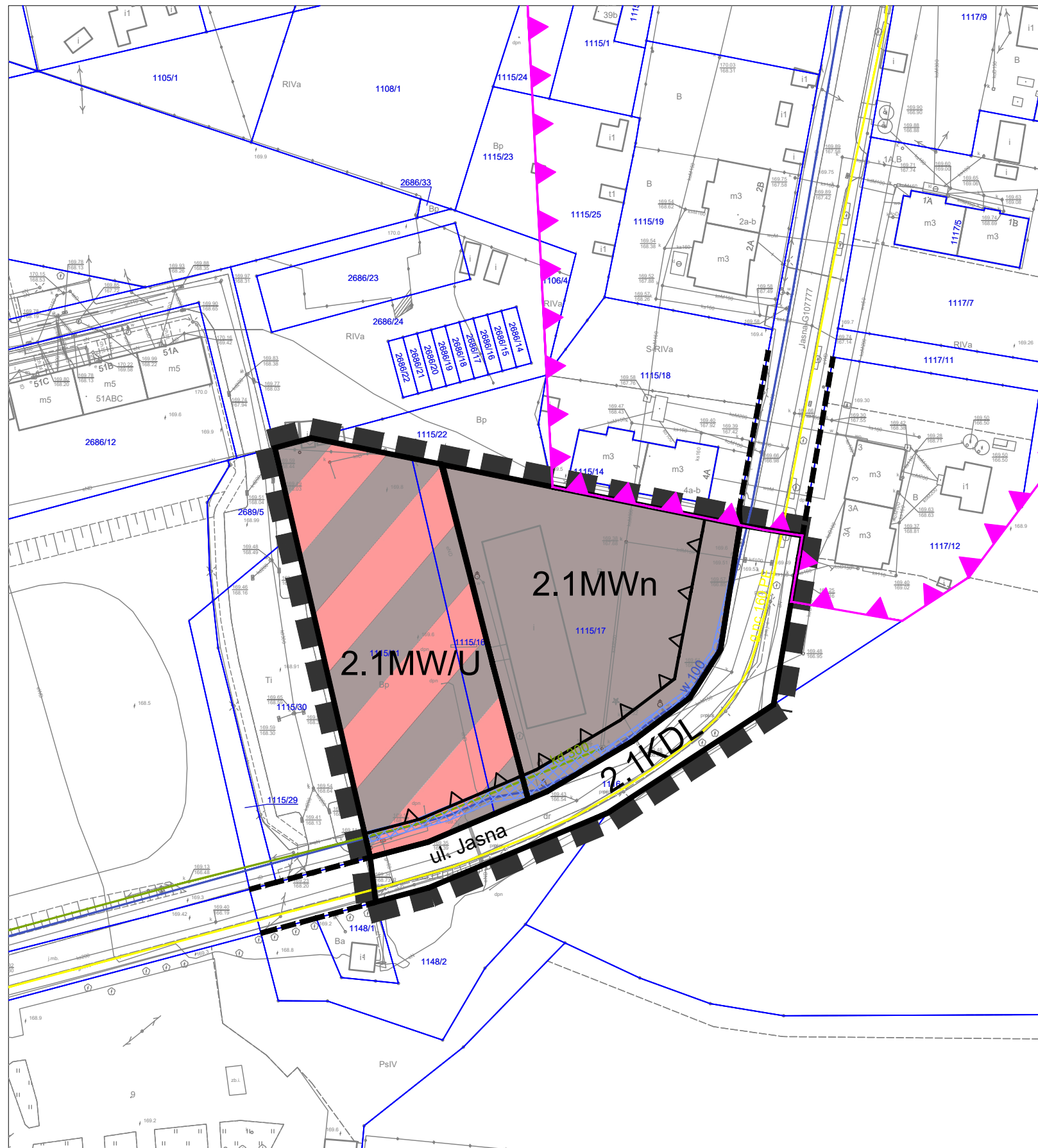
**GMINA  
 REŃSKA WIEŚ**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: GŁUBCZYCKIEJ, JASNEJ, MARCINA HELWIGA, GRUNWALDZKIEJ, PRZYJAŹNI I ALEKSANDRA PUSZKINA

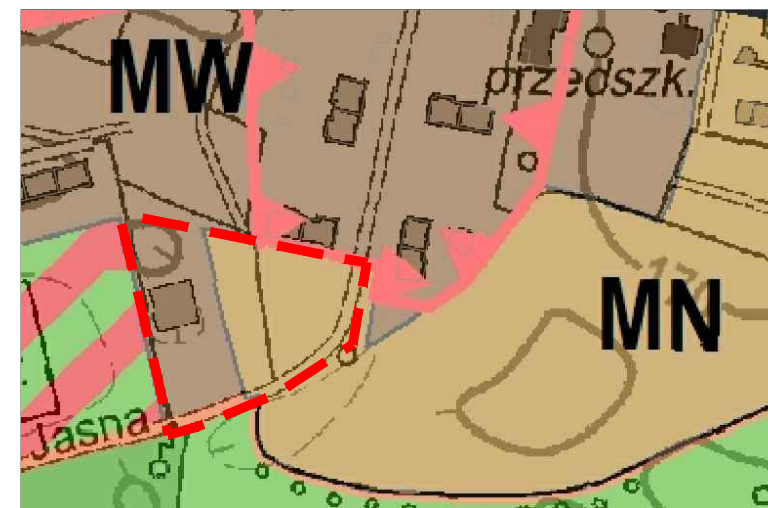
RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.2 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2022 roku

**SKALA 1:1000**



WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY						
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia zabudowy (max.)	Intensywność zabudowy (max.)	Powierzchnia biologicznie czynna (min.)	Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy	Geometria dachów budynków przeznaczenia podstawowego terenów
2.1MWn	40%	0,9	30%	500 m <sup>2</sup>	12,5 m	dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°
2.1MW/U	35%	1,0	30%	1100 m <sup>2</sup>	12 m	dachy płaskie

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



**PRZEZNACZENIE TERENU**  
 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  
 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
 skala 1:3500

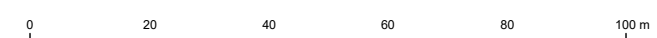
RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.29.2020\_1603\_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIĘLSKIEGO W DNIU 27.10.2020 r.



URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE  
 WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI  
 I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15  
 tel. (77) 48-26-245, e-mail: planowanie@kedzierzynkozle.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: GŁUBCZYCKIEJ, JASNEJ, MARCINA HELWIGA, GRUNWALDZKIEJ, PRZYJAŹNI I ALEKSANDRA PUSZKINA

PROJEKTOWAŁA:	PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant mgr inż. Joanna Kulpa inż. arch. Katarzyna Muc mgr inż. arch. Anna Zwęglińska		
PRZEDMIOT RYSUNKU	RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr ..... do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2022 r.		
nr rys.	Kędzierzyn-Koźle, ..... 2022 r.	skala 1:1000	





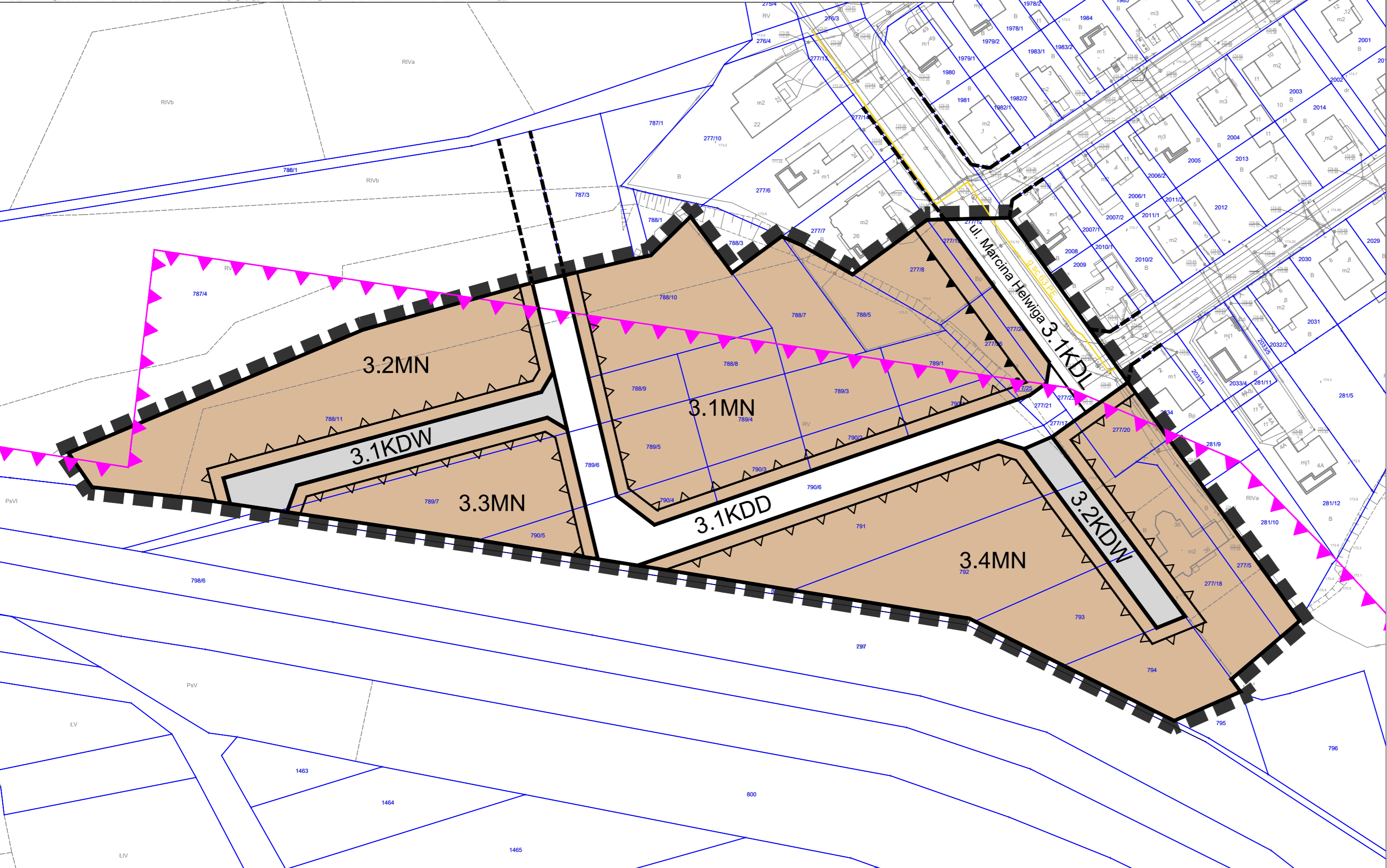
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: GŁUBCZYCKIEJ, JASNEJ, MARCINA HELWIGA, GRUNWALDZKIEJ, PRZYJAŹNI I ALEKSANDRA PUSZKINA

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.3 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2022 roku

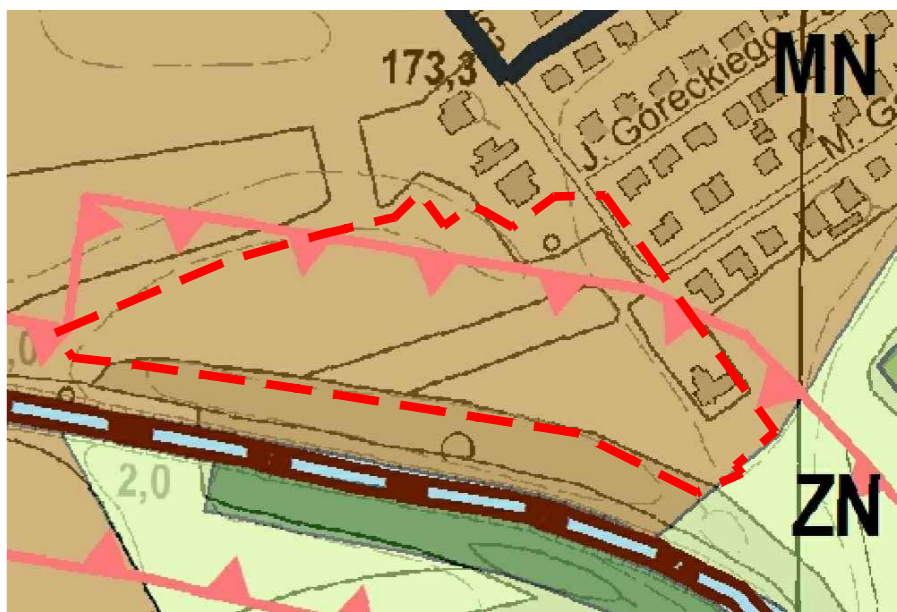
**SKALA 1:1000**

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY						
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia zabudowy (max.)	Intensywność zabudowy (max.)	Powierzchnia biologicznie czynna (min.)	Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy	Geometria dachów budynków przeznaczenia podstawowego terenów
3.1MN	35%	0,5	40%	*800 m <sup>2</sup> , **600 m <sup>2</sup>	9,0 m	dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°
3.2MN	35%	0,5	40%	*800 m <sup>2</sup> , **600 m <sup>2</sup>	9,0 m	dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°
3.3MN	35%	0,5	40%	*800 m <sup>2</sup> , **600 m <sup>2</sup>	9,0 m	dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°
3.4MN	35%	0,5	40%	*800 m <sup>2</sup> , **600 m <sup>2</sup>	9,0 m	dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°

\*dla budynków w zabudowie wolnostojącej, \*\*dla budynków w zabudowie bliźniaczej;



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



**PRZEZNACZENIE TERENU** skala 1:4000  
 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
**OCHRONA DZIEDZICTWA**  
 strefa "B" ochrony konserwatorskiej

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.29.2020\_1603\_P WYDANA PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYNSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 27.10.2020 r.

**URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**  
 WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15  
 tel. (77) 48-26-245, e-mail: planowanie@kedzierzynkozle.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: GŁUBCZYCKIEJ, JASNEJ, MARCINA HELWIGA, GRUNWALDZKIEJ, PRZYJAŹNI I ALEKSANDRA PUSZKINA

PROJEKTOWAŁA: PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
mgr inż. Joanna Kulpa
inż. arch. Katarzyna Muc
mgr inż. arch. Anna Zwęglińska

PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr ..... do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2022 r.

nr rys. Kędzierzyn-Koźle, ..... 2022 r. Skala 1:1000



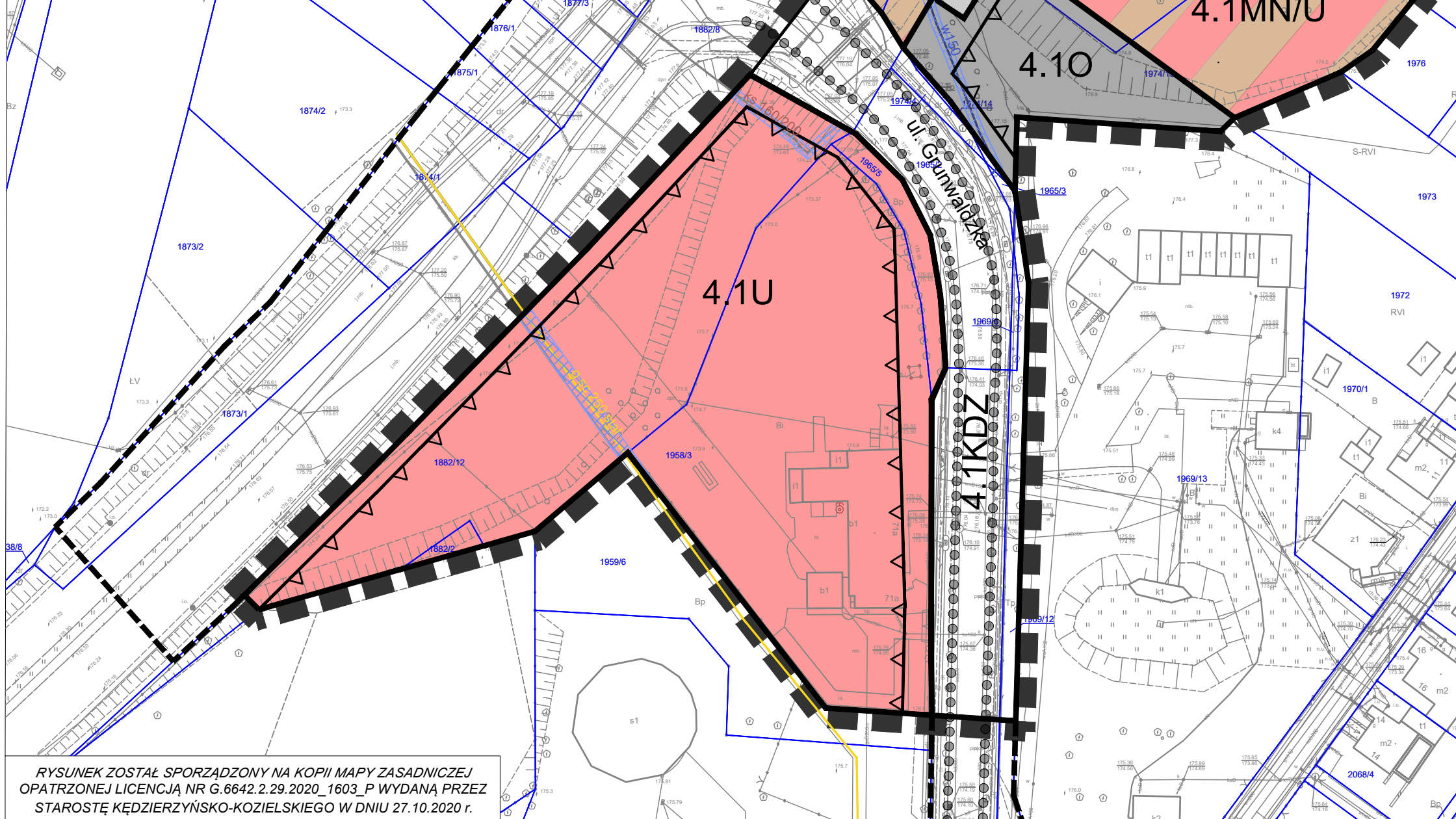
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: GŁUBCZYCKIEJ, JASNEJ, MARCINA HELWIGA, GRUNWALDZKIEJ, PRZYJAŹNI I ALEKSANDRA PUSZKINA

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.4 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2022 roku

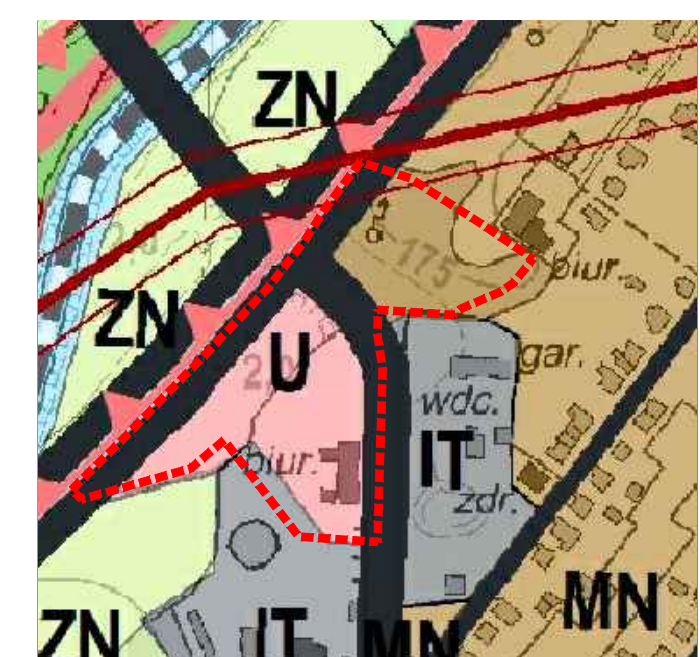
**SKALA 1:1000**

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY						
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia zabudowy (max.)	Intensywność zabudowy (max.)	Powierzchnia biologicznie czynna (min.)	Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy	Geometria dachów budynków przeznaczenia podstawowego terenów
4.1MN/U	40%	0,8	30%	*500 m <sup>2</sup> , **400 m <sup>2</sup>	Dla budynków z dachem płaskim: 8 m, dla budynków z dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°: 9,0 m	dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie
4.2MN/U	40%	0,8	30%	*500 m <sup>2</sup> , **400 m <sup>2</sup>	Dla budynków z dachem płaskim: 8 m, dla budynków z dachem dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°: 9,0 m	dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie
4.1U	40%	0,7	20%	2500 m <sup>2</sup>	10,0 m	dachy płaskie
4.1E	40%	0,5	10%	70 m <sup>2</sup>	4,0 m	dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale do 35° oraz dachy płaskie
4.1O	20%	0,35	20%	1300 m <sup>2</sup>	7,0 m	dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 20 do 35° oraz dachy płaskie

\*dla budynków w zabudowie wolnostojącej, \*\*dla budynków w zabudowie bliźniaczej



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



**PRZEZNACZENIE TERENU** skala 1:4000

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U – tereny zabudowy usługowej

**istniejący układ drogowy**

- KDGP – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ – drogi klasy zbiorczej

**linie elektroenergetyczne**

- istniejąca 220 kV
- pas technologiczny

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.29.2020\_1603\_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYNSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 27.10.2020 r.

**URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**  
 WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15  
 tel. (77) 48-26-245, e-mail: planowanie@kedzierzynkozle.pl

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: GŁUBCZYCKIEJ, JASNEJ, MARCINA HELWIGA, GRUNWALDZKIEJ, PRZYJAŹNI I ALEKSANDRA PUSZKINA**

PROJEKTOWADCA: PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska  
 ZESPÓŁ AUTORSKI:

	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
	mgr inż. Joanna Kulpa
	inż. arch. Katarzyna Muc
	mgr inż. arch. Anna Zweglińska

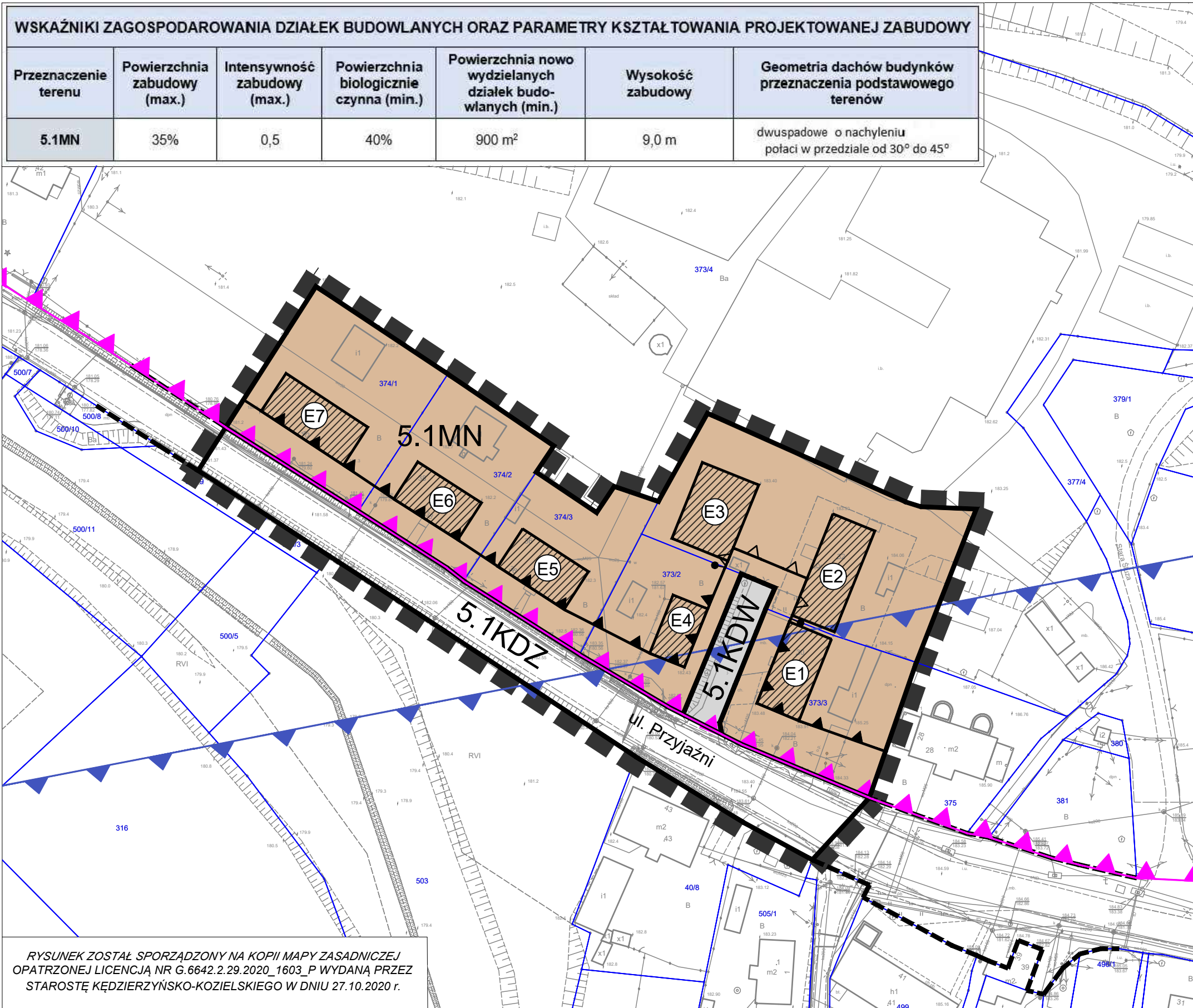
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr ..... do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2022 r.

nr rys. Kędzierzyn-Koźle, ..... 2022 r. skala 1:1000



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: GŁUBCZYCKIEJ, JASNEJ, MARCINA HELWIGA, GRUNWALDZKIEJ, PRZYJAŹNI I ALEKSANDRA PUSZKINA

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.5 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2022 roku **SKALA 1:1000**



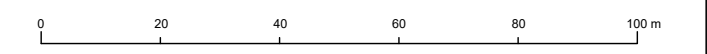
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XIII/144/19 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2019 ROKU



URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE  
 WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI  
 I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15  
 tel. (77) 48-26-245, e-mail: planowanie@kedzierzynkozle.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: GŁUBCZYCKIEJ, JASNEJ, MARCINA HELWIGA, GRUNWALDZKIEJ, PRZYJAŹNI I ALEKSANDRA PUSZKINA

PROJEKTOWAŁA:	PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant		
	mgr inż. Joanna Kulpa		
	inż. arch. Katarzyna Muc		
	mgr inż. arch. Anna Zwęglińska		
PRZEDMIOT RYSUNKU	RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr	do Uchwały Nr	Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2022 r.
nr rys.	Kędzierzyn-Koźle, ..... 2022 r.		skala 1:1000



RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.29.2020\_1603\_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 27.10.2020 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: GŁUBCZYCKIEJ, JASNEJ, MARCINA HELWIGA, GRUNWALDZKIEJ, PRZYJAŹNI I ALEKSANDRA PUSZKINA

LEGENDA - Załącznik Nr 1.7 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia .....

## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

#### W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- GRANICA GMINY KĘDZIERZYN-KOŹLE
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY

#### W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- GRANICA STREFY "W" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

#### W ZAKRESIE OCHRONY TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 332

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

- PASY OCHRONNE / STREFY KONTROLOWANE OD SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO Z PRAWODOPODOBIEŃSTWEM WYSTĄPIENIA POWODZI 1%
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO O GŁĘBOKOŚCI WODY  $h \leq 0,5$  m
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO O GŁĘBOKOŚCI WODY  $0,5 \text{ m} < h \leq 2,0$  m

#### W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

- NUMER PORZĄDKOWY TERENU
- 1.1MN** — PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
- NUMER ZAŁĄCZNIKA DO UCHWAŁY
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MN/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
  - MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - MWn** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
  - MW/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
  - U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - E/US** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ ORAZ USŁUG SPORTU I REKREACJI
  - E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYCZNEJ
  - K** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACYJNEJ

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- PODZIAŁ WŁASNOŚCIOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH DRÓG ROWEROWYCH

- O** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA ODPADAMI
- KDG** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE GŁÓWNE
- KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

#### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- kd** ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- w** ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA
- ks** ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- gnc** ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
- gsc** ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA



URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE  
 WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI  
 I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
 47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15  
 tel. (77) 48-26-245, e-mail: planowanie@kedzierzynkozle.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE OBEJMUJĄCEGO TERENY W REJONIE ULIC: GŁUBCZYCKIEJ, JASNEJ, MARCINA HELWIGA, GRUNWALDZKIEJ, PRZYJAŹNI I ALEKSANDRA PUSZKINA

PROJEKTOWAŁA: PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant

mgr inż. Joanna Kulpa

inż. arch. Katarzyna Muc

mgr inż. arch. Anna Zweglińska

PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.7 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... 2022 r.

nr rys. 7

Kędzierzyn-Koźle, ..... 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głubczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głubczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu tj. w okresie od 8 października 2021 r. do 8 listopada 2021 r. oraz od 18 lutego 2022 r. do 18 marca 2022 r.

**I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 8 października 2021 r. do 8 listopada 2021 r.**

Podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. od 8 października 2021 r. do 22 listopada 2021 r. wpłynęło 6 uwag o jednakowej treści. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zarządzeniem nr 1635/GNP/2021 z dnia 13 grudnia 2021 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały używane w treści uwag oraz w wyjaśnieniach mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Wszystkie 6 uwag zostało częściowo uwzględnionych przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle. W zakresie tych uwag Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

**Uwagi o numerach od 1 do 6 są tożsame co do swojej treści w związku z czym zostały one rozstrzygnięte w taki sam sposób.**

**Uwaga nr 1**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 22 listopada 2021 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 374/3 obręb Blachownia.

**Uwaga nr 2**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 22 listopada 2021 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 373/2 obręb Blachownia.

**Uwaga nr 3**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 22 listopada 2021 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 374/3 obręb Blachownia.

**Uwaga nr 4**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 22 listopada 2021 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 373/3 obręb Blachownia.

**Uwaga nr 5**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 22 listopada 2021 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 374/2 obręb Blachownia.

**Uwaga nr 6**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 22 listopada 2021 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 374/1 obręb Blachownia.

**Treść każdej z uwag:**

„...zwracam się z prośbą o złagodzenie określonych wytycznych dla budynków określonych jako zabytki wpisem do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą, lokalizowanych na terenie określonym symbolem 5.1MN. W moim rozumieniu tak rygorystyczne zapisy uniemożliwiają właścicielom obiektów efektywne użytkowanie ich zgodnie z ich przeznaczeniem. Nie neguję wartości historycznej zespołu obiektów, które tworzą rys historyczny w naszej społeczności. Nie są to jednak obiekty muzealne tylko zwykłe domy mieszkalne, w których funkcjonują rodziny z dochodem nieosiągającym nawet średniej krajowej, a zapisy w planie będą wymagały nakładów finansowych niewspółmiernych do możliwości finansowych właścicieli. Wnoszę zastrzeżenia do zapisów w §22 ust. 3 oraz §9 pkt. 3) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym do poszczególnych punktów:

pkt. a) W jakim zakresie nakazuje się ujednolicenia pokrycia dachowego budynków od nr 30-40, a w szczególności zapis cech historycznych budynku, jakie są podstawy (akty archiwalne, dokumenty ewidencyjne) określające rodzaj pokrycia dachowego, który ma być zastosowany.

pkt. b) Zapis dopuszczający realizację okien dachowych tylko od strony podwórek. Układ konstrukcyjny budynku wyklucza doświetlenie pomieszczeń poddasza od strony drogi, a tym samym ogranicza możliwość zabudowy poddasza mieszkalnego/użytkowego. Zapis ten ogranicza efektywne wykorzystanie przestrzeni budynku.

pkt. c) Dokonany zapis: w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku i ponowny zapis do wyjaśnienia co w MPZP oznacza: cechy historyczne zabytku. (Czy dla danych obiektów wartość historyczna została rzeczywiście określona na podstawie aktów archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych?); Na jakiej podstawie obiekt, który uległ zniszczeniu ma zostać odtworzony? Które cechy historyczne miałyby być odtworzone? W sytuacji, gdy dla danego budynku nie występuje dokumentacja na podstawie której można by było odtworzyć zniszczony obiekt inwestor/właściciel zniszczonego obiektu nie ma podstaw do jego odtworzenia. Zapis wg cech historycznych obiektu określa jednocześnie brak możliwości docieplenia budynku, co klasyfikuje obiekt jako budynek niskiej efektywności energetycznej.

W § 9 skreślenie punktu 3) wraz z podpunktami, a przede wszystkim usunięcie numeru obiektu z zapisu planu, nadań status ochrony układu urbanistycznego wszystkich budynków, ochronę zewnętrznej bryły.

Z posiadanej wiedzy na temat budynków oraz zabudowy objętej planem, zostały one włączone do Gminnej Ewidencji Zabytków w formie zbioru kart adresowych w 2017 r. Proszę o wyjaśnienia oraz wprowadzenie zmian w zapisach w projekcie MPZP dla wymienionej strefy, ponieważ jest ona ograniczeniem praw właścicieli nieruchomości. Obiekty będące naszą własnością przy obecnych zapisach będą wymagały

ogromnych nakładów finansowych niewspółmiernych do możliwości ich właścicieli. Proszę o udokumentowanie na jakiej podstawie została określona wartość historyczna obiektów, której nadano dodatkowo numerację zaostrzając rygory konserwatorskie. Obecne zapisy ostatecznie doprowadzą do sytuacji odwrotnej niż zamierzenia miasta zawarte w nowym zatwierdzonym Planie Gminnej Opieki nad Zabytkami. Rolą Prezydenta Miasta jest jak na wstępie pisma zważenia wszystkich interesów tj. publicznego, prywatnego, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne przy tworzeniu Planu. W obecnej formie ta analiza nie ma zastosowania. Proszę o dokonanie zmian aby ten warunek został spełniony.”

#### **Rozstrzygnięcie:**

**Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo nie uwzględnić uwag o numerach od 1 do 6.**

**Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowiła nie uwzględnić uwag o numerach od 1 do 6 w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle.**

#### **Uzasadnienie:**

Budynek mieszkalny zlokalizowany na nieruchomości objętej uwagą powstał w pierwszej połowie XIX w., w zespole zabudowy osady przemysłowej jako budynek pracowników pobliskiej walcowni blachy zaprojektowanej i wzniesionej w 1807 r. wg projektu szkockiego inżyniera Johna Baildona. Pomimo dokonanych przekształceń niektórych elementów (wymieniona stolarka okienna, pokrycie dachu), budynek zachował nieprzekształconą, oryginalną bryłę oraz skromną dekorację architektoniczną, ze względu na które został ujęty w ewidencji zabytków jeszcze w latach 80-tych XX wieku. Wartości naukowe i historyczne zabytku jako dokumentu epoki, w której powstał zostały zachowane. Wartości artystyczne, na które składają się architektura i forma budynku, pomimo nieznacznych przekształceń odzwierciedlają styl klasycystyczny w jakim powstał budynek. W związku z czym objęcie budynku ochroną w postaci ujęcia w ewidencji zabytków jest jak najbardziej zasadne.

Zgodnie z art. 7 pkt. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.) formą ochrony zabytków są ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z kolei art. 19 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy wskazuje, że *w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.* W związku z czym zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny zawierać ustalenia w zakresie dopuszczalnego zakresu prac związanych z pracami budowlanymi w obrębie zabytku wpisanego do ewidencji zabytków w formie zakazów, nakazów i dopuszczeń oraz precyzyjnie określać zakres ingerencji inwestora w elementy budynku stanowiące materię zabytkową.

Wszelkie działania inwestycyjne winny być prowadzone z uwzględnieniem „cech historycznych budynku”, która zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 pkt. 1 rozumiane są jako *elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych.* W przypadku budynków robotniczych przy ul. Przyjaźni mogą one zostać określone na podstawie zachowanych do dnia dzisiejszego elementów, zarówno konstrukcyjnych jak i wykończeniowych budynku, a także na podstawie istniejącej dla przedmiotowych budynków dokumentacji ikonograficznej (starych zdjęć i rycin).

Opracowany projekt planu zawiera ustalenia z zakresu ochrony zabytkowego budynku ograniczające się wyłącznie do zachowania historycznej formy architektonicznej (bryły), wyglądu oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrznego detalu architektonicznego, materiału oraz kolorystyki pokrycia dachowego a także sposobu wykończenia ścian zewnętrznych. Nie odnosi się w żaden sposób do elementów konstrukcyjnych budynku i wykończenia wewnątrz budynku, które mogą zgodnie z ustaleniami projektu planu być przedmiotem prac budowlanych, z zastosowaniem współczesnych technologii, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej ujednoczenia materiału i kolorystyki pokrycia dachowego w obrębie wszystkich budynków objętych projektem planu figurujących w ewidencji zabytków, uwaga nie została uwzględniona w tym zakresie. Ujednoczenie kolorystyki i materiału wykończenia pokrycia dachowego nie wynika wyłącznie z zaleceń z zakresu ochrony konserwatorskiej budynku lecz wynika również z kształtowania ładu przestrzennego na terenie miasta, co jest jednym z elementów tzw. „władztwa planistycznego” organów gminy. Budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Przyjaźni są szczególnie eksponowane w przestrzeni miasta, gdyż leżą wzdłuż jednej z ulic stanowiących podstawowy element układu

komunikacyjnego miasta i całego regionu – obecna Droga Krajowa nr 40. Dlatego kształtowanie zabudowy wzdłuż tego ciągu komunikacyjnego w sposób jednorodny i zharmonizowany jest istotne ze względu na estetykę miasta. Jednocześnie zapisy planu zostały sprecyzowane w przedmiotowym zakresie, tak aby nie budziły wątpliwości interpretacyjnych w szczególności co do zakresu materiału pokrycia dachowego wynikającego uwzględnienia cech historycznych budynku.

W zakresie realizacji okien połaciowych także od strony elewacji frontowej uwaga została uwzględniona i dopuszczono możliwość realizacji okien połaciowych również od strony elewacji frontowej z zastrzeżeniem, że nowe otwory okienne winny znajdować się w osi okien parteru oraz w jednym poziomie.

W zakresie usunięcia zapisu projektu planu dotyczącego zakazu realizacji nowej zabudowy, w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku uwaga została uwzględniona poprzez usunięcie zapisu. Należy nadmienić, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami do obowiązków właściciela obiektu zabytkowego należy zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie.

W zakresie usunięcia numeru obiektu z zapisu planu (oznaczenie porządkowe budynku wskazanego w ewidencji zabytków), nadania statusu ochrony układu urbanistycznego wszystkich budynków oraz ochrony zewnętrznej bryły uwaga została nie uwzględniona. Wprowadzenie ochrony wyłącznie w postaci ochrony układu urbanistycznego jest niemożliwe do spełnienia, gdyż wskazane budynki posiadają indywidualne karty adresowe zarówno w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, jak i w Gminnej Ewidencji Zabytków – odrębne karty dla każdego z budynków mieszkalnych. W zakresie zapisów wskazujących ochronę zewnętrznej bryły budynku, to zapisy uwzględniające taką ochronę są już zawarte w § 9 pkt. 4 tekstu planu i nie zachodzi konieczność wprowadzania zmian w tym zakresie.

## **II. Drugie wyłożenie w okresie od 18 lutego 2022 r. do 18 marca 2022 r.**

Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. od 18 lutego 2022 r. do 1 kwietnia 2022 r. wpłynęły 4 uwagi. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zarządzeniem nr 1635/GNP/2021 z dnia 13 grudnia 2021 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały używane w treści uwag oraz w wyjaśnieniach mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Jedna uwaga (nr 1) została uwzględniona w całości, pozostałe uwagi zostały odrzucone. W zakresie nieuwzględnionych uwag Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

**Uwagi o numerach od 2 do 4 są tożsame co do swojej treści w związku z czym zostały one rozstrzygnięte w taki sam sposób.**

### **Uwaga nr 2**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 01.04.2022 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 374/3 obręb Blachownia.

### **Uwaga nr 3**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 01.04.2022 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 373/2 obręb Blachownia.

### **Uwaga nr 4**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 01.04.2022 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 374/3 obręb Blachownia.

**Treść każdej z uwag:**

„...w związku z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 11 lutego 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głubczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina, po zapoznaniu się z projektem uchwały Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle w sprawie jego uchwalenia, wnoszę o:

**I.** wykreślenie §9 pkt 2) – pkt 5) MPZP;

**II.** wykreślenie §22 ust.3 MPZP;

względnie, w razie nie uwzględnienia wniosków ad. I i ad. II:

**III.** wprowadzenie postanowień zezwalających na stosowanie blachodachówki jako materiału budowlanego w strefie ochrony konserwatorskiej.

Uzasadnienie uwagi:

1. uwagi ogólne

1.1. Na wstępie konieczne jest poczynienie uwag o charakterze porządkującym.

1.2. Zgodnie z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm., dalej: „u.o.z.”): „Formami ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...)”. W myśl art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm., dalej: „u.p.z.p.”): „W planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej”. Rozporządzenie wykonawcze wydane na podstawie art. 16 ust. 2 u.p.z.p. (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dalej: „rozporządzenie”), w § 4 pkt 4 wskazuje natomiast, że „Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów”.

1.3. W tym kontekście podkreślenia wymaga, że przyznana Radzie Gminy kompetencja w zakresie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz samodzielność kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy nie oznacza zupełnej dowolności. Akt prawa miejscowego organu jednostki samorządu terytorialnego stanowiony jest na podstawie upoważnienia ustawowego i winien być sporządzany tak, by przyjęte w oparciu o to upoważnienie normy uzupełniały wydane przez inne podmioty przepisy powszechnie obowiązujące kształtujące prawa i obowiązki ich adresatów. Ustawodawca formułując określoną delegację do wydania aktu wykonawczego przekazuje upoważnienie do uregulowania wyłącznie kwestii nie objętych dotąd żadną normą o charakterze powszechnie obowiązującym w celu ukształtowania stanu prawnego uwzględniającego m.in. specyfikę, możliwości i potrzeby terenu, do którego właściwy akt wykonawczy jest skierowany.

1.4. Akty te nie mogą zatem wykraczać poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. Muszą zawierać sformułowania jasne, wyczerpujące, uniemożliwiające stosowanie niedopuszczalnego, sprzecznego z prawem luzu interpretacyjnego. Należy zwrócić uwagę, że tylko w ustawie dozwolone jest ustalenie obowiązków i praw obywateli oraz określenie wyjątków władczej ingerencji w konstytucyjnie gwarantowane prawa obywateli. Również tylko w ustawie dopuszczalne jest określenie kompetencji organów administracji publicznej. Zakres upoważnienia winien być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę (art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). Normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły - zakazane jest dokonywanie wykładni rozszerzającej przepisów

kompetencyjnych oraz wyprzedzania kompetencji w drodze analogii (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 26 stycznia 2005 r. IV SANVr 807/04, publ. OSA z 2005 r. Nr 2, poz. 43).

1.5. Zaznaczenia przy tym wymaga, że przekroczenie przysługującego gminie władztwa planistycznego poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p. (wyrok NSA z dnia 3 lipca 2014 r., sygn. II OSK 240/13).

1.6. Na dzień sporządzenia niniejszego uzupełnienia uwag do projektu MPZP, w zakresie w jakim projekt MPZP w sposób oczywiste dowolny, niedookreślony, wykraczający poza upoważnienie ustawowe reguluje zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych [§9 pkt 2) - pkt 5) MPZP] oraz określa zakres dopuszczalnych zmian w zabytkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków [§22 ust. 3 MPZP] należy uznać go za sporządzony z oczywistym przekroczeniem granic władztwa planistycznego (z istotnym naruszeniem zasad sporządzenia MPZP), co zostanie w sposób szczegółowy opisane w dalszej części uzasadnienia.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych [§9 pkt 2 -5 MPZP]

[Przekroczenie kompetencji]

2.1. W projekcie MPZP w § 9 pkt 2 - 5 uregulowano szczegółowe zasady dotyczące zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej B obejmującej zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w tym m.in. wprowadzono: i) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło, a dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych - odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli w § 5 pkt. 6 lit. b tiret drugie, ii) stosowanie stolarki lub ślusarki zewnętrznej odzwierciedlającej geometrię i proporcje podziałów stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku, iii) realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób nie powodujący ich zatarcia.

2.2. Powyższe zapisy statuują znaczące ograniczenia w zakresie dopuszczalnych robót budowlanych związanych z obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków, przy czym ograniczenia te nie wynikają z przepisów ustawowych (ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), a wręcz wskazać należy, że ograniczenia te są dalej idące niż ustanowione w stosunku do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków w wyżej wymienionej ustawie. Wskazać bowiem należy, że art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), dopuszcza prowadzenie robót budowlanych przy obiektach zabytkowych. Ustawodawca w tym przepisie wyróżnił dwie sytuacje, a mianowicie - gdy prowadzenie robót wymagających pozwolenia na budowę dotyczy prac przy obiekcie lub na obszarze objętym ochroną wynikającą z wpisu do rejestru zabytków oraz gdy dotyczy obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W pierwszym przypadku przed wydaniem pozwolenia na budowę konieczne jest uzyskanie przez inwestora stosownego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. W drugim przypadku pozwolenie na budowę lub rozbiorę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

2.3. Tym samym należy uznać, że nie istnieje generalny zakaz prowadzenia robót budowlanych w obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wręcz przeciwnie - roboty budowlane są dopuszczalne przy czym wymagają dokonania uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W tym kontekście wskazać natomiast należy, że daleko idące ograniczenia wprowadzone w projekcie MPZP czynią niemożliwym wykonanie jakichkolwiek robót budowlanych w obiekcie (bezwzględny nakaz odtworzenia cech historycznych budynku), a tym samym należy uznać, że faktycznie uniemożliwiają prowadzenie jakichkolwiek robót w obiekcie.

2.4. Jednocześnie należy uznać, że projekt MPZP nakłada na właścicieli nieruchomości planujących realizację robót budowlanych w obiektach podwójny obowiązek, pierwszy: w zakresie zgodności projektu budowlanego z MPZP, który statuuje konkretne i indywidualne zakazy i nakazy w stosunku do projektowanych robót (zastępujący de facto pozwolenia konserwatorskie), drugi - wynikający z przepisów ogólnych, polegający na uzgodnieniu pozwolenia na budowę z wojewódzkim konserwatorem zabytków stosownie do art. 39 ust. 3 u.o.z.

2.5. Na tej podstawie należy uznać, że Rada Miasta przekroczyła swoje kompetencje we wskazanym zakresie - ustawodawca bowiem celowo nie wskazał w przywołanych przepisach ustaleń i czynności, jakie powinny podjąć właściwe organy, w celu zapewnienia należytej ochrony zabytkom. Ustawodawca pozostawił te kwestie do oceny właściwym organom, które w granicach przysługującego im władztwa planistycznego, są zobowiązane do podjęcia odpowiednich działań. Przywołane wcześniej przepisy rangi ustawowej stanowią podstawę prawną dla obowiązków spoczywających na właściwych organach, zaś forma ich realizacji jest zależna od danych okoliczności. W przypadku zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków - taką formą jest uzgodnienie pozwolenia na budowę z wojewódzkim konserwatorem zabytków stosownie do art. 39 ust. 3 u.o.z.

2.6. W kontekście powyższego wskazać należy, że w orzecznictwie słusznie przyjmuje się, że: „Zakres kompetencji organu nadzoru konserwatorskiego oraz wymogi, które powinien spełnić inwestor prowadzący roboty budowlane przy zabytku lub też w otoczeniu zabytku, szczegółowo określone zostały w art. 2 ust. 2 pkt 3 i art. 39 p.b. oraz w art. 36 ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W tych przepisach rangi ustawowej prawodawca kompleksowo uregulował kwestie konieczności uzyskania przez inwestora zgody organu nadzoru konserwatorskiego na podejmowanie określonych działań inwestycyjnych w odpowiedniej formie, jak też zakres obowiązku współdziałania organów w procesie budowlanym. Katalog działań inwestora w tym zakresie jest katalogiem zamkniętym i ani z przepisów ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani też w szczególności z art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p., nie można domniemywać kompetencji rady gminy do określania dodatkowych obowiązków (wyrok NSA z dnia 1 marca 2018 r., II OSK 3148/17).

2.7. Dodatkowo przyjmuje się, że: „Za niedopuszczalne należy zatem uznać wprowadzanie w akcie prawa miejscowego wymogu zachowania oryginalnego wyposażenia budynków wpisanych do ewidencji zabytków, w przypadkach gdy ustawa tego nie wymaga. Rację ma zatem Wojewoda, że taki nakaz nie ma ustawowej podstawy prawnej i nie może ostać się w obrocie prawnym, albowiem nie stanowi przejawu władztwa planistycznego gminy co do zasad dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”. (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 4.11.2020 r., IV SA/Po 329/20).

2.8. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, należy uznać, że Rada przekroczyła swe kompetencje do określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego kwestii związanych z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez określenie zakazów i nakazów, które to prawo przysługuje wyłącznie organowi ochrony zabytków.

2.9. Ugruntowany jest przy tym pogląd orzeczniczy, że zawieranie w akcie prawa miejscowego powtórzeń i modyfikacji norm bezwzględnie obowiązujących stanowi o naruszeniu prawa przede wszystkim dlatego, że mogą prowadzić do wadliwej interpretacji woli uchwałodawcy (wyroki NSA z dnia 16 czerwca 1992 r. sygn. akt II SA 99/92, w ONSA 1993/2/44; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 14 października 1999 r., sygn. akt II SA/tar 1179/98, w OSS 2000/1/17). Także od strony odbiorcy normy prawa miejscowego może dojść do sytuacji, w której norma ta w pierwszej kolejności będzie rozumiana zgodnie z treścią tego prawa, bez odniesienia się do normy źródłowej jaką jest przepis prawa rangi ustawowej. Taki zabieg może doprowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany woli prawodawcy i w ostatecznym kształcie do podjęcia decyzji sprzecznej z intencją ustawodawcy a więc z aktem wyższego rzędu w hierarchii źródeł prawa (art. 87 ust. 1 i 2 Konstytucji).

[Naruszenie prawa własności]

2.10. W dalszej kolejności należy wskazać, że postanowienia projektu MPZP ograniczają Wnioskodawcy możliwość realizacji przysługującego mu prawa własności oraz urzeczywistnienia jego słusznego interesu w zagospodarowaniu nieruchomości, w sposób zapewniający realizację jego potrzeb bytowych i inwestycyjnych.

2.11. Pamiętać przy tym należy, że zarówno wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, jak też prawo własności są wartościami, które organ planistyczny ma obowiązek uwzględnić w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1 ust. 2 pkt 4 i pkt 7 u.p.z.p.). W sytuacjach zatem gdy dochodzi do kolizji interesów indywidualnych i interesu społecznego konieczne jest ich wyważenie przez organ planistyczny. Gminy wprowadzając rozwiązania planistyczne ograniczające korzystanie z oznaczonych nieruchomości muszą zadbać o to, aby przyjmowane ustalenia planu pozostawały w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów oraz pozostawały w zgodzie z obowiązującymi przepisami (wyrok NSA z dnia 24.04.2019 r., II OSK 3112/18). Dokonując wyboru co do zakresu ingerencji w uprawnienia właścicielskie

dysponentów terenów, które znalazły się w strefie ochronnej, organ planistyczny powinien kierować się względem na jak najmniejszą uciążliwość nakładanych ograniczeń oraz ich - niezbędność - dla osiągnięcia zamierzonego celu w postaci ochrony zabytków. Na to wskazuje literalne brzmienie art. 19 ust. 3 ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w szczególności użyte w nim sformułowanie: "w miarę potrzeby" (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 14.06.2018 r., IV SA/Po 294/18).

2.12. W niniejszym przypadku daleko idąca ingerencja w prawo własności Wnioskodawcy nie tylko nie jest proporcjonalna do celu wprowadzenia tychże ograniczeń (wobec problematycznej kwestii „zabytkowości” obiektu położonego na Nieruchomości Wnioskodawcy, ale stanowi również przykład przekroczenia przez Radę Miasta kompetencji ustawowych, co zostało szczegółowo uzasadnione powyżej.

[Niedookreśloność zakazów i nakazów]

2.13. W ocenie Wnioskodawcy ograniczenia wprowadzone przez MPZP są dotknięte są daleko idącą niedookreślonością. Za takie należy uznać m.in. następujące pojęcia: „odtworzenie cech historycznych zabytku”, „zakaz użycia materiałów wykończeniowych powodujących zatarcie cech historycznych zabytku”, „(...) w sposób nie powodujący zatarcia cech historycznych zabytku”, „stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób nie powodujący ich zatarcia”.

2.14. Wnioskodawca przy tym zauważa, że część odniesień do „cech historycznych budynku” została usunięta w projekcie MPZP, znaczna część tych odniesień wciąż w projekcie pozostała. Tytułem przykładu została wykreślona z § 9 pkt 3) MPZP, § 22 ust. 1 MPZP.

2.15. Takie działanie jest działaniem niekonsekwentnym, skoro bowiem słusznie przyjęto, że niedookreśloność pojęcia „cech historycznych budynku” powinna skutkować jego usunięciem, winno ono zostać zastosowane do wszystkich postanowień MPZP.

2.16. W tym kontekście wskazać należy, że analogiczny problem był analizowany przez WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 5.04.2018 r., IV SA/Po 1240/17, WSA wskazał m.in. że: „W odniesieniu jednak do § 5 pkt 2, 5, 6, 7 i 8 Sąd stwierdza, że regulacje te dotknięte są daleko idącą niedookreślonością, a w konsekwencji wymykają się kontroli; jednocześnie w sposób nadmiernie rygorystyczny ingerują w prawo własności Skarżącego. Należy bowiem wskazać, że w punktach tych Rada przewidywała: w pkt 2 nakaz uzyskania pozytywnej opinii konserwatorskiej na prowadzenie prac przy obiektach - nie wskazując rodzaju takich prac (np. budowlanych, innych) co skutkuje rozciągnięciem tego obowiązku ad absurdum na wszelkie rodzaje prac, co nie znajduje umocowania ani w przepisach powszechnie obowiązujących, a nie mieści się w ramach władztwa planistycznego; w pkt 5 nakaz zachowania oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej oraz przywracanie historycznego charakteru budynków w oparciu o lokalne wzory budownictwa i dostępną ikonografię - co, podobnie jak wcześniej, wprowadza ograniczenia, których zakresu nie można jednoznacznie określić, albowiem określenie "historyczny charakter budynków w oparciu o lokalne wzory budownictwa i dostępną ikonografię" jest formułą zbyt ogólną, a przez to ograniczenie wykonywania prawa własności doznaje zbyt dużego uszczerbku; w pkt 6 nakaz zachowania tradycyjnego pokrycia dachowego - bez wskazania jakie to pokrycie ów nakaz pozostaje niedookreślony i niemożliwe jest precyzyjne określenie dopuszczalnych pokryć dachowych; jest to również sprzeczne z innymi ustawami o czym wspominał skarżący w skardze; w pkt 7 zakaz stosowania materiałów ahistorycznych jak blachodachówka - podobnie jak we wcześniejszym punkcie zakazu nie da się jednoznacznie odkodować i ustalenie dopuszczalnych pokryć dachowych jest niemożliwe; w pkt 8 zakaz zewnętrznego ocieplania obiektu - ten zakaz nie został uzasadniony i jako taki wymyka się kontroli, jest również zbyt ingerencją w wykonywanie prawa własności, a jego realizacja może spowodować kolizję z szeroko pojętymi przepisami prawa budowlanego, stawiającego budynkom konkretne wymogi w zakresie ociepleń budynków i termoizolacji.”

2.17 Mając na względzie powyższe, również w zakresie w jakim projekt MPZP wciąż operuje pojęciami nieostrymi należy uznać go za sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami, w tym z zasadami techniki prawodawczej.

3. Zakres dopuszczalnych zmian w zabytkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków [§22 ust. 3 MPZP]

3.1. Wnioskodawca wskazuje, że § 22 ust. 3 MPZP jest oczywiście sprzeczny z art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. w zw. z § 4 pkt 4 rozporządzenia w zw. z art. 19 ust. 1 w zw. z ust. 3 u.o.z. statuując w stosunku do obiektów normy o charakterze konkretnym i indywidualnym (zastępując tym samym decyzje administracyjne).



3.2. Tożsama kwestia stanowiła przedmiot rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Dolnośląskiego z dnia 10.07.2020 r., NK-N.4131.122.4.2020.JW1.

3.3. W rozstrzygnięciu wskazano, że: „Zakres kompetencji prawodawczej jakim dysponuje organ stanowiący gminy w odniesieniu do zabytków odnosi się zatem do: 1) obiektów i 2) terenów - które powinny zostać w planie miejscowym określone, a ponadto - tylko w odniesieniu do terenów - możliwe jest ustalenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu. Regulacja ta spójna jest z unormowaniami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z art. 19 ust. 1 tej ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę: 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, 2) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz 3) parków kulturowych. Ta ogólna wytyczna nakazująca ochronę zabytków została przy tym sprecyzowana w formie normy kompetencyjnej w art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, poprzez wskazanie, że w planie miejscowym ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Kompetencja prawodawcza wynikająca z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami pozwala zatem na ustalenie stref konserwatorskich, a w ramach tych stref ograniczeń, zakazów i nakazów. Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że w planie miejscowym można ustanowić nakazy, zakazy i ograniczenia, które muszą być jednak odnoszone do terenów chronionych (stref konserwatorskich). Tymczasem w kwestionowanym fragmencie § 6 pkt 4 uchwały zostały wprowadzone ustalenia planistyczne odnoszące się do konkretnych zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Do dokonywania takich, zindywidualizowanych regulacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego organ stanowiący gminy upoważniony zaś nie jest. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i - choć wykazuje się on na tle innych aktów prawa miejscowego daleko idącą specyfiką regulacji - musi być kształtowany zgodnie z podstawowymi zasadami prawodawczymi. Plan miejscowy nie może zatem zawierać norm indywidualno-konkretnych odnoszących się do poszczególnych nieruchomości, gdyż takie normy są domeną rzeczowych aktów administracyjnych. Powoływane wyżej regulacje ustawowe wyraźnie wskazują, że normy związane z ochroną zabytków mogą być w planie miejscowym ustalane dla poszczególnych terenów ujmowanych w strefy ochrony konserwatorskiej, nie zaś odnosić się do indywidualnie określonych zabytków nieruchomych. Mogą być one w planie jedynie określone, tj. wskazane (co nastąpiło w niekwestionowanej części uchwały oraz na załączniku graficznym do uchwały). Zabytki wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na podstawie tego wpisu, a więc zgodnie z przepisami odrębnymi. Zastosowana w uchwale koncepcja realizacji jednego z obligatoryjnych elementów planu miejscowego narusza zatem zasadę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającą z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy, w związku z § 4 pkt 4 rozporządzenia, a także regulowaną w art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W związku z tym, że dopuszczenie ustaleń planistycznych sformułowanych dla poszczególnych nieruchomości nie jest możliwe, konieczne jest stwierdzenie nieważności § 6. pkt 4 uchwały we fragmencie "dla których: a) ustala się ochronę elementów architektonicznego ukształtowania budynku i jego detalu architektonicznego, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy (w tym spadku) dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązań materiałowych, b) ustala się stosowanie przy przebudowie materiałów budowlanych i wykończeniowych - zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy".

3.4. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy uznać, że w zakresie w jakim projekt MPZP statuuje normy indywidualno-konkretnie odnoszące się do poszczególnych nieruchomości (w tym Nieruchomości Wnioskodawcy) [§22 ust. 3 MPZP] istotnie narusza zatem zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikające z art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z p. w zw. z § 4 pkt 4 rozporządzenia, w zw. art. 19 ust. 3 u.o.z. i w związku z tym projekt ten winien ulec modyfikacji (wykreślenie §22 ust. 3 MPZP) zgodnie z wnioskiem Wnioskodawcy.

3.5. W tym kontekście pojawia się bowiem pytanie - w jaki sposób interpretować normę z §22 ust. 3 MPZP, zgodnie z którą wprowadza się: „nakaz ujednoczenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachowego budynków zlokalizowanych pod adresem ul. Przyjaźni 30, 32, 34, 36, 38, 40". Czy nakaz ten zaczyna obowiązywać wraz z uchwaleniem MPZP? Kto ten nakaz będzie egzekwował i na jakim etapie?

3.6. Zgodnie z art. 35 u.p.z.p.: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania".

3.7. Zasadne jest zatem pytanie, czy nakaz z § 22 MPZP modyfikuje normę z art. 35 u.p.z.p., co z kolei powoduje, że właściciele nieruchomości zyskują prawo do odszkodowania w związku z poniesieniem szkody na skutek wejścia w życie MPZP? W ocenie Wnioskodawcy taka wykładnia postanowienia MPZP byłaby dopuszczalna. Powyższe kontrowersje są zatem oczywistym skutkiem wprowadzenia do MPZP postanowień, które mają charakter decyzji - zawierają normy konkretno-indywidualne.

3.8. Taki sposób regulacji powoduje również problem na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla danej nieruchomości objętej zapisem § 22 ust. 3 MPZP. Decyzja o pozwoleniu na budowę dotycząca zabytków wpisanych do ewidencji zabytków podlega uzgodnieniu z konserwatorem zabytków. Konserwator uzgadnia decyzję na podstawie obowiązujących w dacie uzgodnienia przepisów prawa (ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Czy w przypadku, gdy zapisy § 22 ust. 3 MPZP stracą na aktualności, konserwator będzie mógł wydać uzgodnienie odbiegające od zapisów § 22 ust. 3 MPZP? Konserwator wydając uzgodnienie nie jest związany zapisami MPZP, jest nimi związany organ administracji architektoniczno-budowlanej. Jak będzie wyglądało rozstrzygnięcie wniosku o pozwolenie na budowę, jeżeli uzgodnienie konserwatora będzie sprzeczne z § 22 ust. 3 MPZP? Czy w takim przypadku organ administracji architektoniczno-budowlanej ma obowiązek zastosować się do uzgodnienia konserwatora, czy do § 22 ust. 3 MPZP? Wszystkie te kwestie, przy obecnych zapisach MPZP, pozostają wyjątkowo niejasne.

#### 4. Podsumowanie

Mając na względzie przytoczone wyżej okoliczności sprawy, w związku ze sporządzeniem projektu MPZP w sposób istotnie naruszający zasady jego sporządzenia (art. 28 ust. 1 u.p.z.p.), co winno skutkować stwierdzeniem jego nieważności, wnoszę jak powyżej.”

#### **Rozstrzygnięcie:**

**Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił nie uwzględnić uwag o numerach od 2 do 4.**

**Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowiła nie uwzględnić uwag o numerach od 2 do 4.**

#### **Uzasadnienie:**

Organ rozstrzygający uwagę przyjmuje do wiadomości uzasadnienie do złożonej uwagi, jednak należy mieć na uwadze, że ochrona zabytku na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to zagadnienie wymagające szczególnej dbałości w zakresie ustaleń i zapisów dotyczących zabytków, dobieranych w akcie prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy. Stosownie bowiem do art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, celem planowania przestrzennego nie jest ochrona pojedynczego zabytku, lecz pogodzenie, w ramach ładu przestrzennego, potrzeb wynikających z rozmaitych czynników. Wśród tych czynników wymieniona jest *in genero* ochrona zabytków (a więc nie zabytku indywidualnego) i to dopiero na miejscu czwartym. W tym kontekście należy stwierdzić, że każdy zabytek, bądź jak w tym przypadku zespół budynków stanowiących zabytki, posiada swoją indywidualną wartość, która powinna być przedmiotem pogłębionej analizy, której wynikiem są ustalenia ochrony zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Takiej analizy dokonano już w latach 80-tych XX wieku, kiedy to decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisano przedmiotowe budynki do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Budynki mieszkalne będące przedmiotem uwagi powstały w pierwszej połowie XIX w., w zespole zabudowy osady przemysłowej jako budynki pracowników pobliskiej walcowni blachy zaprojektowanej i wzniesionej w 1807 r. wg projektu szkockiego inżyniera Johna Baildona (jednego z najbardziej uznanych projektantów architektury przemysłowej działającego na terenie Górnego Śląska na przełomie XVIII i XIX w.). Pomimo dokonanych przekształceń niektórych elementów (wymieniona stolarka okienna, pokrycie dachu), budynki zachowały nieprzekształconą, oryginalną bryłę oraz skromną dekorację architektoniczną, ze względu na które zostały ujęte w ewidencji zabytków. Wartości naukowe i historyczne dotyczą tu więc zabytku jako dokumentu epoki, w której powstał – i one zostały zachowane. Wartości artystyczne, na które składają się architektura i forma budynków, pomimo nieznacznych przekształceń odzwierciedlają styl klasycystyczny w jakim powstały budynki. W związku z czym objęcie budynków ochroną w postaci ujęcia w ewidencji zabytków jest jak najbardziej zasadne.

Przytoczone w uzasadnieniu do uwagi szerokie orzecznictwo z zakresu ustaleń ochrony zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego każdorazowo odnosi się do innych przypadków zastosowanych w planach miejscowych zapisów za zakresu ochrony obiektu zabytkowego, dlatego nie można wprost odnieść zawartych w nim rozstrzygnięć sądów do ustaleń zawartych w opracowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Opracowany projekt planu zawiera ustalenia z zakresu ochrony zabytkowego budynku ograniczające się wyłącznie do zachowania historycznej formy architektonicznej (bryły), wyglądu oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrznego detalu architektonicznego, materiału oraz kolorystyki pokrycia dachowego a także sposobu wykończenia ścian zewnętrznych. Nie odnosi się w żaden sposób do elementów konstrukcyjnych budynku i wykończenia wewnątrz budynku, które mogą zgodnie z ustaleniami projektu planu być przedmiotem prac budowlanych, z zastosowaniem współczesnych technologii, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa. Dlatego nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wykreślenia zapisów § 9 pkt. 2–5 oraz w § 22 ust. 3 i uznano, że zakres ustaleń ochrony zabytków określony w wskazanej powyżej części uchwały spełnia wymagania z zakresu zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (art. 15 ust. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Dodatkowo należy stwierdzić, że wymóg wskazany w § 4 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) odnoszący się do obligatoryjnego wskazania w planie miejscowym ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawierających określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów należy rozumieć rozszerzająco, czyli katalog nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń nie dotyczy wyłącznie samych terenów lecz również obiektów zabytkowych na nim się znajdujących. Powyższe stanowisko potwierdza pismo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu z dnia 21 grudnia 2020 r. (znak: ZN.5150.180.2020.JH) dotyczące przekazania wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głębczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina, w którym w pkt. 4 wskazano, że *w granicach terenu objętego planem należy wyznaczyć obiekty o walorach historycznych i architektonicznych. Dla ww. obiektów należy ustalić ochronę w zakresie: zachowania bryły obiektu, formy dachu, podziałów elewacji oraz wystroju architektonicznego.* Zgodnie z przekazanym wnioskiem w projekcie planu wprowadzone powyższe ustalenia dla obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków. Wprowadzenie ochrony wyłącznie w postaci ochrony układu urbanistycznego było niemożliwe do spełnienia, gdyż wskazane budynki posiadają indywidualne karty adresowe zarówno w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, jak i w Gminnej Ewidencji Zabytków – odrębne karty dla każdego z budynków mieszkalnych.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej dopuszczenia zastosowania blachodachówki w obrębie wszystkich budynków objętych projektem planu figurujących w ewidencji zabytków, uwaga nie została uwzględniona w tym zakresie. Budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Przyjaźni są szczególnie eksponowane w przestrzeni miasta, gdyż leżą wzdłuż jednej z ulic stanowiących podstawowy element układu komunikacyjnego miasta i całego regionu – obecna Droga Krajowa nr 40. Dlatego kształtowanie zabudowy wzdłuż tego ciągu komunikacyjnego w sposób jednorodny i zharmonizowany jest istotne ze względu na estetykę miasta. Materiał pokrycia połaci dachowych był przedmiotem dwukrotnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który nie wniósł w tym zakresie zastrzeżeń.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia.....2022 r.

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia.....2022 r.

**Na podstawie art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dane przestrzenne w postaci cyfrowej.**

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głubczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXV/283/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 września 2020 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głubczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina

Obszar objęty projektem planu miejscowego o sumarycznej powierzchni ok. 9,25 ha położony jest w różnych częściach miasta Kędzierzyn-Koźle.

Rysunek planu został podzielony na 6 załączników, z których na każdym zaprezentowano jeden teren. Dla poszczególnych terenów wyznacza się przeznaczenie:

- Załącznik nr 1.1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej oraz usługowej;
- załącznik nr 1.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności oraz wielorodzinnej i usługowej;
- załącznik nr 1.3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- załącznik nr 1.4 – tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- załącznik nr 1.5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- załącznik nr 1.6 – tereny infrastruktury technicznej – elektrowni wodnej o mocy nie przekraczającej 50 kW oraz tereny usług sportu i rekreacji;

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- dla załącznika nr 1.1 – ul. Głubczycka wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.2 – ul. Jasna wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.3 – ul. Helwiga wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.4 – tereny wokół ul. Grunwaldzkiej – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.5 – ul. Przyjaźni wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.6 – ul. Aleksandra Puszkina 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 w obowiązującym Studium wskazany został jako: „Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” – oznaczone symbolem MW, „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – oznaczone symbolem MN, „Tereny zabudowy usługowej” – oznaczone symbolem U oraz „Tereny infrastruktury technicznej” – oznaczone symbolem IT.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren zabudowy usługowej, tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oraz kanalizacji, tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej oraz usług sportu i rekreacji, tereny 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,

- 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) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

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 rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy usługowej,
- 4) stworzenia możliwości rozwoju nowej przestrzeni usług sportu i rekreacji,
- 5) stworzenia możliwości lokalizacji funkcji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w postaci usług lokalnych, terenów komunikacji samochodowej,
- 6) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej,
- 7) umożliwienie rozbudowy punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych przy ul. Grunwaldzkiej.

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 usługowych, a także do poprawy funkcjonalności systemu komunikacyjnego oraz zapewnienia miejsc parkingowych.

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

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

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

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

1. W projekcie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:

a) nakazu zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

b) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,

c) nakazu 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,

e) w zakresie ochrony powietrza:

- nakazu stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,

- dopuszczenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

f) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:

- nakazu stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz parkingów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

- zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych,

g) w zakresie ochrony wód podziemnych: zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,

h) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami - nakaz 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,

- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach wskazanych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1.6,

- dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,

- 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 – zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnych, za wyjątkiem terenów 4.1U, 4.1MN/U, 3.1MN, 3.4MN;

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,

- dopuszczenia lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

k) w zakresie ochrony przed hałasem:

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 5,1MN jako tereny chronione akustycznie, określone jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4.1MN/U, 1.1MW/U, 2.1MW/U jako tereny chronione akustycznie, określone jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1MW, 1.2MW, 2.1MWn jako tereny chronione akustycznie, określone jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

a) wprowadzenie się strefy ochrony archeologicznej (W),

b) wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej B,

c) wskazanie oraz sformułowanie ustaleń ochronnych budynków znajdujących się w ewidencji zabytków;

6) 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;

7) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

8) 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;

9) 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;

10) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

12) 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;

13) 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 póź. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

14) 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 w rejonie ulic: Głębczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina w przewidzianym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 08.10.2021 do 08.11.2021. W powyższym terminie zorganizowano także dyskusję publiczną (25.10.2021 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu planu można było składać do 22.11.2021 r. W tym okresie wpłynęło 6 uwag o jednakowej treści. Prezydent rozpatrzył uwagi częściowo je uwzględniając, a następnie, po uzyskaniu koniecznych uzgodnień i opinii, wyłożył projekt planu po raz drugi do publicznego wglądu w terminie od 18 lutego 2022 r. do 18 marca 2022 r. W powyższym terminie zorganizowano także dyskusję publiczną (07.03.2022 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu planu można było składać do 1 kwietnia 2022 r. W tym okresie wpłynęły 4 uwagi, uwaga nr 1 została uwzględniona przez Prezydenta pozostałe zostały odrzucone.

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),

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 dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia (537 346 zł), co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie są niższe niż możliwe do osiągnięcia dochody. Największym obciążeniem dla budżetu gminy będą wydatki związane z wykupem gruntu pod drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną w planie symbolem 3.1KDD oraz jej urządzenie. Dochód stanowić będą wpływy z tytułu opłaty planistycznej oraz dochód ze sprzedaży gruntów gminnych. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany dodatni wynik finansowy może ulec zmianie.

Do kosztów związanych z realizacją planu należy wskazać:

- 1) odszkodowania za grunty: 5 000 zł,
- 2) podziały geodezyjne, szacowanie gruntów, itp.: 1 000 zł,
- 3) koszty związane z oszacowaniem gruntów dla opłat planistycznych: 5 400 zł,
- 4) budowa dróg i sieci infrastruktury technicznej: 491 494 zł,

Po stronie dochodów budżetu Gminy należy uwzględnić:

- 1) dochód ze sprzedaży gruntów: 783 000 zł,
- 2) opłatę planistyczną: 339 615 zł,

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