

**UCHWAŁA NR XLV/537/22**  
**RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

**w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559<sup>1)</sup>) oraz art. 32 ust. 2 i 3 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:

**§ 1.** Przyjmuje się wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kędzierzyn-Koźle

**Ireneusz Wiśniewski**

---

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

Załącznik do uchwały Nr XLV/537/22  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle

# Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle



Autor: mgr inż. Joanna Kulpa

Współpraca: mgr inż. arch. Anna Zwęglińska, mgr Tomasz Jamielucha

Referat Planowania Przestrzennego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania  
Przestrzennego UMKK

Kędzierzyn-Koźle, marzec 2022 r.

## Spis treści

1. Wprowadzenie .....	2
2. Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.....	2
2.1 Ocena aktualności planów miejscowych.....	3
2.2 Analiza ruchu budowlanego .....	13
2.3 Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	22
2.4 Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ....	81
3. Wytyczne do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzeni miasta.....	87
4. PODSUMOWANIE I WNIOSKI .....	94

## 1. Wprowadzenie

Obowiązek wykonania analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planów miejscowych nakłada na Prezydenta Miasta art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analizy te mają na celu ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych i ustalenie wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji w rejestrach zadań rządowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz dokonuje ona analizy wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki analizy po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Prezydent Miasta przekazuje Radzie Miasta Kędzierzyn-Koźle w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kędzierzyn-Koźle uchwalonego uchwałą nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r. i obowiązujących planów miejscowych. Przedmiotem niniejszej analizy jest obszar Gminy Kędzierzyn-Koźle w jej granicach administracyjnych. Obszar ten objęty jest aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kędzierzyn-Koźle i pokryty w 99,8 % planami zagospodarowania przestrzennego. Ostatnią analizę Prezydent Miasta przeprowadził w 2014 roku.

Niniejsza analiza obejmuje okres od października 2014 do lutego 2022 roku i została dokonana w oparciu o przepisy aktualne na dzień sporządzenia tego opracowania. Analiza nie ocenia czy dokumenty planistyczne były zgodne z prawem lub aktualne na dzień ich sporządzenia. Wyniki przeprowadzonej oceny aktualności przedstawione zostały w formie opisowej i graficznej na załącznikach graficznych:

- plansza nr 1 – „obowiązujące plany miejscowe oraz plany w trakcie opracowania na terenie miasta Kędzierzyn-Koźle”, wykonana na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów będących w trakcie sporządzania,
- plansza nr 2 – „wykaz wniosków (2019 - 2022) o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” – ukazanych na tle obowiązującego Studium miasta Kędzierzyn-Koźle,
- plansza nr 3 – „wykaz wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (2014 - 2022) zgodnych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – ukazanych na tle miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Kędzierzyn-Koźle. Plansza nie uwzględnia wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieuwzględnionych w ramach procedury uchwalania Studium miasta Kędzierzyn-Koźle (uznanych za niezgodne z polityką przestrzenną miasta).

## 2. Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Ogólna i podstawowa zasada stanowi, że inwestycje budowlane realizowane są na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy stanowi narzędzie dzięki któremu możliwe jest przeprowadzenie działań mających na celu wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także wskazanie obszarów wyłączonych spod zabudowy, uwzględniając uwarunkowania: przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe, dostępność komunikacyjną oraz infrastrukturę techniczną. Tym samym plan miejscowy poprawia standardy bezpieczeństwa i życia mieszkańców, porządkuje dyspozycje przestrzenne, kreuje struktury zabudowy mieszkaniowej



z podziałem na funkcje jednorodziną i wielorodziną, co w konsekwencji przyczynia się do podniesienie atrakcyjności miast.

## 2.1 Ocena aktualności planów miejscowych

Na obszarze miasta Kędzierzyn-Koźle obowiązuje 27 planów miejscowych, które pokrywają obszar miasta w granicach administracyjnych w 99,8%. Największym z nich jest plan dla Miasta Kędzierzyn-Koźle z 22.05.2003 r. który pokrywa 87,6% jego powierzchni, zaraz za nim uplasował się plan dla jednostki planistycznej Sławięcice z dnia 25.09.2003 r. który swym zasięgiem obejmuje 9,4% powierzchni miasta. Pozostałych 25 planów obejmuje obszar 3% powierzchni Gminy. Ze względu na tak duży zasięg dwóch pierwszych planów to ich zapisy decydują w głównej mierze o stanie zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta. W okresie od 2014 roku tj. od przeprowadzenia ostatniej analizy Rada Miasta Kędzierzyn- Koźle podjęła 6 uchwał przyjmujących nowe ustalenia planistyczne dla wybranych obszarów (tab. 1 pozycje 22-27). Przyjęto również uchwałę nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r. zmieniającą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kędzierzyn-Koźle.

Poniższa analiza odnosi się do stanu prawnego na dzień 31.12.2021 r. i ma na celu wykazanie ewentualnego braku aktualności planów z obowiązującymi przepisami prawa oraz wskazanie, które z obowiązujących planów są niezgodne z obowiązującym studium. W analizowanym okresie (od 2014 r. do 2022 r.) weszło w życie kilka ustaw lub zmian ustaw mających istotny wpływ na planowanie przestrzenne. Niektóre z nich w znacznym stopniu zmieniły zakres, przedmiotowość i procedury dotyczące studium i planów miejscowych, co siłą rzeczy powoduje dezaktualizację dokumentów planistycznych sporządzonych przed wejściem w życie nowych przepisów prawa. Ponieważ system prawny w Polsce jest bardzo niestabilny (częste zmiany przepisów) stan taki jest nie do uniknięcia. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w 2019 r. przyczyniła się do wystąpienia rozbieżności w dokumentach planistycznych miasta. Nowe studium zostało wprowadzone w dużo aktualniejszym porządku prawnym niż większość obowiązujących planów miejscowych (w tym dwóch największych), jest bardziej szczegółowe od zastępowanego dokumentu oraz z większą uwagą wyznacza zasady polityki przestrzennej miasta. Należy zauważyć, że dwa największe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały uchwalone w trakcie obowiązywania poprzedniej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która umożliwiała sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o dużo mniejszej dokładności niż ma to miejsce według wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poprzednia ustawa umożliwiała sporządzanie części graficznej – rysunku planu w skali 1:10000 na podkładzie stanowiącym mapę topograficzną (a nie jak obecnie mapę zasadniczą zawierającą granice działek ewidencyjnych i sieci uzbrojenia terenu), nie określała np. linii zabudowy, minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej oraz kształtu dachów projektowanych budynków.

Przeprowadzona analiza wykazała w mniejszym lub większym stopniu brak aktualności wszystkich planów miejscowych uchwalonych do 2020 r. z obowiązującymi przepisami prawa. Brak aktualności dotyczy przede wszystkim planów sprzed 2010 r., czyli planów sporządzonych przed uchwaleniem istotnej zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie w październiku 2010 r. Ponieważ nieaktualność z obecnym stanem prawnym ma zróżnicowany charakter, w celu wskazania istotnych nieaktualności planów miejscowych, będących podstawą do ewentualnej ich korekty, bazując na zasadach kształtowania ładu przestrzennego należy wskazać te

czynniki, które mają rzeczywisty wpływ na kształtowanie zagospodarowania przestrzennego. Ze stwierdzonych w analizie nieaktualności, jako istotne należy więc uznać:

- brak odniesienia się do obecnie obowiązujących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (art.15. ust. 2, pkt. 4)
- brak określenia do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (art.15. ust. 2, pkt. 6).

Warto zauważyć, że obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawierają skonkretyzowanej normy prawnej obligującej samorządy gminne do automatycznej aktualizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych w celu ich dostosowania do aktualnego stanu prawnego.

Tabela 1 Obowiązujące plany miejscowe na terenie Gminy Kędzierzyn – Koźle wraz z analizą (stopień zgodności ze stanem prawnym na dzień 31.12.2021 r.)

nr na planszy	Nazwa planu	Numer uchwały	Data podjęcia uchwały	Główne przeznaczenie	Zgodność ze studium		opis niezgodności ze studium	zgodność z ustaleniami art. 15. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
					TAK	NIE		
1	Wyspiańskiego os. Kłodnica	XVI/188/99	30.09.1999	Tereny usług motoryzacyjno - komunikacyjnych		x	niezgodność przeznaczenia - w planie usługi motoryzacyjno-komunikacyjne w studium zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	pkt. 4 – nie wskazano strefy „W” ochrony archeologicznej pkt. 6 – nie wyznaczono maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej ilości miejsc do parkowania oraz geometrii dachów pkt. 8 – nie określono
2	ul. Głubczycka	XXII/243/2000	27.01.2000	Tereny produkcyjno - usługowe		x	niezgodność przeznaczenia - w planie (północna część) funkcja wytwórcza w tym ubój i przetwórstwo mięsne w studium tereny zabudowy usług o pow. sprzedaży pow. 2000 m <sup>2</sup>	pkt. 6 – nie wyznaczono maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej i minimalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej ilości miejsc do parkowania oraz geometrii dachów pkt. 8 – nie określono
3	ul. Wandy	XXXVI/428/2001	22.02.2001	Zabudowa mieszkaniowa, tereny produkcyjno-usługowe, tereny komunikacyjne	x			pkt. 6 – nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4	ul. Wyspiańskiego	XLVI/559/2001	29.11.2001	Stacja paliw z usługami i urządzeniami towarowymi	x			pkt. 6 – nie wyznaczono maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz geometrii dachów
5	ul. Poczтовая	XLVII/581/2001	20.12.2001	Tereny usług kultury i rekreacji	x			pkt. 4 – nie wskazano obiektu wpisanego do rejestru zabytków pkt. 6 – nieprecyzyjnie określono wskaźniki zagospodarowania przestrzennego, minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
6	ul. Synów Pułku	XLIX/610/2002	01.03.2002	tereny produkcyjno-usługowe, magazynowe		x	niezgodność przeznaczenia - w planie funkcja wytwórcza oraz usługowa w studium tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	pkt. 6 – nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz geometrii dachów
7	Gmina w granicach administracyjnych Kędzierzyn-Koźle	IX/98/2003	22.05.2003	Plan dla miasta w granicach administracyjnych		x	niezgodność przeznaczenia w różnych częściach miasta	pkt. 3 – nieaktualny rejestr pomników przyrody pkt. 4 – nieaktualny rejestr zabytków pkt. 6 – nie wyznaczono maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów P, dla całego obszaru nie wyznaczono linii zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową pkt. 7 - nieaktualne granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

8	Jednostka planistyczna Sławięcice	XIII/147/2003	25.09.2003	Plan dla jednostki planistycznej Sławięcice		x	niezgodność przeznaczenia - rozbieżny zakres terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową	pkt. 6 – nie wyznaczono linii zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową pkt. 8 – nie określono
9	Cmentarz komunalny na os. Kuźniczka	XLIII/558/06	26.01.2006	Cmentarz, tereny zabudowy usługowej	x			pkt. 6 – nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
10	Rejon ul. Energetyków	VII/61/07	30.03.2007	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	x			pkt. 6 – nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
11	teren ograniczony ulicami Łukasiewicza – Żeromskiego – Piramowicza	XXIII/241/08	29.02.2008	Zabudowa usługowa	x			pkt. 6 – nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
12	Rejon ul. Radosnej	XXV/303/08	29.04.2008	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	x			pkt. 6 – nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
13	Tereny przemysłowe obręb Azoty	XXXII/387/08	30.10.2008	Zabudowa przemysłowa	x			pkt. 6 – nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

14	Rejon ul. Wróblewskiego (byłe warsztaty szkolne)	XXXVII/438/09	05.03.2009	Tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny upraw rolnych, tereny zieleni	x	niezgodność przeznaczenia - w planie dominująca funkcja rolnicza oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w studium w miejscu terenów rolniczych – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w miejscu MN - ZP	pkt. 4 – nieaktualny rejestr zabytków pkt. 6 – nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
15	Część os. Sławięcice	XLII/492/09	30.06.2009	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	x		pkt. 3 – nie wskazano pomnika przyrody pkt. 6 – nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
16	Ogrody działkowe przy ul. Gliwickiej	XLVI/528/09	29.10.2009	Tereny ogródków działkowych, zieleni: łęgowej, izolacyjnej, niskiej, tereny zabudowy usługowej, tereny komunikacji	x	niezgodność przeznaczenia - w planie funkcja usługowa w studium tereny zabudowy produkcyjnej	pkt. 6 – nie określono

17	obszar ograniczony ulicami Jana Kochanowskiego, Ignacego Łukasiewicza i Piastowską	XVII/206/11	28.12.2011	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny ogrodów działkowych oraz zieleni urządzonej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej	x		niezgodność przeznaczenia - w planie funkcja usługowa oraz tereny zieleni urządzonej zostały zmienione w studium na tereny ogrodów działkowych oraz zabudowy produkcyjnej	pkt. 6 – nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
18	działka nr 1105/2 (obręb Sławięcice) - Izobud	XX/259/12	29.03.2012	Tereny zabudowy przemysłowo-usługowej	x			pkt. 6 – nie wyznaczono maksymalnej i minimalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
19	rejon ul. Królowej Jadwigi i Kanału Gliwickiego	XXXII/404/13	24.01.2013	Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, tereny lasów	x			pkt. 6 - nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
20	Rejon ul. Szkolnej	LI/595/14	26.03.2014	Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej	x			pkt. 6 - nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

21	obszar położony przy granicy z gminą Bierawa przy ul. Braci Wolnych	LIII/615/14	29.04.2014	Usługi i obiekty handlowe o pow. powyżej 2000 m <sup>2</sup>	x			pkt. 6 - nie wyznaczono minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
22	Rejon ul. Kłodnickiej	XVIII/187/20	29.01.2020	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	x			zgodny
23	część osiedla Lenartowice – rejon ul. Połanieckich	XXV/284/20	29.09.2020	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny leśne, usługi sportu i rekreacji	x			zgodny
24	część osiedla Sławięcice – obszar na południe od ul. Sławięcickiej i ul. Stefana Batorego	XXV/285/20	29.09.2020	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz jednorodzinna i usługowa	x			zgodny
25	teren osiedla Piastów, wyznaczony ulicami: Bolesława Krzywoustego, Augustyna Kośnego, Janusza Meissnera i Aleją Ignacego Lisa	XXVI/292/20	29.10.2020	Zabudowa jedno i wielorodzinna, tereny usług oraz usług sportu i rekreacji, tereny zieleni	x			zgodny



26	teren osiedla Pogorzelec, w rejonie Alei Armii Krajowej oraz ulic: Tartacznej, Kozielskiej i Koszykowej	XXVI/293/20	29.10.2020	Zabudowa usługowa oraz jednorodzinna i usługowa, tereny usług handlu o pow. powyżej 2000 m <sup>2</sup>	x			zgodny
27	część obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Zachód, w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego i granicy z gminą Reńska Wieś	XL/469/21	30.11.2021	tereny usług sportu i rekreacji	x			zgodny

Z przeprowadzonej analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika, że część obowiązujących na obszarze Miasta planów miejscowych nie jest dostosowana do istniejących uwarunkowań faktycznych i prawnych, w związku z tym stwierdza się konieczność ich zmiany.

Na dzień 28.02.2022 r. procedowanych jest 5 kolejnych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze całego miasta. Poniższa tabela przedstawia ich zestawienie:

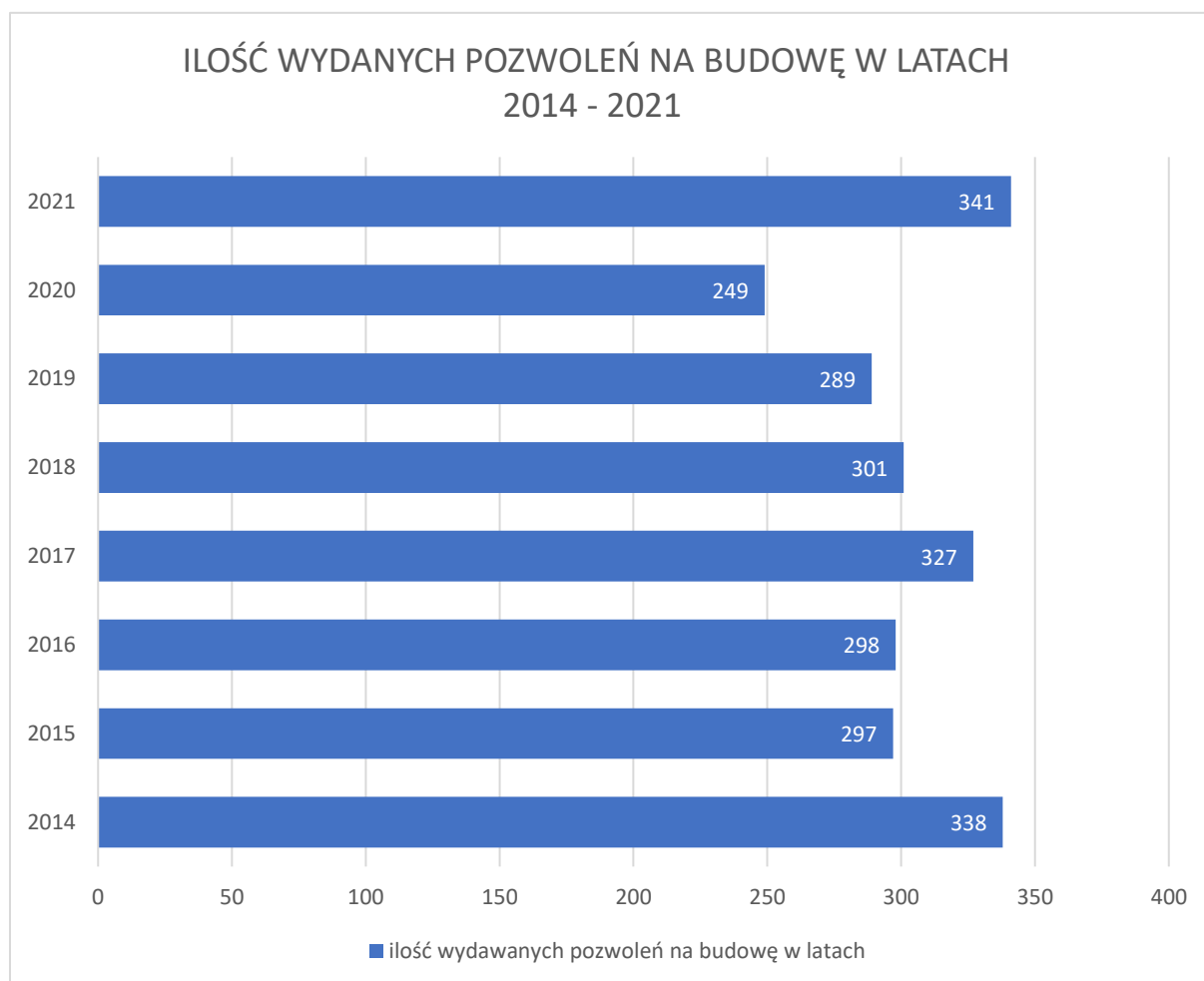
*Tabela 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania*

nr na planszy	Nazwa planu	Numer uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu	Data przystąpienia	Główne przeznaczenie	Etap procedury planistycznej
1	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego	XIII/145/19	26 września 2019	tereny produkcyjne	opiniowanie oraz uzgadnianie projektu planu
2	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Kuźniczka, w rejonie ulicy Grunwaldzkiej i Gajowej oraz terenów kolejowych, obejmującego cmentarz komunalny wraz z drogami dojazdowymi	XXIII/245/20	25 czerwca 2020	tereny cmentarza	opracowanie projektu planu
3	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Sławięcice, w rejonie ulicy Szpaków i Sławięcickiej oraz granicy z gminą Ujazd	XXIII/247/20	25 czerwca 2020	tereny produkcyjne	opiniowanie oraz uzgadnianie projektu planu
4	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmujący tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	XXIII/248/20	25 czerwca 2020	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	przygotowanie do uchwalenia
5	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmujący tereny w rejonie ulic: Głubczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina	XXV/283/20	29 września 2020	różne przeznaczenie na obszarze miasta	ponowne wyłożenie planu do publicznego wglądu

## 2.2 Analiza ruchu budowlanego

Ze względu na niemalże stu procentowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miasta na jego obszarze nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji celu publicznego. Najbardziej efektywnym sposobem badania preferencji mieszkańców, dostępności terenów budowlanych oraz kierunków rozwoju przestrzennego miasta jest analiza wydanych pozwoleń budowlanych. W poniższych wykresach przeanalizowano dane od 01.01.2014 r. do 31.12.2021 r.

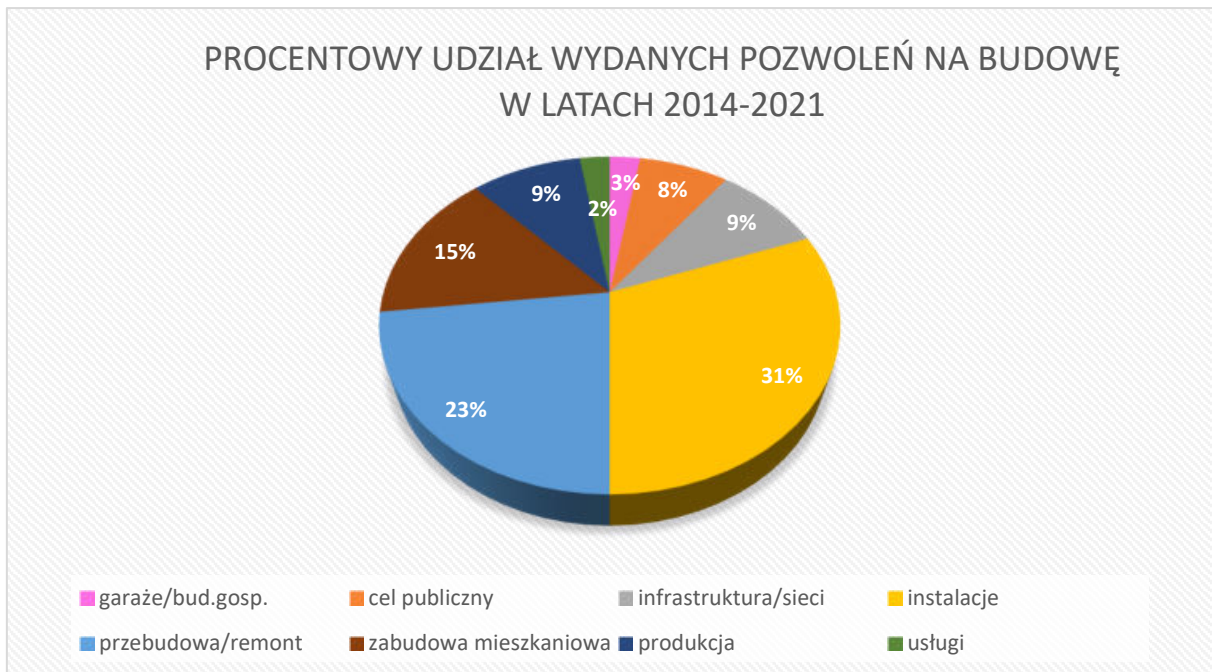
Ilość wydanych pozwoleń na budowę na przestrzeni ostatnich ośmiu lat pokazuje, że poziom inwestowania w mieście jest na dość stabilnym poziomie. W 2020 roku zauważyć można niewielkie zachwianie równowagi spowodowane skutkami trwającej pandemii COVID-19, jednak już w 2021 kiedy znacząca część wprowadzonych ograniczeń przestała obowiązywać odnotowano wzrost wydawanych decyzji.



Wykres 1 ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014-2021 (opracowano na podstawie rejestru wydanych decyzji budowlanych prowadzonego przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego UMKK)

Najwięcej pozwoleń na budowę zostało wydanych dla prac związanych z instalacjami w istniejących budynkach (750) oraz dla remontów lub przebudowy (564), najmniej decyzji wydano dla celów usługowych (62) oraz dla budowy garaży czy budynków gospodarczych (63). Z inwestycji mających znaczący wpływ na stan zagospodarowania przestrzennego w mieście najwięcej wydano pozwoleń na budowę dla zabudowy mieszkaniowej (365).

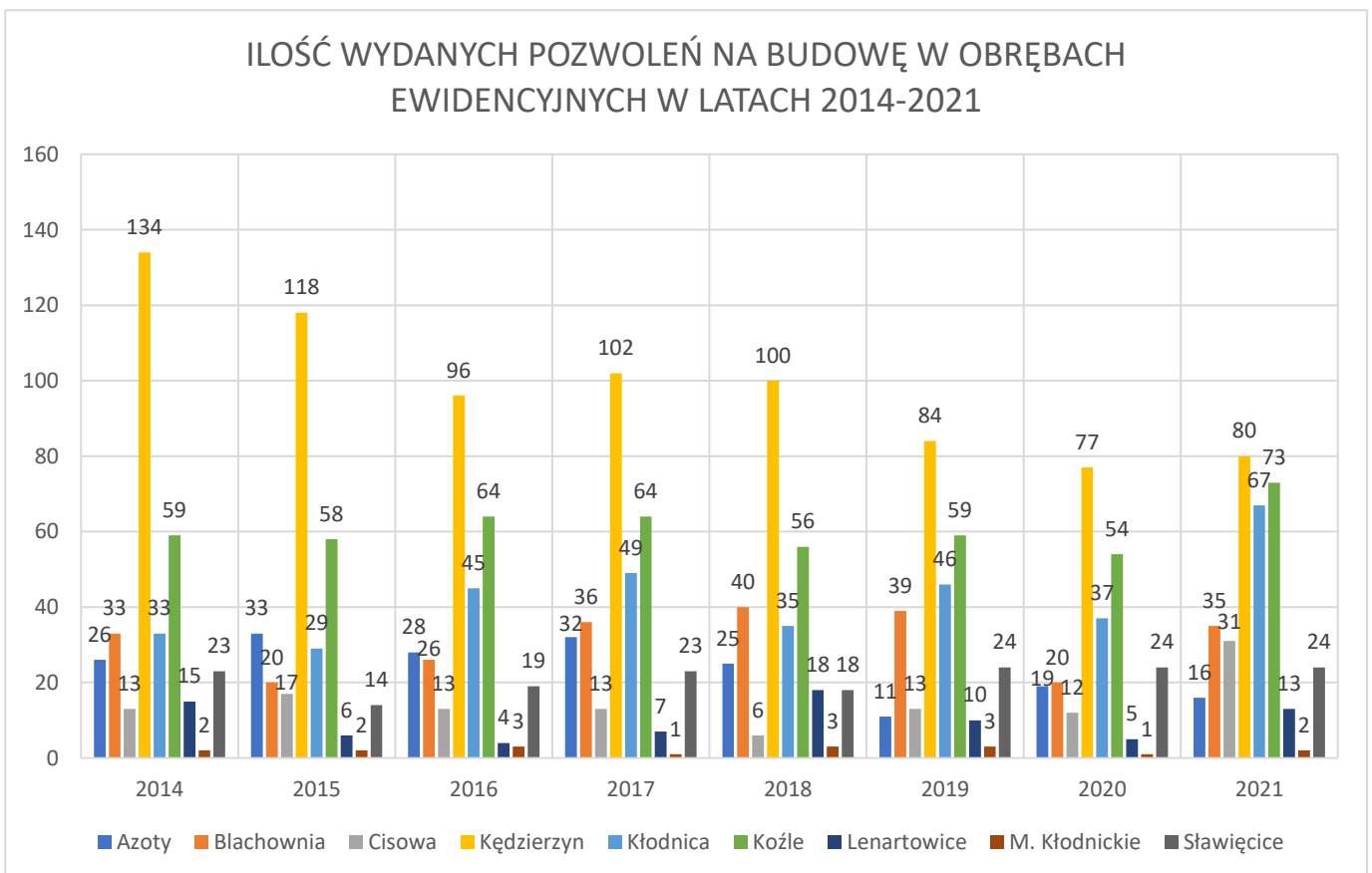
## PROCENTOWY UDZIAŁ WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W LATACH 2014-2021



Wykres 2 procentowy udział poszczególnych celów w wydawanych decyzjach na budowę w latach 2014-2021

Celem wykonania szczegółowej oceny działań wymagających pozwolenia na budowę przeprowadzono analizę ruchu budowlanego z podziałem na poszczególne obręby geodezyjne miasta.

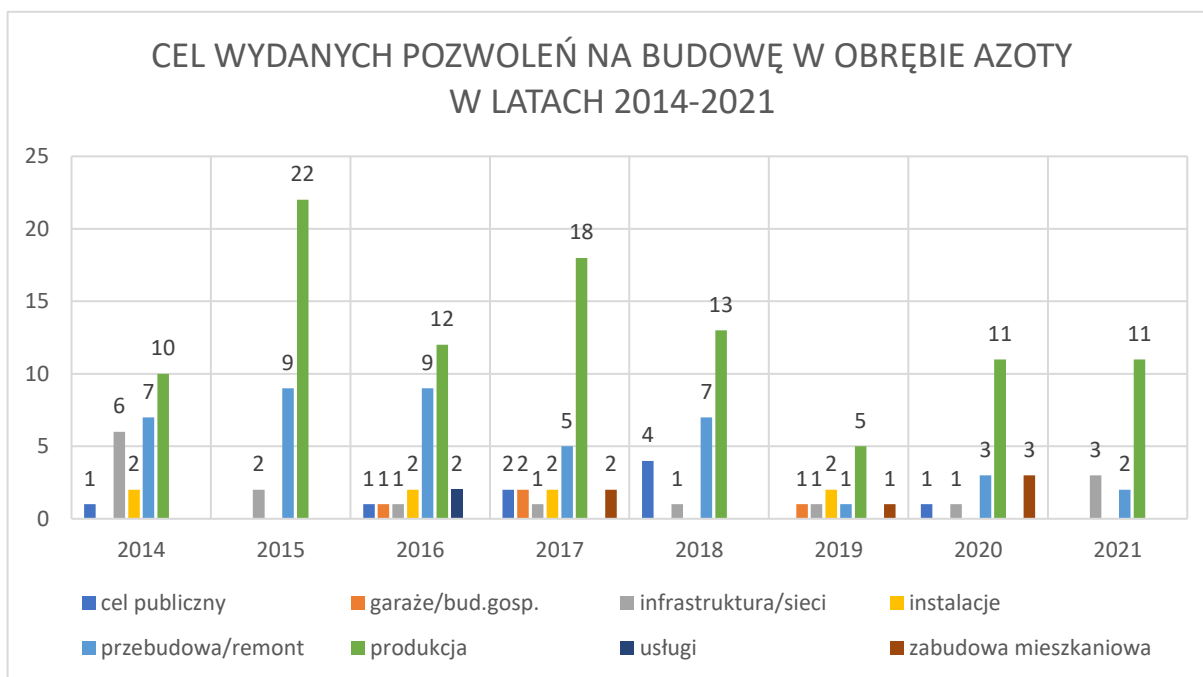
## ILOŚĆ WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH W LATACH 2014-2021



Wykres 3 ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014-2021 w poszczególnych obrębach geodezyjnych

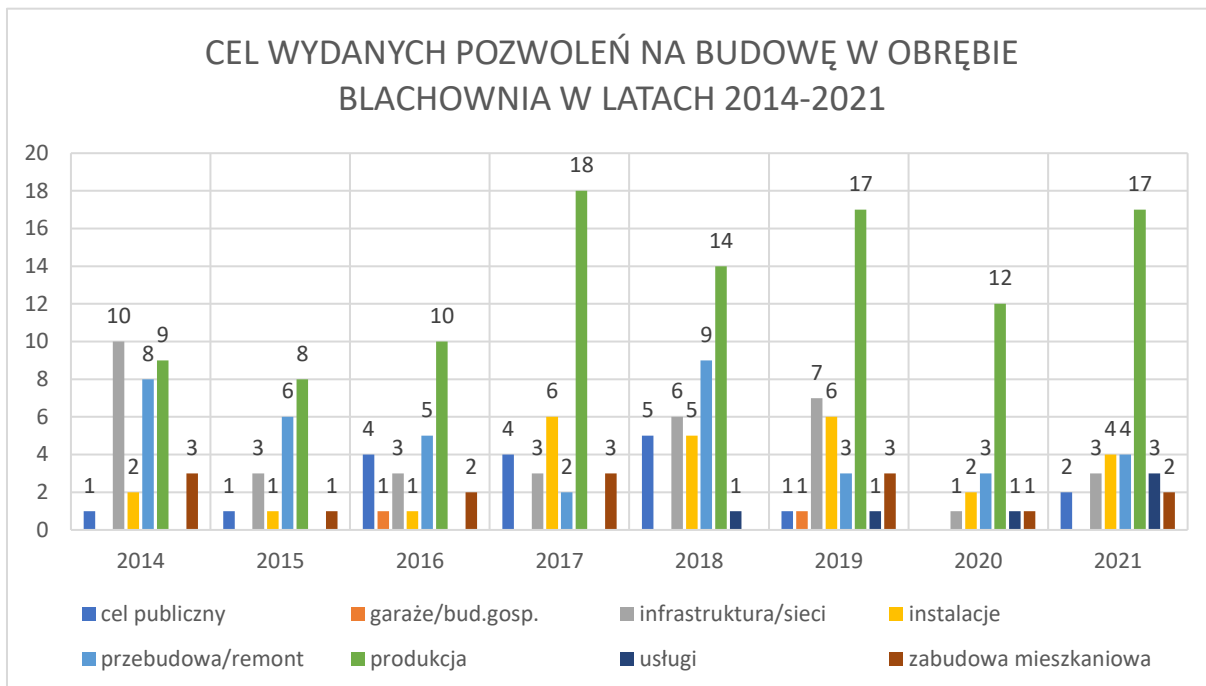
Powyższy wykres przedstawia sumaryczne zestawienie wszystkich wydanych decyzji na budowę w danym roku z podziałem na obręby geodezyjne. Najwięcej decyzji zostało wydanych dla obrębu Kędzierzyn, najmniej dla Miejsca Kłodnickiego. Zaobserwowano zależność ilości wydawanych decyzji od liczby mieszkańców poszczególnych obrębów. Uzasadniona jest zatem dominująca pozycja Kędzierzyna jako obrębu o największej liczbie ludności. Zauważyć należy również, że z roku na rok Kędzierzyn tracił swoją przewagę, aż do roku 2021 gdzie liczba wydanych decyzji była porównywalna dla obrębów Kędzierzyn, Kłodnica oraz Koźle. Powodem tego może być zmniejszająca się liczba mieszkańców (Kędzierzyn to obręb o największym spadku liczby mieszkańców w ostatnich dwóch latach) oraz brak wolnych terenów inwestycyjno-budowlanych lub też zadowalający poziom infrastruktury (w tym miejskiej), usług czy obiektów architektonicznych niedający impulsu do prowadzenia robót budowlanych. Powoli wzrastająca liczba pozwoleń w obrębach peryferyjnych takich jak Cisowa, Lenartowice czy Sławęcice wskazuje na wzrost zainteresowania tymi częściami miasta oraz ich rozwój.

Kolejno zbadano cel wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych obrębach ewidencyjnych, aby wyszukać działania mające znaczny wpływ na strukturę przestrzenną miasta oraz określić ewentualne zmiany w profilu każdego z obrębów.



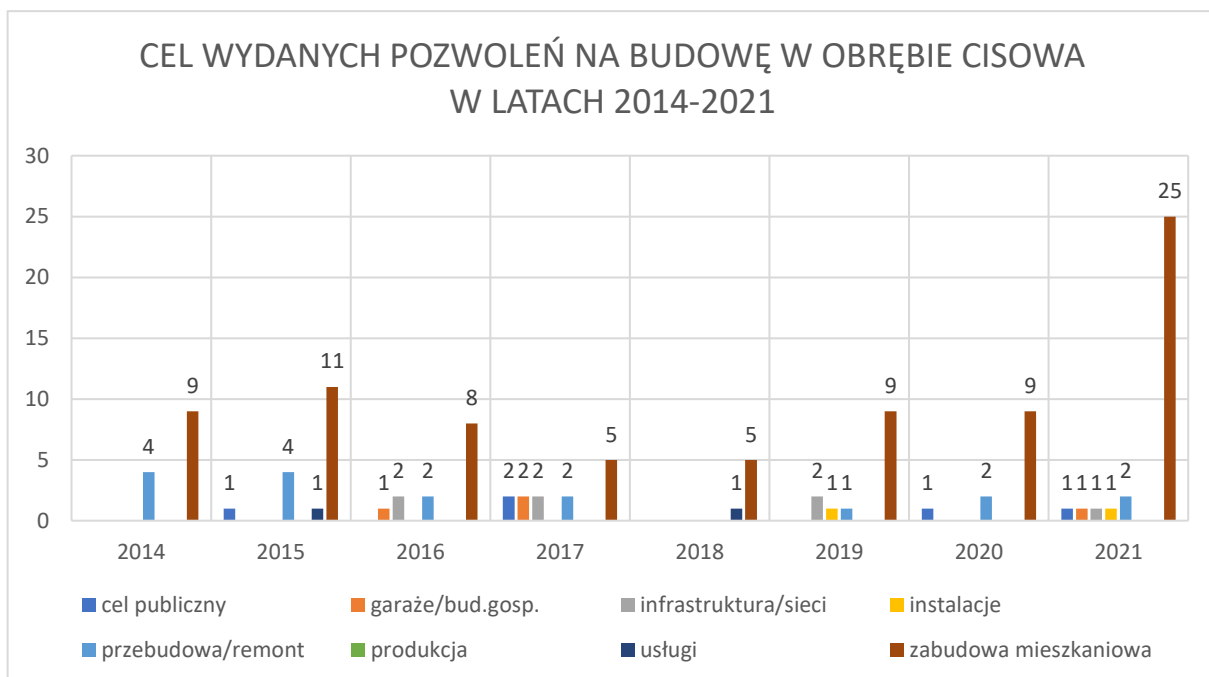
Wykres 4 ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014-2021 w obrębie geodezyjnym Azoty

Powyższy wykres przedstawia zestawienie dla obrębu Azoty. Najwięcej decyzji wydanych w latach 2014-2021 dla tego obrębu dotyczyło działań budowlanych związanych z rozwojem istniejących na terenie osiedla zakładów produkcyjnych co potwierdza wiodącą funkcję przemysłową tej jednostki. Na terenie osiedla w ostatnich latach pojawiły się nieliczne pozwolenia na budowę dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednak znacznie częściej mieszkańcy wyrażali chęć dokonania remontu lub przebudowy istniejących budynków.



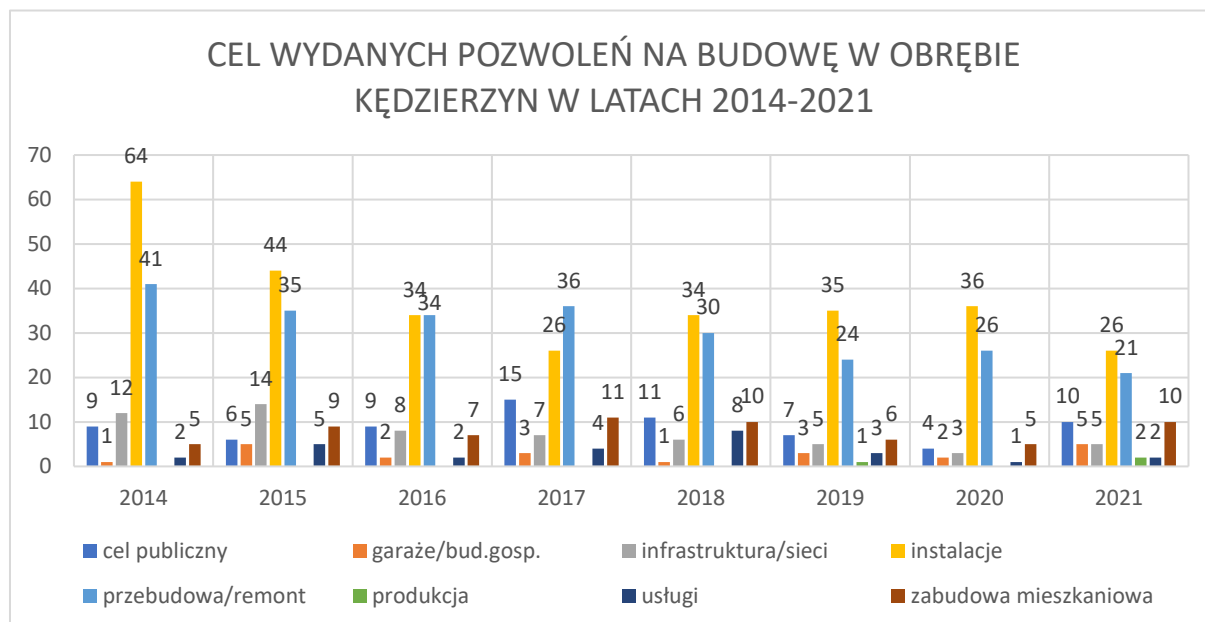
Wykres 5 ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014-2021 w obrębie geodezyjnym Blachownia

Powyższy wykres przedstawia zestawienie dla obrębu Blachownia. Podobnie jak dla osiedla Azoty dominującym celem wydawanych pozwoleń na budowę była prowadzona działalność produkcyjna oraz jej rozwój. Jednakże Blachownia jest dużo większym obrębem o większej liczbie mieszkańców w porównaniu do Azot dlatego też jej struktura jest oraz funkcjonalność jest bardziej różnorodna. Można zauważyć to chociażby w liczbie wydanych pozwoleń dotyczących realizacji celu publicznego, usług lub infrastruktury. Z przeprowadzonej analizy można wnioskować, że Blachownia ma szansę stać się dla swoich mieszkańców lokalnym centrum, które będzie zaspokajało ich bieżące potrzeby.



Wykres 6 ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014-2021 w obrębie geodezyjnym Cisowa

Powyższy wykres przedstawia zestawienie dla osiedla Cisowa. W ostatnich latach przeważająca część wydanych pozwoleń na budowę dotyczyła nowej zabudowy mieszkaniowej. Należy zauważyć, że równocześnie udział decyzji dla pozostałych działalności był znikomy. Można zatem wnioskować, że osiedle pełni jedynie funkcję sypialni miasta. Bardzo mała ilość inwestycji celu publicznego, działań związanych z rozwojem infrastruktury czy usług - przy jednoczesnym napływie nowych mieszkańców, skutkuje brakiem możliwości zaspakajania ich niezbędnych potrzeb na terenie osiedla.

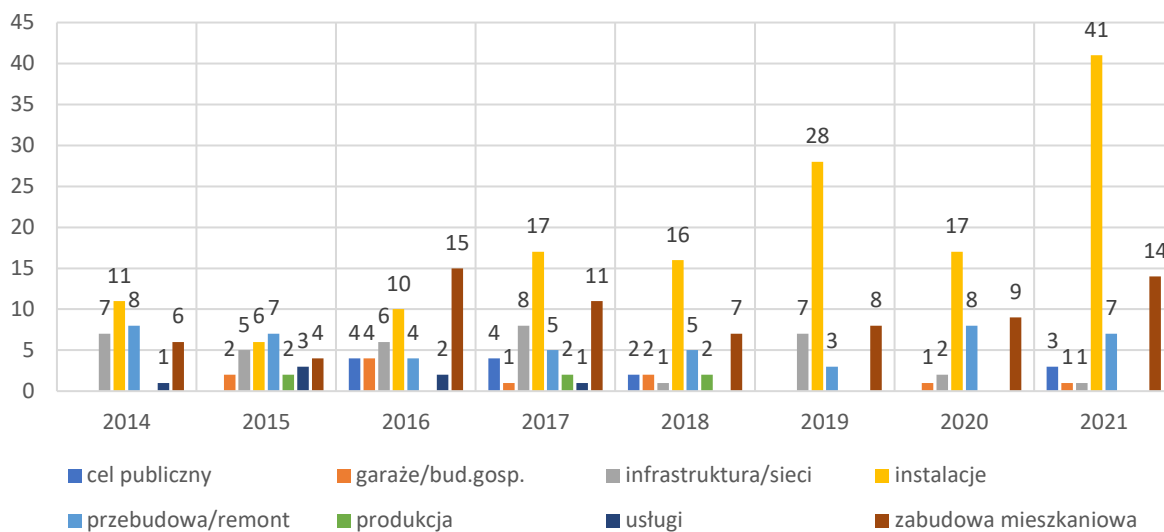


Wykres 7 ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014-2021 w obrębie geodezyjnym Kędzierzyn

Powyższy wykres przedstawia zestawienie dla obrębu Kędzierzyn. Najwięcej wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyło prac związanych z instalacjami (najczęściej gazowymi) oraz przebudową, rozbudową lub remontem istniejących obiektów. Kędzierzyn jest dzielnicą z przewagą zwartej zabudowy wielorodzinnej stąd też tak duży udział pozwoleń dotyczących istniejących budynków. Wykonana analiza potwierdza centrotwórczy charakter tej jednostki o czym może świadczyć duża ilość wydanych pozwoleń dla realizacji celu publicznego, infrastruktury czy usług. W strukturze miasta Kędzierzyn pełni ważną funkcję administracyjną, handlową oraz społeczną. Nowa zabudowa najczęściej stanowi zagęszczenie istniejącej, a liczne inicjatywy podejmowane w tej dzielnicy służą poprawie jakości życia jego mieszkańców. Uwagę zwraca niewielka liczba pozwoleń na budowę wydawanych na nowe inwestycje mieszkaniowe (mając na uwadze bardzo dużą powierzchnię danej jednostki przestrzennej). Może to świadczyć o stopniowym wyczerpywaniu się istniejących wolnych zasobów w postaci niezabudowanych działek budowlanych, mogących zostać wprowadzonych do obrotu na rynku nieruchomości, na których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej.

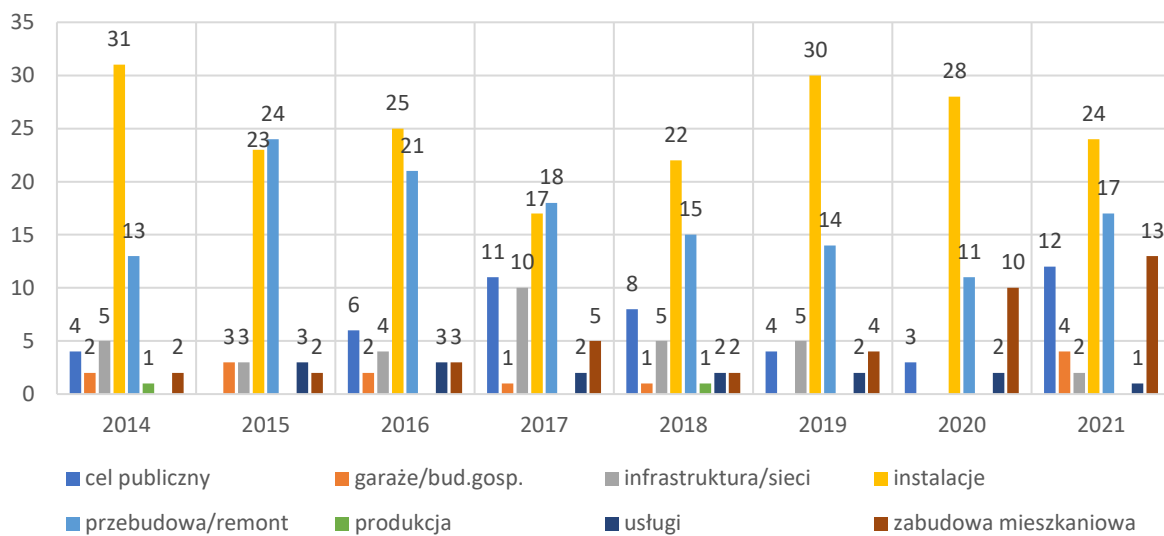
Poniższy wykres przedstawia zestawienie dla osiedla Kłodnica. Największa ilość wydanych pozwoleń na budowę dotyczyła robót instalacyjnych (głównie na instalacji gazowej) w istniejących obiektach. Działania takie znacznie poprawiają jakość powietrza a mieście ponieważ głównie skupiają się na zmianie technologii ogrzewania budynków (wymiana pieców na ekologiczne źródła ciepła). Należy zauważyć wzrastającą na przestrzeni lat liczbę pozwoleń wydawanych dla zabudowy mieszkaniowej. Jest to korzystny trend ze względu na położenie tego obrębu w sąsiedztwie dwóch centrotwórczych osiedli Kędzierzyna i Koźła. Ponadto Kłodnica dysponuje dużym areałem terenów możliwych do zabudowania na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych. Podobnie jak Blachownia przy dalszym rozwoju inwestycji celu publicznego, infrastruktury oraz usług ma szansę stać się lokalnym centrum dla swoich mieszkańców.

### CEL WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W OBRĘBIE KŁODNICA W LATACH 2014-2021



Wykres 8 ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014-2021 w obrębie geodezyjnym Kłodnica

### CEL WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W OBRĘBIE KOŻŁE W LATACH 2014-2021

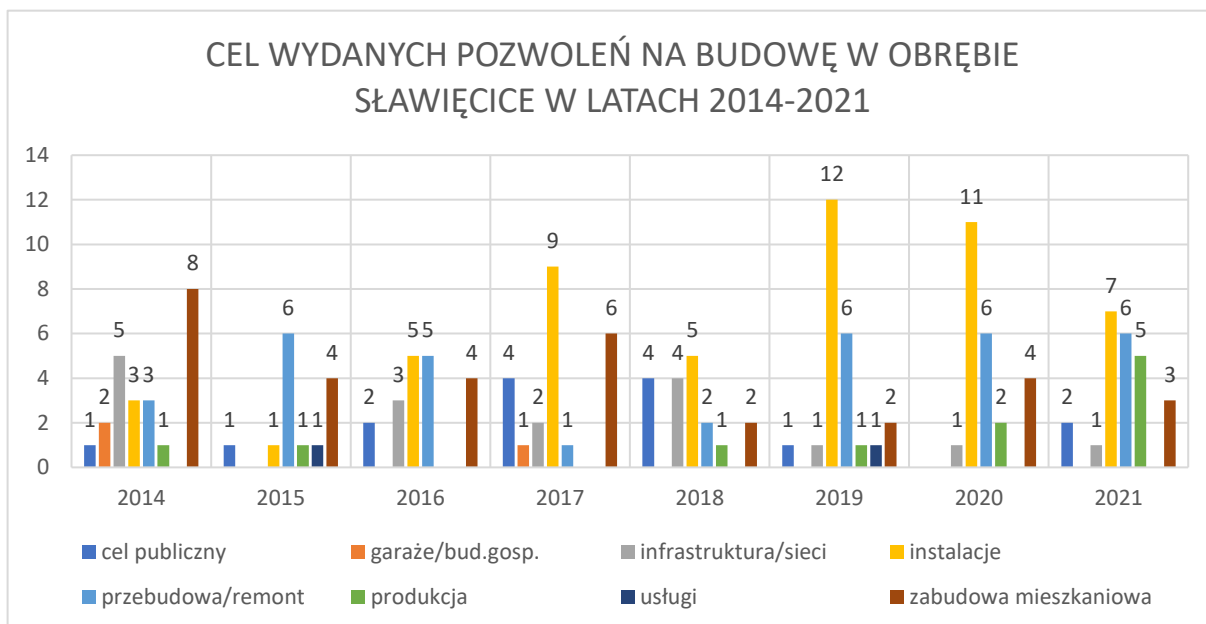


Wykres 9 ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014-2021 w obrębie geodezyjnym Koźle

Powyższy wykres przedstawia zestawienie dla obrębu Koźle. Podobnie jak w obrębie Kędzierzyn najwięcej wydanych decyzji dotyczyło prac związanych z instalacjami oraz przebudowy i remontów istniejących obiektów (przewaga zabudowy wielorodzinnej, często zabytkowej). Dla omawianego obrębu wydawanych jest stosunkowo dużo pozwoleń dla realizacji inwestycji celu publicznego co jest istotne ze względu na dużą liczbę zabytków oraz obiektów administracyjnych znajdujących się na terenie jednostki. Z uwagi na dużą liczbę zlokalizowanych w Koźlu instytucji oraz historyczny charakter Starego Miasta jednostka pełni funkcję centrotwórczą oraz reprezentacyjną w strukturze miasta. W ostatnich dwóch latach analizy odnotowano znaczący przyrost wydawanych

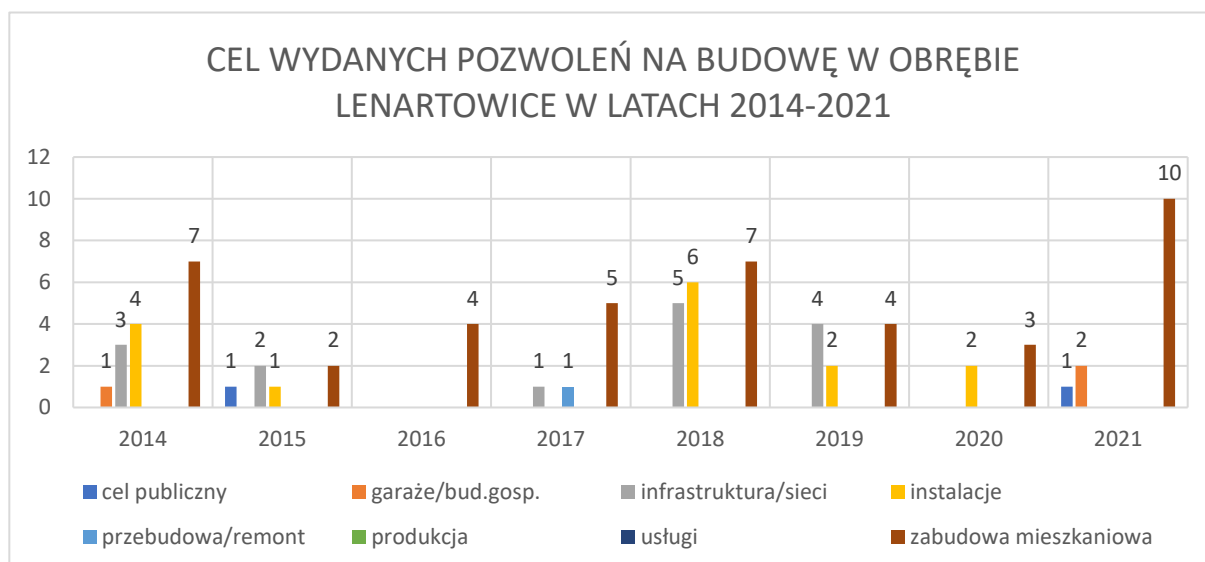


decyzji o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej co wskazuje na możliwy wzrost atrakcyjności osiedla (liczne inwestycje) oraz dostępność terenów budowlanych.



Wykres 10 ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014-2021 w obrębie geodezyjnym Sławięcice

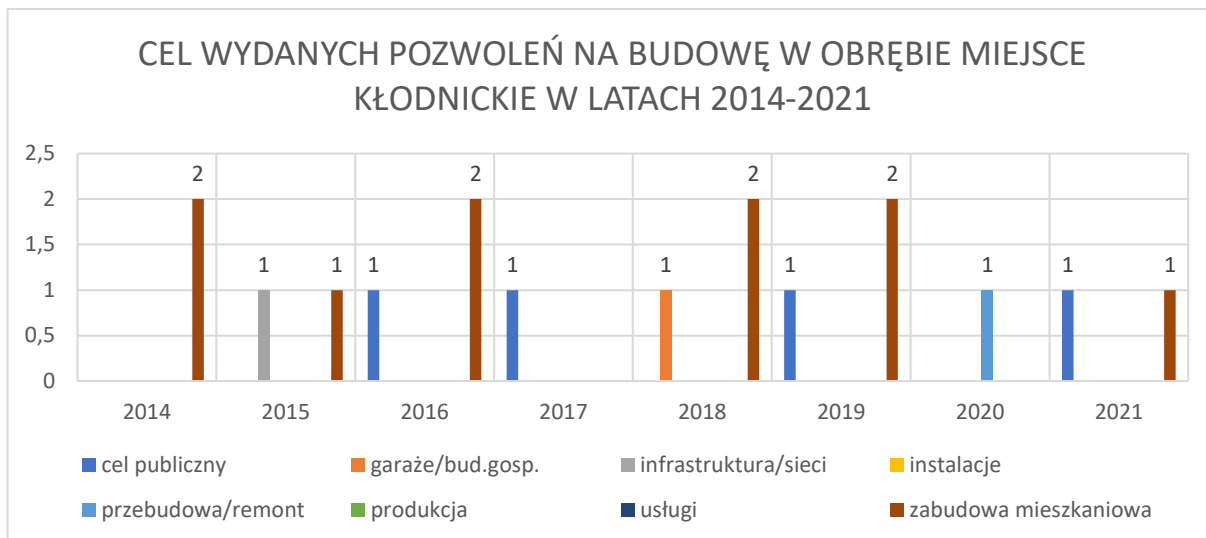
Powyższy wykres przedstawia zestawienie dla osiedla Sławięcice. Najwięcej wydanych decyzji dotyczyło robót związanych z instalacjami w istniejących obiektach. Analiza wykazała w miarę zrównoważony rozwój dzielnicy jako lokalnego centrum. W ostatnich latach badania zauważalny jest spadek wydawanych decyzji dla zabudowy mieszkaniowej przyczyną takiego stanu rzeczy może być brak wolnych terenów do zabudowy lub niedostateczny rozwój infrastruktury na terenach budowlanych. Ten niekorzystny trend jest możliwy do odwrócenia z uwagi na uchwalony pod koniec 2020 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (na południe od ulic Sławięcickiej i Stefana Batorego, który skorygował zapisy uniemożliwiające lokalizację zabudowy na części terenów.



Wykres 11 ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014-2021 w obrębie geodezyjnym Lenartowice

Powyższy wykres przedstawia zestawienie dla osiedla Lenartowice. Podobnie jak na osiedlu Cisowa dominującym celem wydawanych decyzji jest zabudowa mieszkaniowa. W porównaniu do jednostki Cisowa więcej decyzji zostało wydanych dla celu infrastruktura. Przy tak licznych przyroście

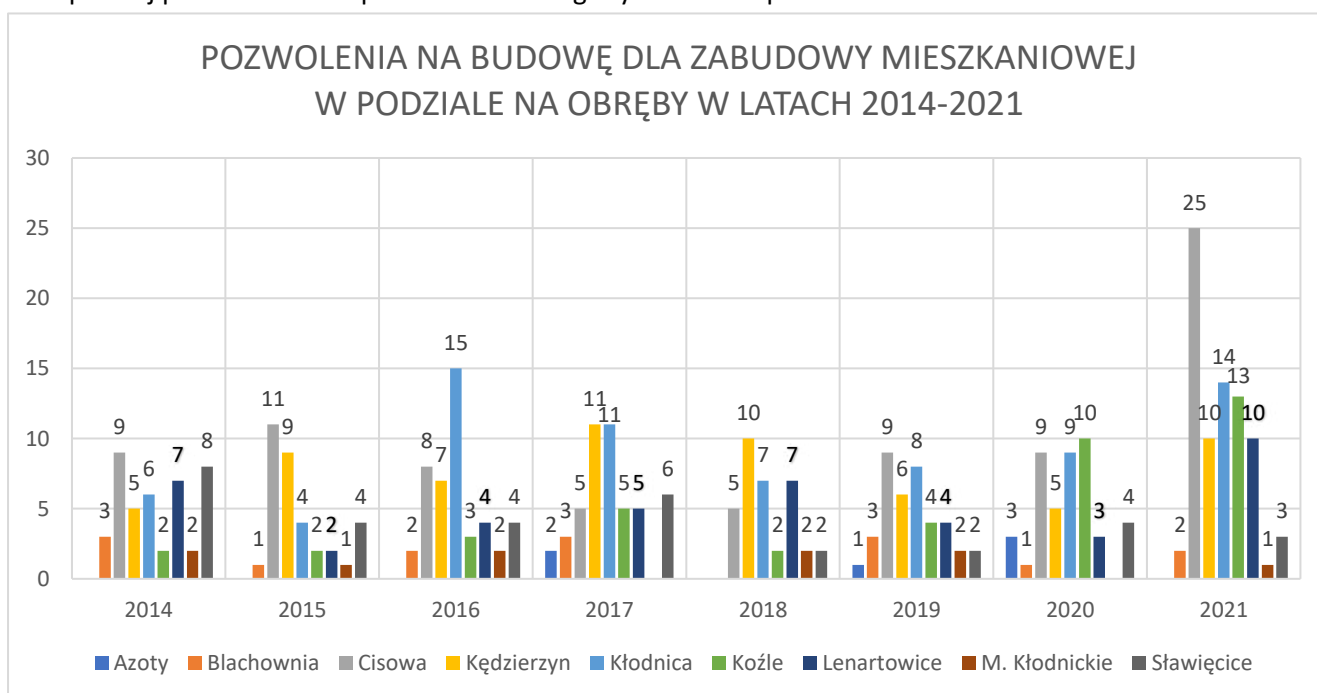
zabudowy mieszkaniowej oraz stosunkowo małej ilości pozostałych inwestycji (tj. usług, infrastruktura techniczna oraz cel publiczny) osiedle pełni rolę sypialnianą, a większość swoich potrzeb mieszkańcy muszą zafatwiać w innych częściach miasta.



Wykres 12 ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014-2021 w obrębie geodezyjnym Miejsce Kłodnickie

Powyżej przedstawiono wykres dla jednostki Miejsce Kłodnickie. Jest to najmniejszy obręb geodezyjny na terenie miasta Kędzierzyn-Koźle pod względem liczby mieszkańców z czego wynikać może mała liczba wydanych pozwoleń na budowę. Należy jednak zauważyć umiarkowane zainteresowanie terenami budowlanymi na obszarze jednostki - od 2014 wydano 10 pozwoleń dla zabudowy mieszkaniowej. Na tle pozostałych obrębów miasta nie jest to znacząca liczba, jednak biorąc pod uwagę niewielkie rozmiary osiedla oraz jego peryferyjne położenie nawet tak mała liczba wpływa na rozwój jednostki.

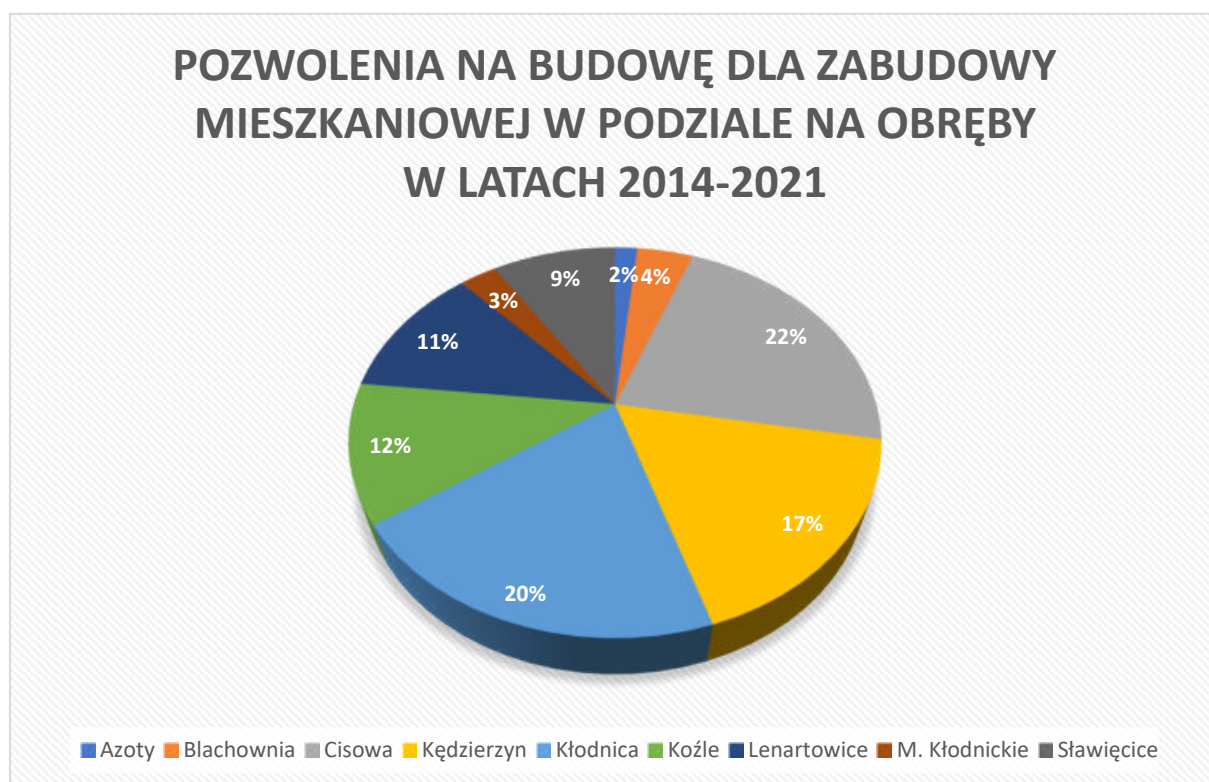
Ze względu na istotny wpływ jaki wywiera rozwój mieszkalnictwa na planowanie przestrzenne poniżej przedstawiono opracowania dla tego tylko celu na przestrzeni ostatnich ośmiu lat.



Wykres 13 ilość pozwoleń na budowę dla celu zabudowa mieszkaniowa

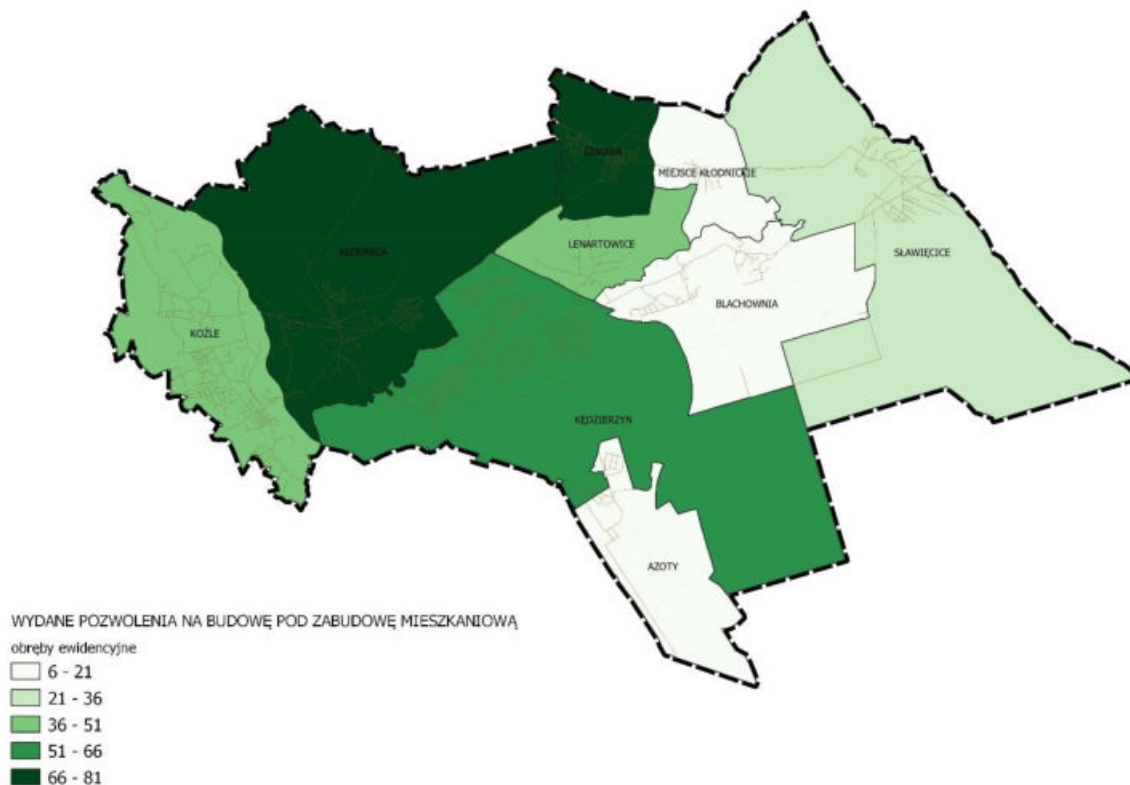
Powyższa analiza prezentuje zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jedynie dla zabudowy mieszkaniowej w podziale na obręby ewidencyjne. Sumarycznie najwięcej takich pozwoleń wydano dla jednostki Cisowa (81), najmniej dla jednostki Azoty (6) co wskazuje na znaczące zróżnicowanie atrakcyjności poszczególnych obrębów. Najszybciej rozwijającymi się jednostkami są Cisowa oraz Kłodnica, w ostatnich dwóch latach równie szybko rozwija się obręb Koźle. Obręb Kędzierzyn utrzymuje się na wysokim poziomie wydawanych decyzji na przestrzeni lat co nie jest zaskoczeniem ponieważ jest to jednostka bardzo atrakcyjna do zamieszkania (rozwinięta funkcja centrowtóżrcza). Ograniczona podaż działek budowlanych w najatrakcyjniejszych rejonach miasta zmusza przyszłych inwestorów do poszukiwania gruntów również w obszarach bardziej peryferyjnych (przykładem jest znacznie oddalona od centrum Cisowa czy bliższe Lenartowice). Przeprowadzona analiza wskazuje na nasilające się ruchy suburbanistyczne, które w konsekwencji mogą doprowadzić do zjawiska rozlewania się miasta oraz zwiększyć presję na środowisko naturalne. Prowadzi to do rozproszenia struktury przestrzennej miasta, pogorszenia dostępu do podstawowych usług, oparcia komunikacji na transporcie indywidualnym. Model ten jest kosztowny pod względem zapewnienia odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, usług, przestrzeni publicznych.

### POZWOLENIA NA BUDOWĘ DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W PODZIALE NA OBRĘBY W LATACH 2014-2021



Wykres 14 procentowy udział wydanych pozwoleń na budowę dla celu zabudowa mieszkaniowa z podziałem na obręby geodezyjne

Dla lepszej prezentacji zebranych danych powyżej zamieszczono wykres kołowy przedstawiający procentowe zestawienie sumarycznej ilości wydanych pozwoleń na budowę dla zabudowy mieszkaniowej. Ponad połowa wydanych decyzji w latach 2014-2021 dotyczyła trzech obrębów: Kłodnicy, Kędzierzyna oraz Cisowej. Dla peryferyjnego obrębu Cisowa wydano więcej pozwoleń dla zabudowy mieszkaniowej niż dla obrębu Kłodnica łączącego dwa ośrodki centrowtóżrcze Kędzierzyn oraz Koźle. Aby łatwiej zobrazować usytuowanie poszczególnych obrębów oraz ich połączeń poniżej przygotowano kartodiagram.



Rysunek 1 ilość wydanych pozwoleń na budowę dla celu zabudowa mieszkaniowa w obrębach geodezyjnych miasta

### 2.3 Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Kędzierzyn-Koźle jest nieustannie rozwijająca się gminą, świadczyć o tym może ilość wniosków mieszkańców złożonych do urzędu w sprawie zmiany przeznaczenia działek w obowiązujących dokumentach planistycznych oraz ilość wydanych pozwoleń na budowę jak również liczba obowiązujących i będących w trakcie realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgłoszono 50 wniosków dotyczących terenów na obszarze całej Gminy Kędzierzyn-Koźle w granicach administracyjnych według poniższego wykazu tabelarycznego.

Poniższe wnioski naniesiono również na część graficzną analizy (plansze nr 2 i 3). Przeanalizowano również ich zgodność z obowiązującym studium. Analiza wniosków wskazuje na tendencje rozwoju miasta w konkretnych jego częściach i wskazuje na konieczność zmiany obowiązujących planów wobec potrzeb mieszkańców. Wnioski dotyczą przede wszystkim zmiany przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz możliwości rozwoju odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną (fotowoltaika) na terenie miasta. Wnioski odnoszące się do terenów przemysłowych najczęściej dotyczą zwiększenia możliwości przetwarzania odpadów. Prawie połowa złożonych wniosków (23) jest niezgodna z obowiązującym studium, z pozostałych 5 wykazuje częściową niezgodność ze studium. Dla części złożonych wniosków procedowana jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecny stan prawny (zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) umożliwi lokowanie farm fotowoltaicznych na terenach dotychczas wyłączonych z takiej możliwości przez co część wniosków pomimo niezgodności ze studium będzie mogła być zrealizowana (dotyczy to farm fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 1MW lokalizowanych na terenach rolnych o glebach klasy V lub niższej).

Tabela 3 wykaz wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2019-2021

nr wniosku	Wnioskodawca	nr działki/obręb	data wpływu wniosku	treść wniosku – jaka zmiana		przeznaczenie w studium uwagi	zgodność ze studium		suma ocen
							TAK	NIE	
1	osoba fizyczna	Cisowa 464/6, 465/11, 473/13, 461/1, 460/1 (działki zostały podzielone - obecnie: 2997/72, 2997/76, 2997/73, 2997/75, 2997/2, 2996, 2997/76	19.11.2019	Z:	RP – tereny rolne	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		18
NA:	MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych								
2	osoba prawna	Koźle 1254/8, 1254/9, 1263/8, 1242/1, 1238/1	14.12.2019	Z:	UW – usługi wytwórcze, RP – tereny produkcji rolnej	PU – tereny produkcyjne i usługowe (nie wyznaczono terenów pod farmy fotowoltaiczne		X	13
NA:	P – (tereny produkcyjne) Dopuszczenie urządzeń i instalacji wytwarzających odnawialne źródła energii powyżej 100kW - elektrownie fotowoltaiczne								
3	osoba fizyczna	Kłodnica 569	8.01.2020	Z:	ZP- tereny zieleni urządzonej	ZN – tereny zieleni nieurządzonej, brak możliwości obsługi komunikacyjnej		X	10
NA:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej								
4	osoba prawna	Sławięcice 1161/3, 1161/2, 1161/1, 1162/1, 1162/2, 1162/3, 1166 i 1167	27.03.2020	Z:	ZL – zieleń leśna	ZL – tereny zieleni leśnej	X		8
NA:	przeprowadzenie przez teren gazociągu wysokiego ciśnienia								
5	osoba fizyczna	Miejsce Kłodnickie	13.05.2020	Z:	RP – tereny produkcji rolnej, MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, KZ-2 – droga klasy zbiorczej	R – tereny rolne, MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, KDZ – droga kategorii zbiorczej,		X	13

		225/25, 225/22		NA:	MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	linie najwyższych napięć wraz z pasem technologiczny			
6	osoba fizyczna	Kłodnica 1467	15.05.2020	Z:	ZP – tereny zieleni urządzonej	ZN – tereny zieleni nieurządzonej		X	15
				NA:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
7	osoba prawna	Sławięcice 1105/34, 1104/3, 1104/4, 1105/35, 1105/26	25.05.2020	Z:	RP – tereny produkcji rolnej	P – tereny zabudowy produkcyjnej, R – tereny rolne	X (w części; w opracowaniu nowego planu)		17
				NA:	RP – z dopuszczeniem lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW				
8	osoba prawna	Sławięcice 1105/21	25.05.2020	Z:	RP – tereny produkcji rolnej	P – tereny zabudowy produkcyjnej	X (nowy plan w opracowaniu)		17
				NA:	RP – z dopuszczeniem lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW				
9	osoba fizyczna	Lenartowice 323/2, 319	8.06.2020	Z:	ZD – tereny ogrodów działkowych, RP – tereny produkcji rolnej	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R – tereny rolnicze	X (ok. 2600 m <sup>2</sup> przeznaczone pod MN)	X	14
				NA:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
10	osoba fizyczna	Błachownia 374/1	10.07.2020	Z:	UW – tereny usługowo wytwórcze	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, brak zgody WKZ na wykreślenie z Gminnej Ewidencji Zabytków	X (nowy plan w opracowaniu)		8
				NA:	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna + wykreślenie obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków				

11	osoba prawna	Sławięcice	14.07.2020	Z:	ZL – tereny zieleni leśnej	ZL – tereny zieleni leśnej	X		8
		1161/1, 1161/2, 1161/3, 67/1, 1167, 1166, 66/5, 1162/2, 1162/1, 67/5, 67/6, 67/7		NA:	ZL + wykonanie obiektu gazowniczego – zespołu zaporowo-upustowego DN400 MOP 5,5 Mpa				
12	osoba fizyczna	Lenartowice	23.07.2020	Z:	ZD – tereny ogródków działkowych	ZN – tereny zieleni nieurządzonej		X	16
		299		NA:	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej				
13	osoba fizyczna	Lenartowice	23.07.2020	Z:	ZD – tereny ogródków działkowych	ZN – tereny zieleni nieurządzonej		X	16
		298		NA:	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej				
14	osoba fizyczna	Kłodnica	31.07.2020	Z:	ZP – tereny zieleni urządzonej	ZN – tereny zieleni nieurządzonej		X	15
		1467		NA:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
15	osoba fizyczna	Cisowa	04.08.2020	Z:	ZN – tereny zieleni nieurządzonej	ZN – tereny zieleni nieurządzonej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X (na części tereny ZN)	18
		751/5, 752/2, 765/7		NA:	RM – tereny zabudowy zagrodowej, R – tereny rolnicze, RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych				
16	osoba fizyczna	Kłodnica	18.08.2020	Z:	ZP – tereny zieleni urządzonej, US – tereny usług sportu, KG-1 – droga klasy głównej	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZN –	X (na mały m)		16

		1171, 1175, 1174/1		NA:	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	tereny zieleni nieurządzonej, KDL, KDD – drogi klasy lokalnej i dojazdowej	fragmencie działki teren ZN)		
17	osoba fizyczna	Kłodnica 1466	23.08.2020	Z:	ZP – tereny zieleni urządzonej	ZN – tereny zieleni nieurządzonej, strefa B ochrony konserwatorskiej		X	15
				NA:	MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej				
18	osoba fizyczna	Koźle 1235/11, 1235/2	18.09.2020	Z:	RP – tereny produkcji rolnej	R – tereny rolnicze, NM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X (1235/2)	X (1235/11)	13
				NA:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
19	osoba fizyczna	Kłodnica 1562/1	21.09.2020	Z:	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UWAGA: właściciel wykazuje inny stan planistyczny niż jest w rzeczywistości	X		wniosek zgodny z planem
				NA:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
20	osoba fizyczna	Kłodnica 1275/8	7.10.2020	Z:	ZP – tereny zieleni urządzonej	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		20
				NA:	MWNU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usługowej				
21	osoba fizyczna	Blachownia 211	12.10.2020	Z:	ZD – tereny ogródków działkowych	ZD – tereny ogródków działkowych		X	17
				NA:	U – tereny usługowe				
22	osoba fizyczna	Kłodnica 1279/4	9.11.2020	Z:	ZP – tereny zieleni urządzonej	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		20
				NA:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				



23	osoba fizyczna	Kłodnica	30.11.2020	Z:	ZP - tereny zieleni urządzonej	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		20
		1276/2 (po podziale)		NA:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
24	osoba fizyczna	Kłodnica	30.11.2020	Z:	ZP - tereny zieleni urządzonej	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		20
		1278			MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
25	osoba fizyczna	Kędzierzyn	16.12.2020	Z:	KG-2 – droga klasy głównej	SR – teren zabudowy śródmiejskiej bez wyznaczonej drogi	X		14
		982/2		NA:	zmiana przebiegu drogi				
26	osoba prawna	Blachownia	16.12.2020	Z:	P – tereny zabudowy przemysłowej oraz produkcyjnej	P - tereny zabudowy przemysłowej oraz produkcyjnej	X		11
		602/703, 602/376, 602/372, 602/750		NA	P z dopuszczeniem inwestycji związanych z termicznym i fizykochemicznym przetwarzaniem odpadów				
27	Mieszkańcy osiedla Cisowa	Cisowa	31.12.2020	Z:	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		15
		982/2, 982/3, 982/4, 3000/1, 3000/2, 3000/3, 3000/4, 3000/5, 3000/6, 3000/7, 3000/8, 3000/9, 3000/10, 3000/11, 3000/12, 3000/13, 3000/14, 3000/15, 3000/16, 3000/17, 3000/18, 3000/19, 3000/20, 3000/21, 3000/22		NA:	sprzeciw dla budowy 30 domów w zabudowie szeregowej				
28	osoba prawna	Blachownia	17.02.2021	Z:	P - tereny zabudowy przemysłowej oraz produkcyjnej	P - tereny zabudowy przemysłowej oraz produkcyjnej	X (plan w opracowaniu)		11
		602/69		NA:	P z dopuszczeniem inwestycji związanych z przetwarzaniem odpadów z różnych gałęzi przemysłu				
29		Kędzierzyn	18.03.2021	Z:	UW – tereny usługowo-wytwórcze		X		10

	osoba fizyczna	2246/15		NA:	UW z wyłączeniem obowiązku zagospodarowania 40% p.u. parterów od strony dróg publicznych jako usługi	U – tereny usługowe			
30	osoba fizyczna	Kłodnica	22.04.2021	Z:	ZP – tereny zieleni urządzonej	ZN – tereny zieleni nieurządzonej, strefa B ochrony konserwatorskiej		X	15
		1466		NA:	MWNU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i usług				
31	osoba prawna	Blachownia	20.05.2021	Z:	P - tereny zabudowy przemysłowej oraz produkcyjnej	P - tereny zabudowy przemysłowej oraz produkcyjnej	X (plan w opracowaniu)		11
		602/878, 602/879		NA:	P – z dopuszczeniem przetwarzania odpadów, przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, przetwarzania zużytych baterii i akumulatorów				
32	osoba fizyczna	Kłodnica	31.05.2021	Z:	ZP – tereny zieleni urządzonej	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		18
		1227/33		NA:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
33	osoba fizyczna	Koźle	22.06.2021	Z:	RP – tereny produkcji rolnej	R – tereny rolne		X	14
		1019/3, 1005/2		NA:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
34	osoba fizyczna	Kędzierzyn	25.06.2021	Z:	UW – tereny usługowo-wytwórcze	PU – tereny produkcyjno-usługowe	X	X	16
		1896/12, 1896/11		NA:	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej				

35	osoba prawna	Sławięcice, Miejsce Kłodnickie	18.08.2021	Z:	RP – tereny produkcji rolnej, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, KZ-2 – droga klasy zbiorczej	R – tereny rolne, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	X	X	17
				NA:	P/U – tereny wytwórczo-usługowe z dopuszczeniem urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW				
36	osoba fizyczna	Kłodnica	03.09.2021	Z:	KG-1 – droga klasy głównej	U – tereny zabudowy usługowej	X		19
		1252		NA:	U – tereny zabudowy usługowej				
37	osoba fizyczna	Miejsce Kłodnickie	07.10.2021	Z:	RP – tereny produkcji rolnej, ZL – tereny zieleni leśnej	R – tereny rolne, ZL – tereny zieleni leśnej; możliwość realizacji wniosku bez zmiany studium	X		17
		206		NA:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
38	osoba fizyczna	Miejsce Kłodnickie	7.10.2021	Z:	RP – tereny produkcji rolnej (część działki)	R – tereny rolne		X	13
		41/4		NA:	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
39	osoba fizyczna	Sławięcice	17.11.2021	Z:	18KDD – droga klasy dojazdowej	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		12
		867/4, 868/1		NA:	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
40	osoba fizyczna	Koźle	29.11.2021	Z:	P/U – tereny produkcyjno-usługowe	PU – tereny produkcyjno-usługowe		X	13
		1573/17		NA:	MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej				
41	osoba prawna	Koźle	29.11.2021	Z:	MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, PR - tereny produkcji rolnej	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R – tereny rolnicze, linia elektroenergetyczna wraz ze strefą ochronną		X	16
		808/6, 809/1, 809/2, 809/3		NA:	P – tereny obiektów produkcyjnych				

42	osoba fizyczna	Kłodnica	10.12.2021	Z:	ZP – tereny zieleni urządzonej, MWNU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności oraz usługowej, MWU - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych KG – droga klasy głównej	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZP – tereny zieleni urządzonej, KDG – droga klasy głównej	X	X	15
		1145/3		NA:	MWNU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności oraz usługowej, MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej				
43	osoba fizyczna	Blachownia	10.12.2021	Z:	ZN – tereny zieleni nieurządzonej, MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej	ZN – tereny zieleni nieurządzonej, MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, sieć gazowa	X	X	16
		84/2		NA:	MWNU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności oraz usługowej, MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej				
44	osoba fizyczna	Blachownia	10.12.2021	Z:	ZN – tereny zieleni nieurządzonej, MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej	ZN – tereny zieleni nieurządzonej, MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, sieć gazowa	X	X	16
		86		NA:	MWNU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności oraz usługowej, MNU - tereny				

					zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej				
45	osoba fizyczna	Koźle 1128	20.12.2021	Z:	R – tereny rolnicze	R – tereny rolne		X	11
				NA:	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
46	osoba fizyczna	Kłodnica  1536/4, 1536/5, 1536/6	27.01.2022	Z:	MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, UU – tereny usług uciążliwych, KG-1 – tereny dróg publicznych klasy głównej	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X		20
				NA:	MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej				
47	osoba prawna	Koźle 1567/17	01.02.2022	Z:	C – tereny infrastruktury technicznej ciepłowniczej	PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	X		13
				NA:	C/E - tereny infrastruktury technicznej ciepłowniczej i elektroenergetycznej				
48	wniosek własny	Kędzierzyn  36/3, 63/3, 63/4	04.02.2022	Z:	UW – tereny usługowo-wytwórcze, KG-2 – tereny dróg publicznych klasy głównej	PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	X		10
				NA:	KS – tereny urządzeń transportu samochodowego				
49	osoba prawna	Kędzierzyn  1734	09.02.2022	Z:	US - tereny usług sportu, rekreacji i turystyki, MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych	US - Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X (w części)	X	19
				NA:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MWN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności				

50	osoba prawna	Koźle	10.02.2022	Z:	RP – tereny produkcji rolnej	R – tereny rolne		X	13
		789		NA:	P – tereny produkcyjne z dopuszczeniem lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW lub samo dopuszczenie fotowoltaiki				

Analizując zasadność realizacji wniosków przyjęto następujące kryteria:

1. Wpływ przeprowadzenia zmiany planu na atrakcyjność miasta, czyli takie czynniki jak np; poprawa estetyki miasta przez zagospodarowanie terenów, utworzenie nowych miejsc pracy, tworzenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową 2. Możliwość uzbrojenia nowych zainwestowanych terenów – infrastrukturą techniczną i komunikacją 3. Pozyskanie podatku od nieruchomości 4. Przyszłościowy dochód dla gminy w postaci udziału w podatku dochodowym 5. Wysokość opłaty planistycznej należnej gminie w przypadku, gdy zmiana planu spowoduje wzrost wartości działki.

Każde z opisanych kryteriów ocenione zostało w skali od 0 do 5 punktów. Maksymalna liczba punktów dla danego wniosku to 25 pkt.

W związku z czym wnioski pogrupowano zgodnie z łączną liczbą uzyskanych punktów:

0 - 9 punktów
10 - 14 punktów
15 - 19 punktów
20 – 25 punktów

Poniżej graficzna analiza wniosków.

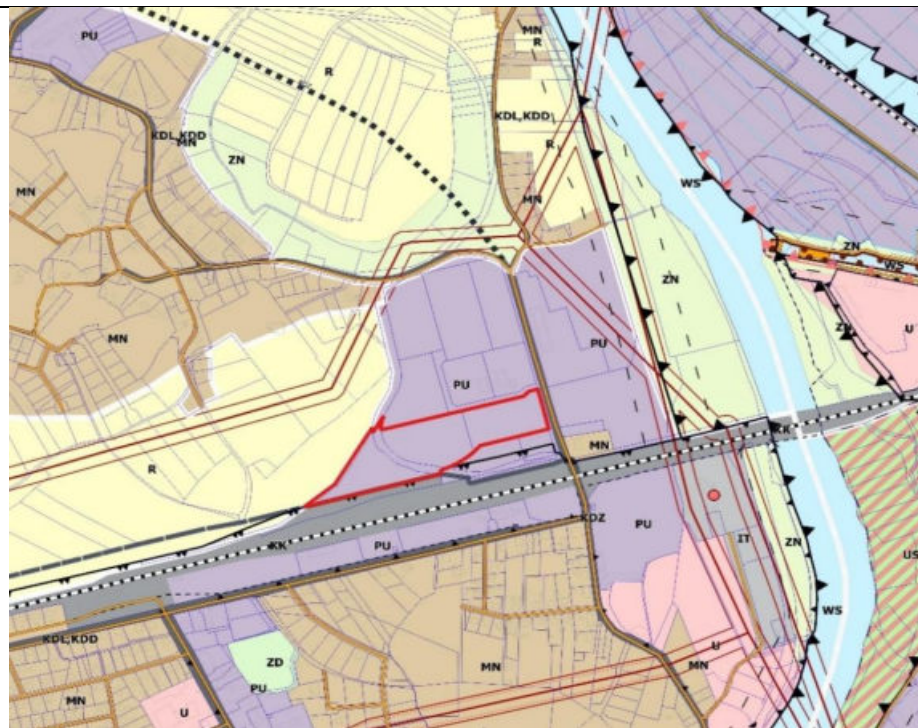
<b>Wniosek nr 1 – obręb Cisowa</b>	
wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	
Wyrys ze studium	przeznaczenie
	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – <u>wniosek zgody ze studium</u>
Wyrys z MPZP	przeznaczenie
	RP – tereny produkcji rolnej
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 4, możliwości uzbrojenia terenu: 4, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5	
<b>SUMA: 18 punktów</b>	



## Wniosek nr 2 – obręb Koźle

wnioskowana zmiana: Dopuszczenie urządzeń i instalacji wytwarzających odnawialne źródła energii powyżej 100kW

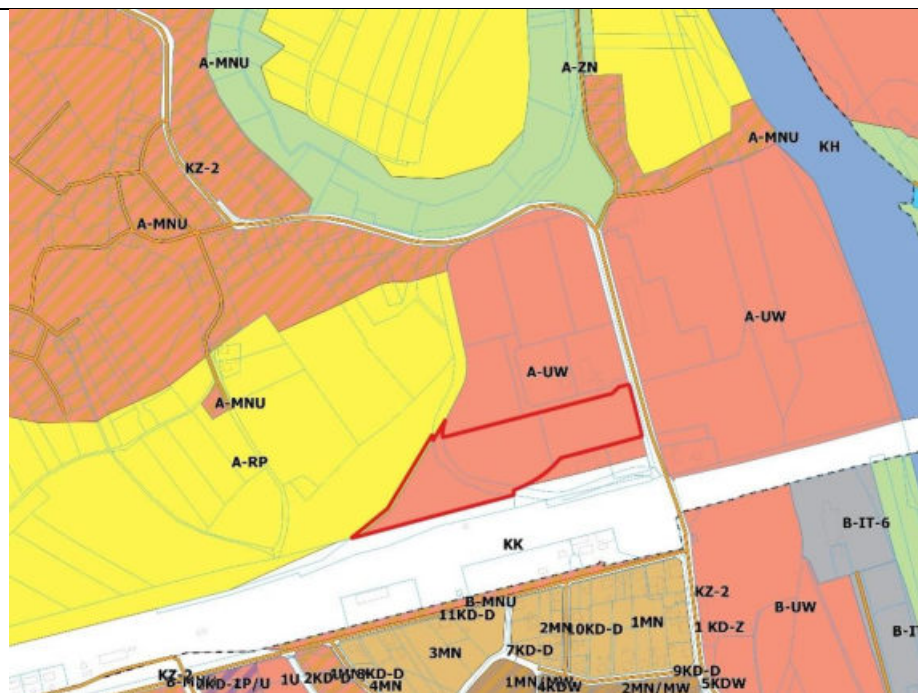
Wyrys ze studium



przeznaczenie

PU – zabudowa produkcyjno-usługowa  
wniosek niezgody ze studium – nie wyznaczono strefy lokalizacji urządzeń i instalacji wytwarzających odnawialne źródła energii powyżej 100kW

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

UW – tereny usługowo-wytwórcze

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości (i budowli) dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 2, wysokość opłaty planistycznej: 0

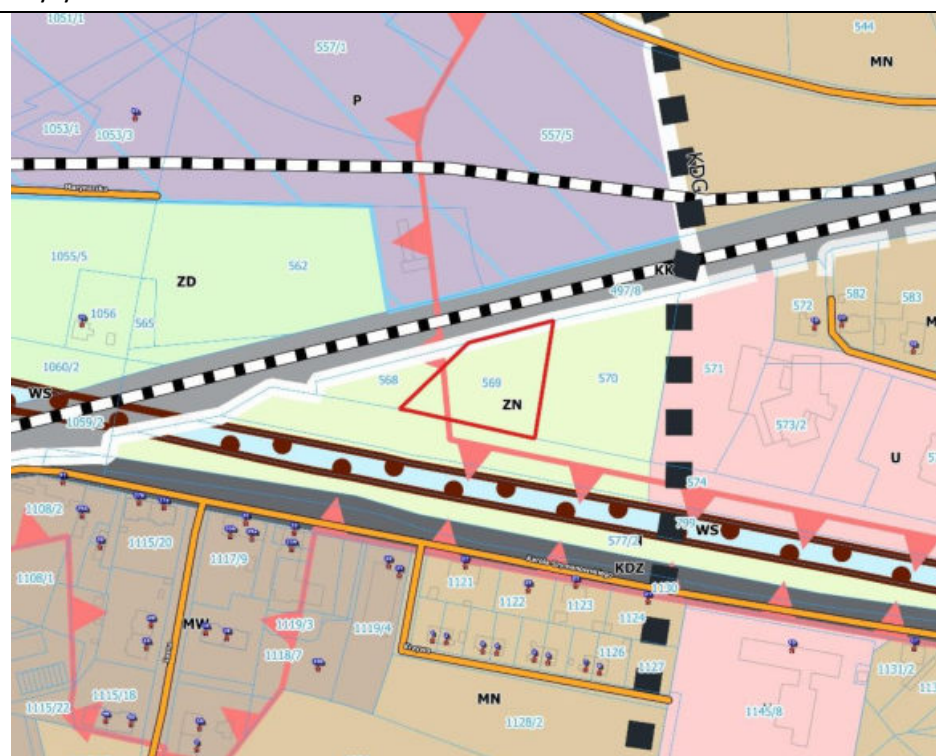
**SUMA: 13 punktów**



### Wniosek nr 3 – obręb Kłodnica

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Wyrys ze studium



przeznaczenie

ZN – tereny zieleni nieurządzonej – wniosek niezgody ze studium.

UWAGA: brak możliwości obsługi komunikacyjnej

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

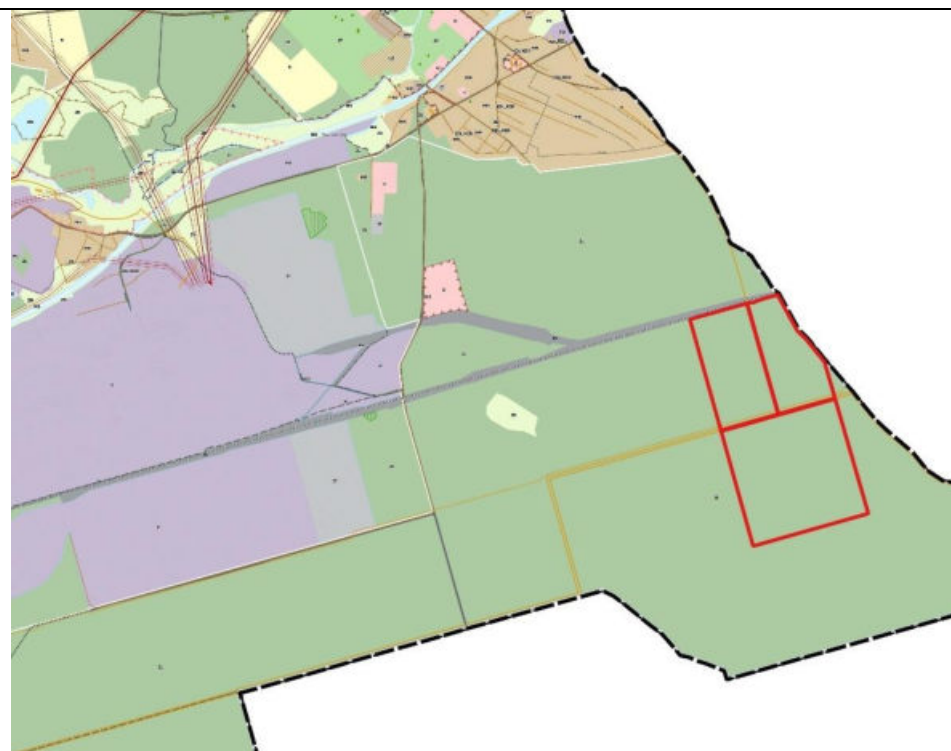
ZP – tereny zieleni urządzonej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 0, możliwości uzbrojenia terenu: 0, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5 **SUMA: 10 punktów**

## Wniosek nr 4 – obręb Sławięcice

wnioskowana zmiana: przeprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia

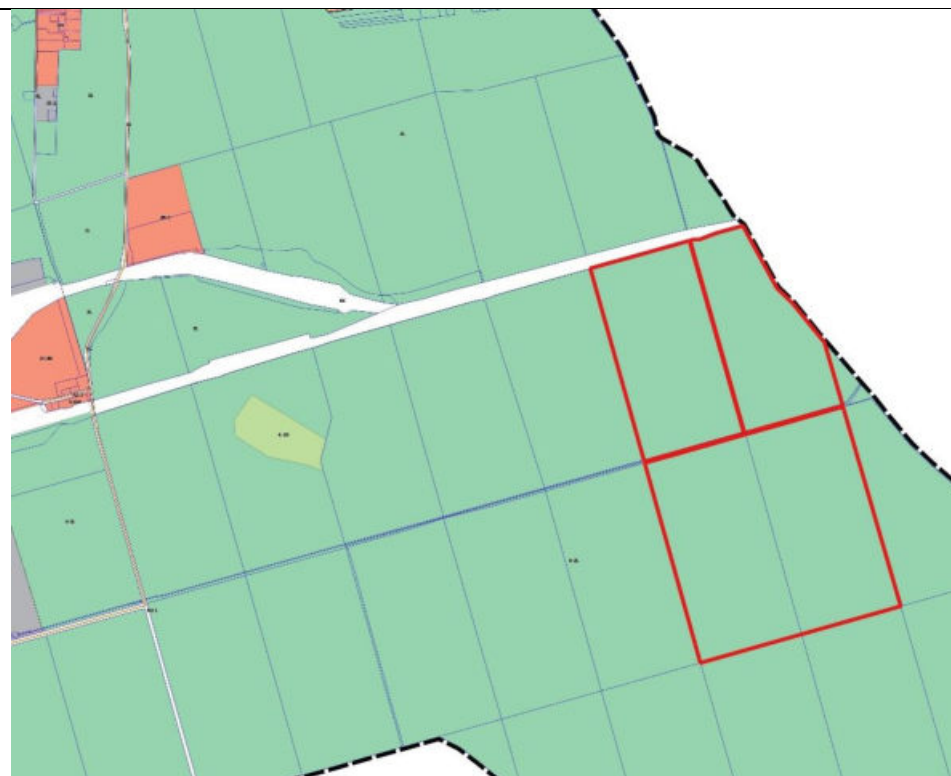
Wyrys ze studium



przeznaczenie

ZL – tereny lasów  
– wniosek zgody  
ze studium –  
wyznaczono  
przebieg  
projektowanego  
gazociągu  
wysokiego  
ciśnienia

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZL – tereny zieleni  
leśnej

Uwaga:  
Inwestycja  
wskazana we  
wniosku została  
zrealizowana na  
postawie decyzji  
wydanej na  
podstawie ustawy  
o inwestycjach w  
zakresie  
terminalu  
regazyfikacyjnego  
skroplonego gazu  
ziemnego w  
Świnoujściu –  
tzw. „specustawy  
gazowej”

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 0, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 0

**SUMA: 8 punktów**

## Wniosek nr 5 – obręb Miejsce Kłodnickie

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa

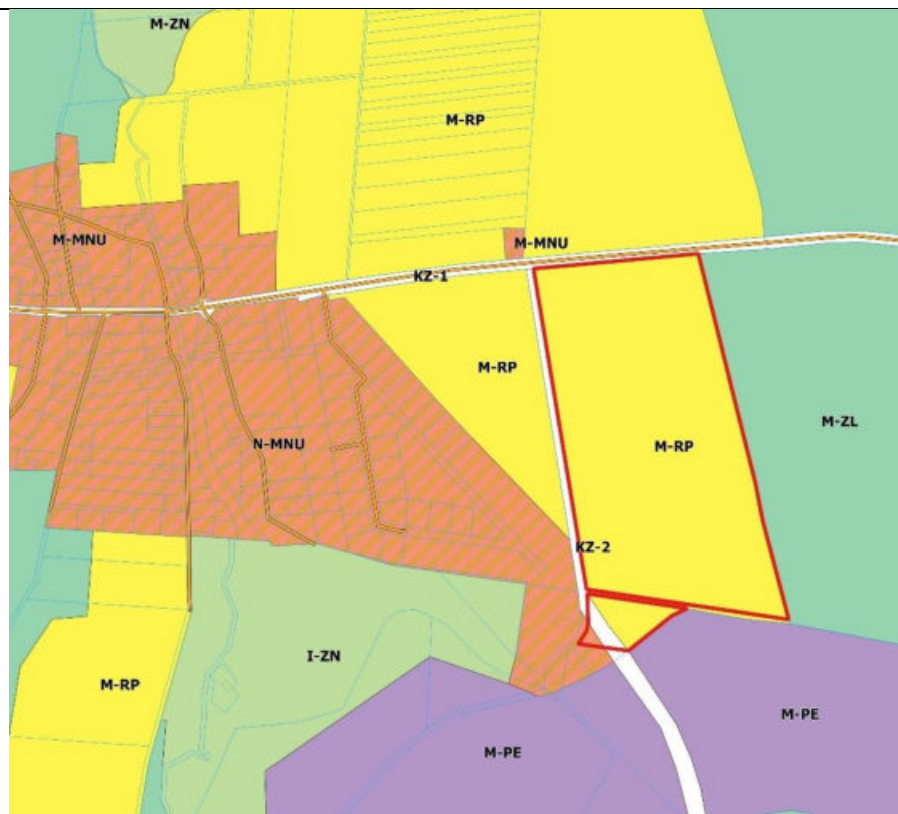
Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, R – tereny rolnicze, KDZ - droga kategorii zbiorczej, linie najwyższych napięć wraz z pasem technologiczny – wniosek niezgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

RP – tereny produkcji rolnej, MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, KZ-2 – droga klasy zbiorczej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 0, możliwości uzbrojenia terenu: 3, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

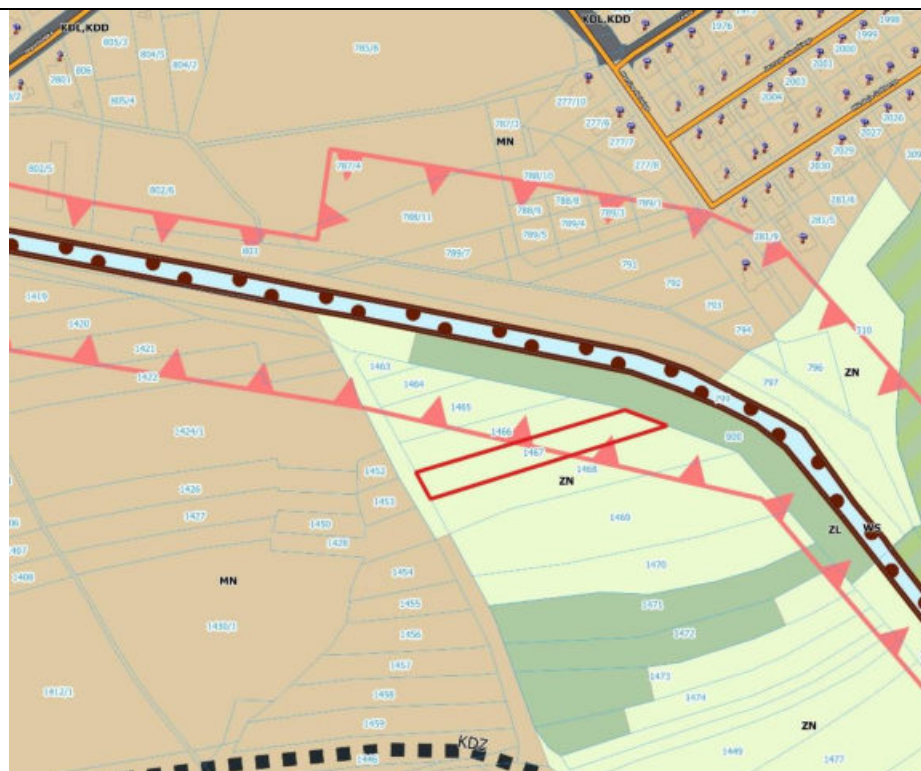
**SUMA: 13 punktów**



## Wniosek nr 6 oraz 14 – obręb Kłodnica

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Wyrys ze studium



przeznaczenie

ZN – tereny zieleni nieurządzonej – wniosek niezgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZP – tereny zieleni urządzonej

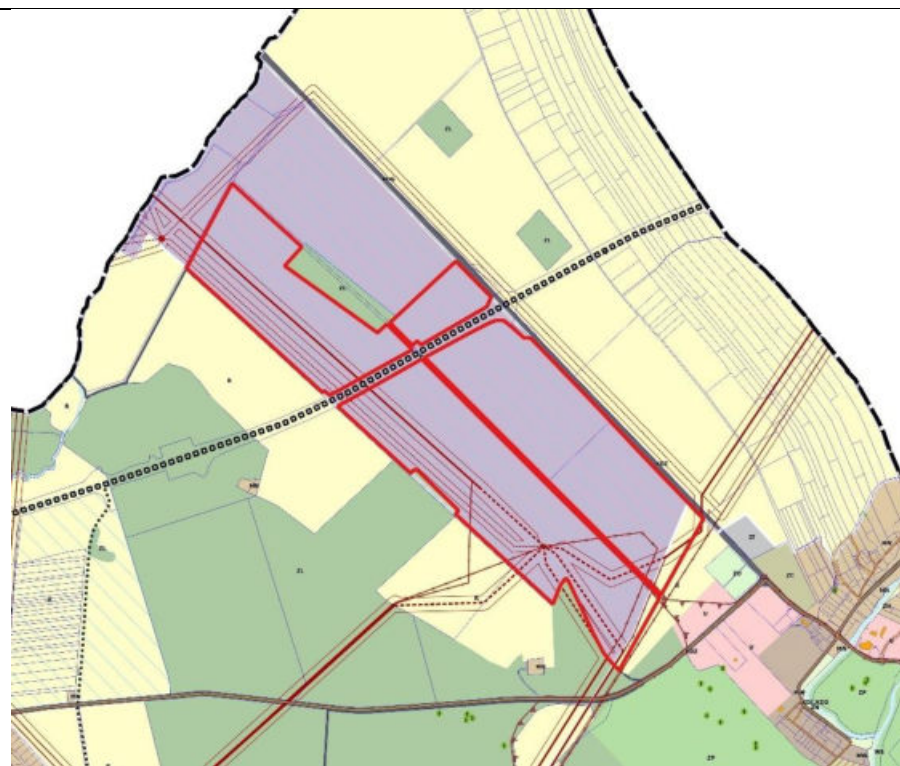
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 4, możliwości uzbrojenia terenu: 1, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

**SUMA: 15 punktów**

## Wniosek nr 7 – obręb Sławięcice

wnioskowana zmiana: Dopuszczenie urządzeń i instalacji wytwarzających odnawialne źródła energii powyżej 100kW

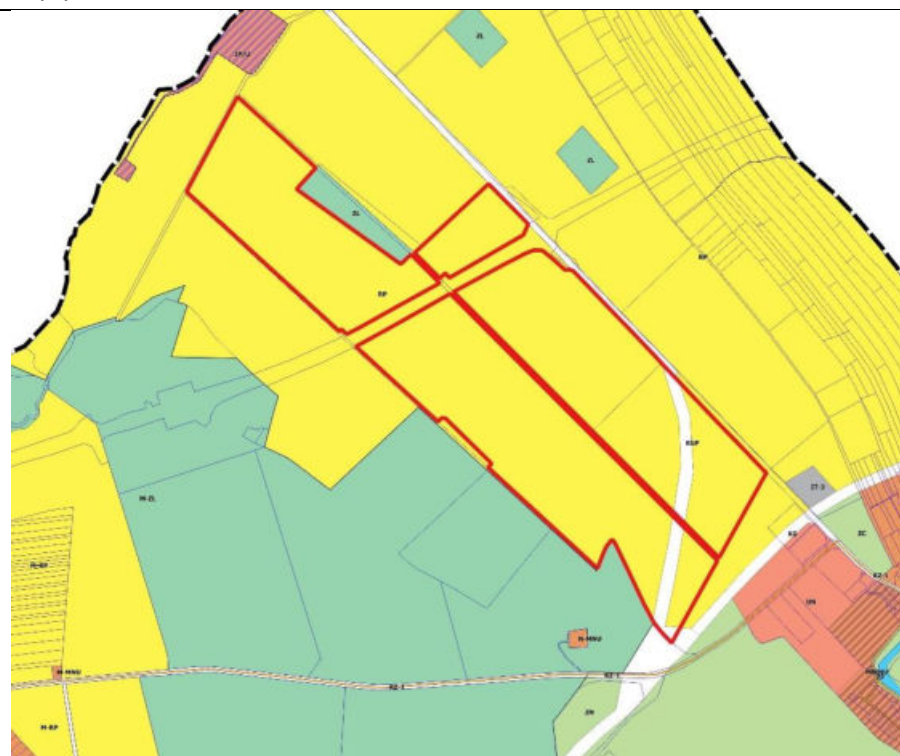
Wyrys ze studium



przeznaczenie

P – tereny zabudowy produkcyjnej,  
R – tereny rolne  
wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

RP – tereny produkcji rolnej  
nowy plan w opracowaniu

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości (i budowli) dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 3, wysokość opłaty planistycznej: 3

**SUMA: 17 punktów**

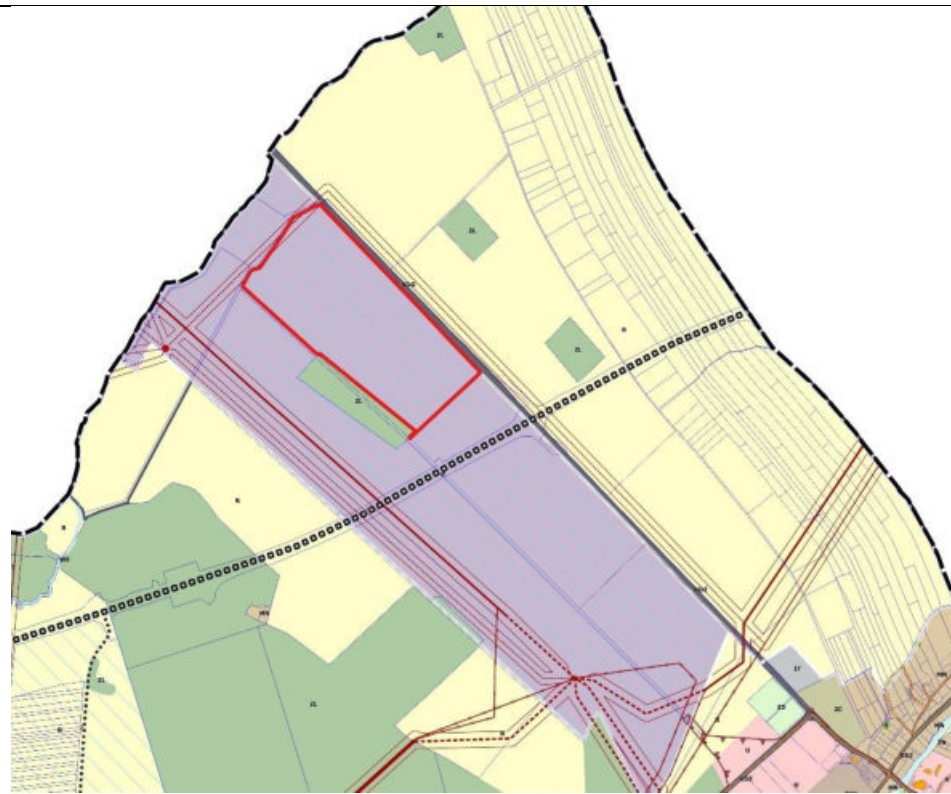


## Wniosek nr 8 – obręb Sławięcice

wnioskowana zmiana: Dopuszczenie urządzeń i instalacji wytwarzających odnawialne źródła energii powyżej 100kW

Wyrys ze studium

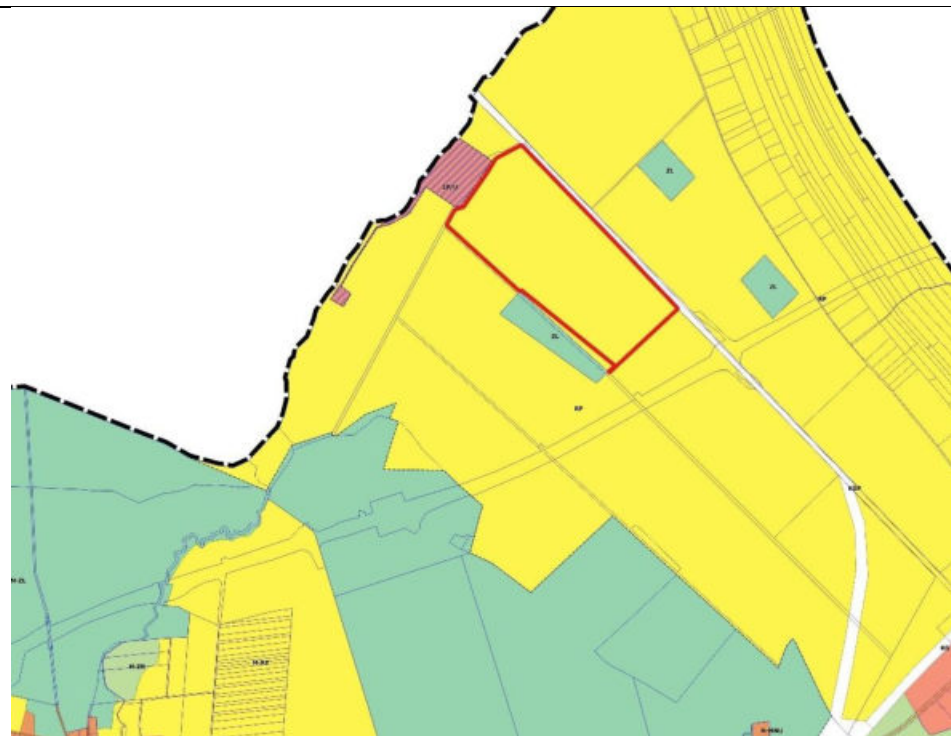
przeznaczenie



P – tereny zabudowy produkcyjnej,  
wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP

przeznaczenie



RP – tereny produkcji rolnej

nowy plan w opracowaniu

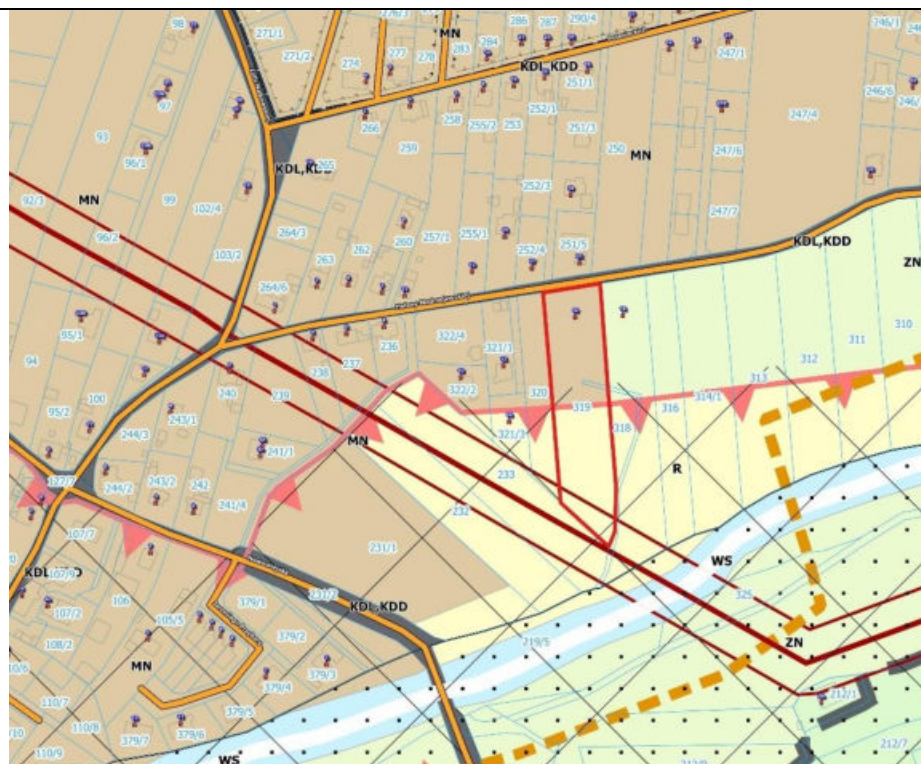
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości (i budowli) dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 3, wysokość opłaty planistycznej: 3

**SUMA: 17 punktów**

## Wniosek nr 9 – obręb Lenartowice

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

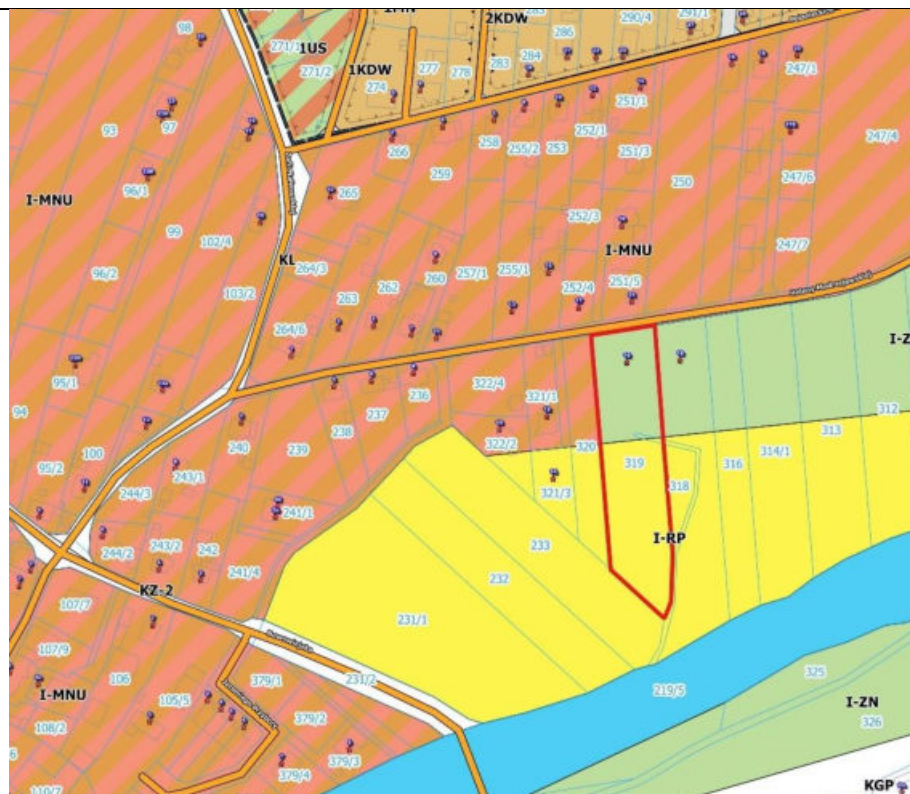
Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R – tereny rolnicze  
wniosek częściowo zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZD – tereny ogrodów działkowych, RP – tereny produkcji rolnej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 2, możliwości uzbrojenia terenu: 2, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

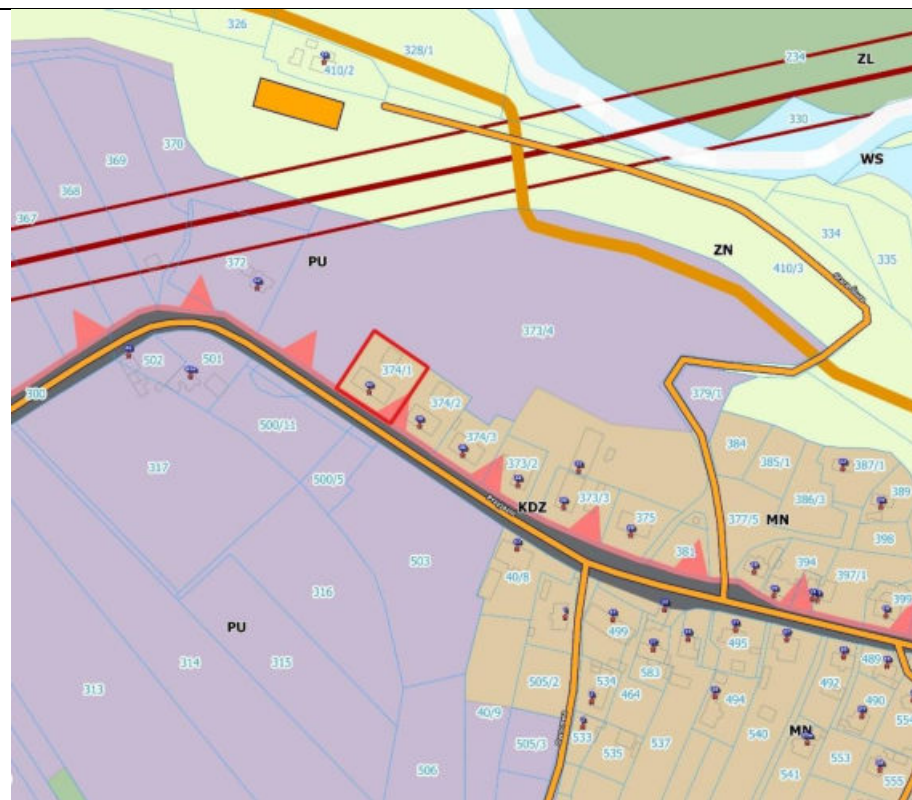
**SUMA: 14 punktów**



## Wniosek nr 10 – obręb Blachownia

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna + wykreślenie obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków

Wyrys ze studium

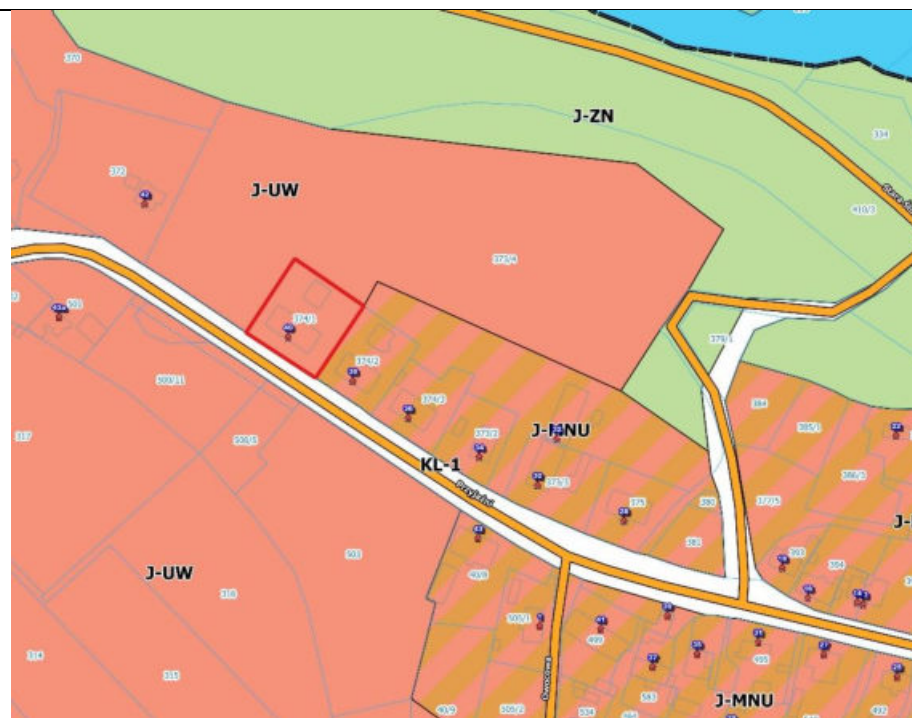


przeznaczenie

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, – wniosek zgody ze studium

UWAGA: brak zgody WKZ na wykreślenie z Gminnej Ewidencji Zabytków

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

UW – treny usługowo wytwórcze

UWAGA: nowy plan w opracowaniu

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 0, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 0

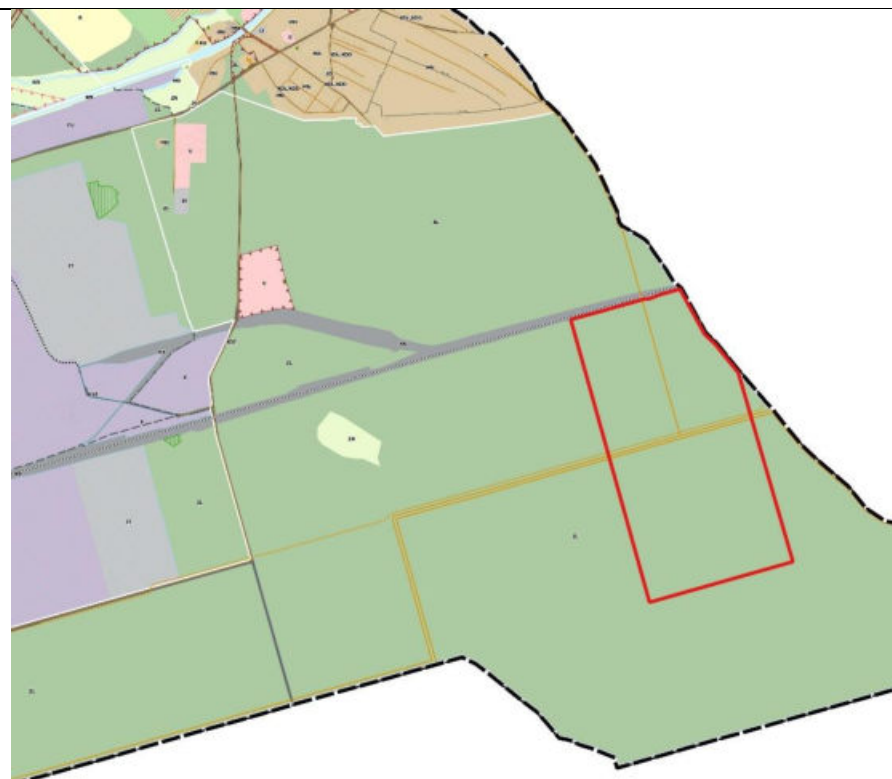
**SUMA: 8 punktów**



## Wniosek nr 11 – obręb Sławięcice

wnioskowana zmiana: wykonanie obiektu gazowniczego – zespołu zaporowo-upustowego DN400 MOP 5,5 Mpa

Wyrys ze studium



przeznaczenie

ZL – tereny lasów  
– wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZL – tereny zieleni leśnej

Uwaga:  
Inwestycja wskazana we wniosku została zrealizowana na podstawie decyzji wydanej na podstawie ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu – tzw. „specustawy gazowej”

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 0, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 0

**SUMA: 8 punktów**

## Wniosek nr 12 – obręb Lenartowice

wnioskowana zmiana: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

Wyrys ze studium

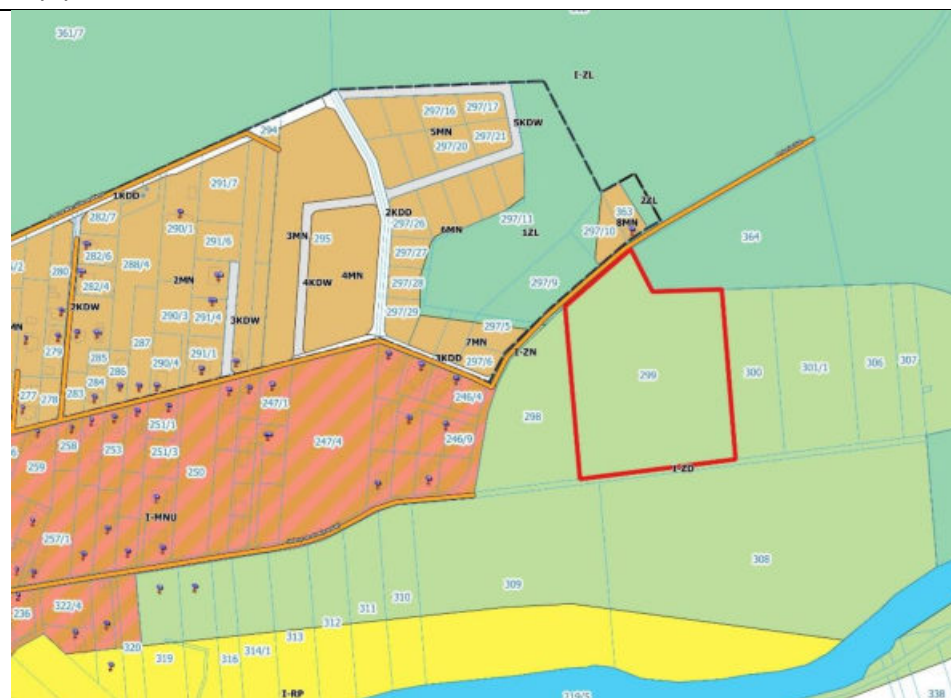
przeznaczenie



ZN – tereny zieleni nieurządzonej – wniosek niezgody ze studium

Wyrys z MPZP

przeznaczenie



ZD – tereny ogródków działkowych

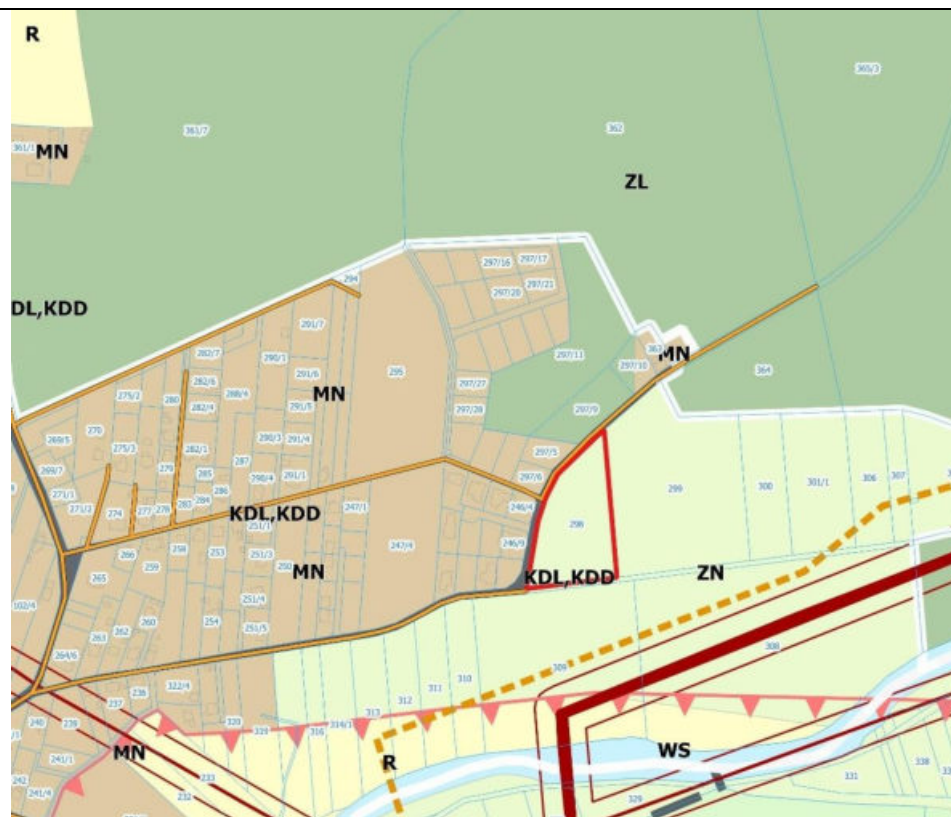
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 3, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

**SUMA: 16 punktów**

## Wniosek nr 13 – obręb Lenartowice

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa

Wyrys ze studium



przeznaczenie

ZN – tereny zieleni nieurządzonej – wniosek niezgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZD – tereny ogródków działkowych

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 3, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5 **SUMA: 16 punktów**



## Wniosek nr 15 – obręb Cisowa

wnioskowana zmiana: zabudowa zagrodowa, tereny rolnicze, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (wniosek nie dotyczy terenów MNU w obowiązującym planie)

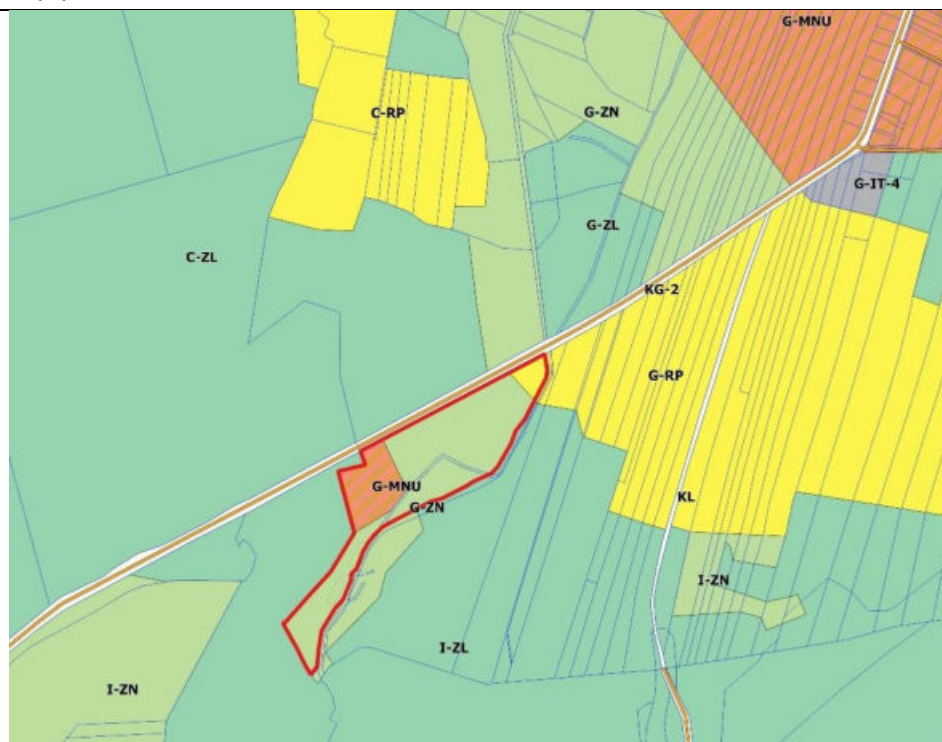
Wrys z studium



przeznaczenie

ZN – tereny zieleni nieurządzonej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wniosek niezgody ze studium

Wrys z MPZP



przeznaczenie

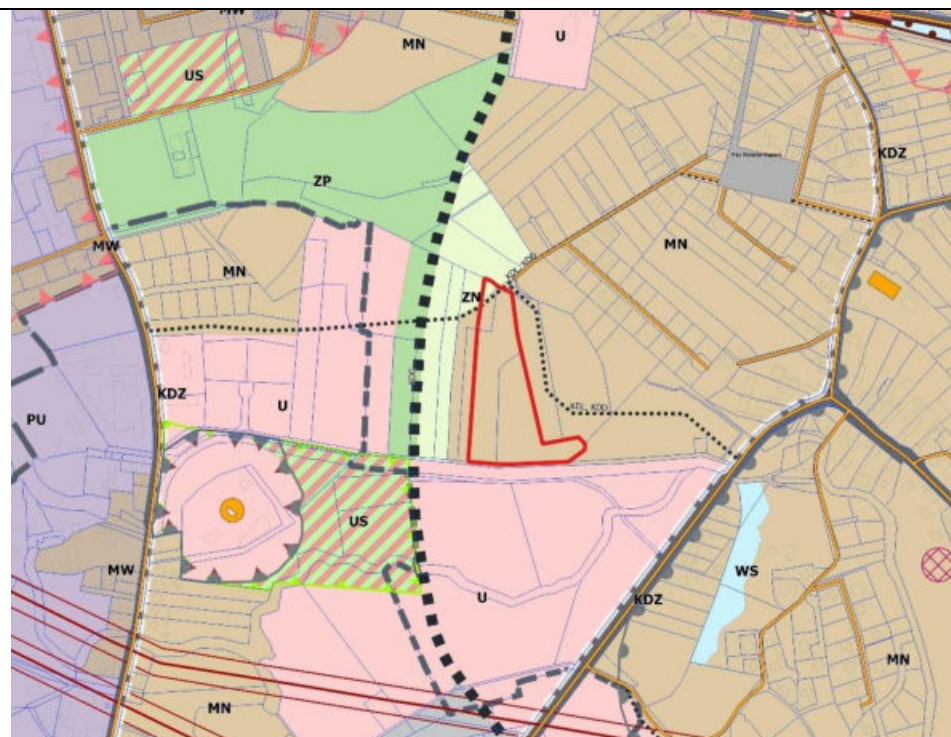
ZN – tereny zieleni nieurządzonej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 4, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 1, wysokość opłaty planistycznej: 3 **SUMA: 18 punktów**

## Wniosek nr 16 – obręb Kłodnica

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZN – tereny zieleni nieurządzonej, KDL, KDD – drogi klasy lokalnej i dojazdowej – wniosek częściowo zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZP – tereny zieleni urządzonej, US – tereny usług sportu, KG-1 – droga klasy głównej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 4, możliwości uzbrojenia terenu: 2, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

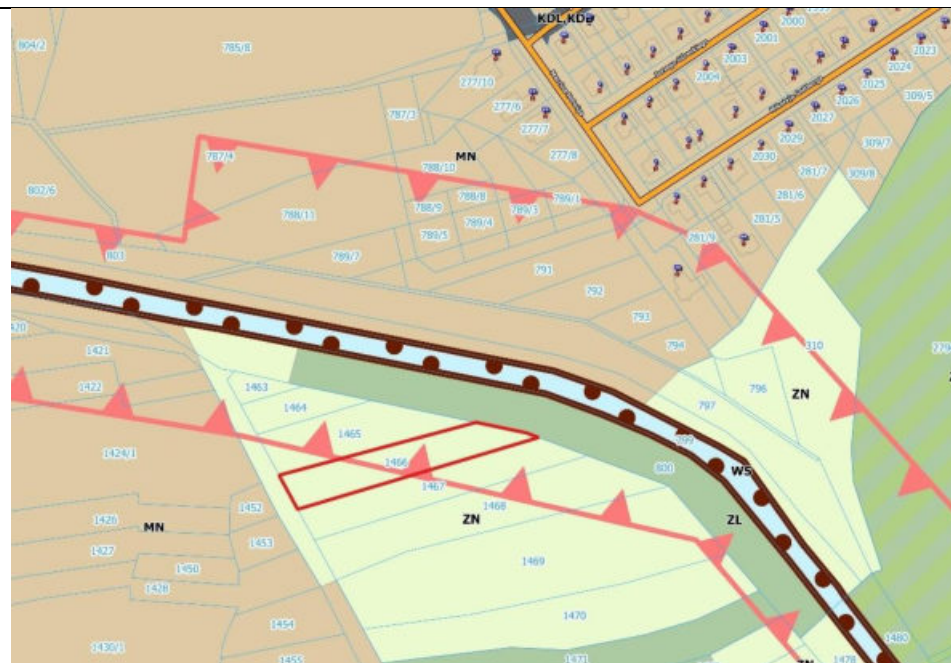
**SUMA: 16 punktów**



## Wniosek nr 17 oraz 30 – obręb Kłodnica

wnioskowana zmiana: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej (wniosek z 2020 r.) lub tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności oraz zabudowy usługowej (wniosek z 2021 r.)

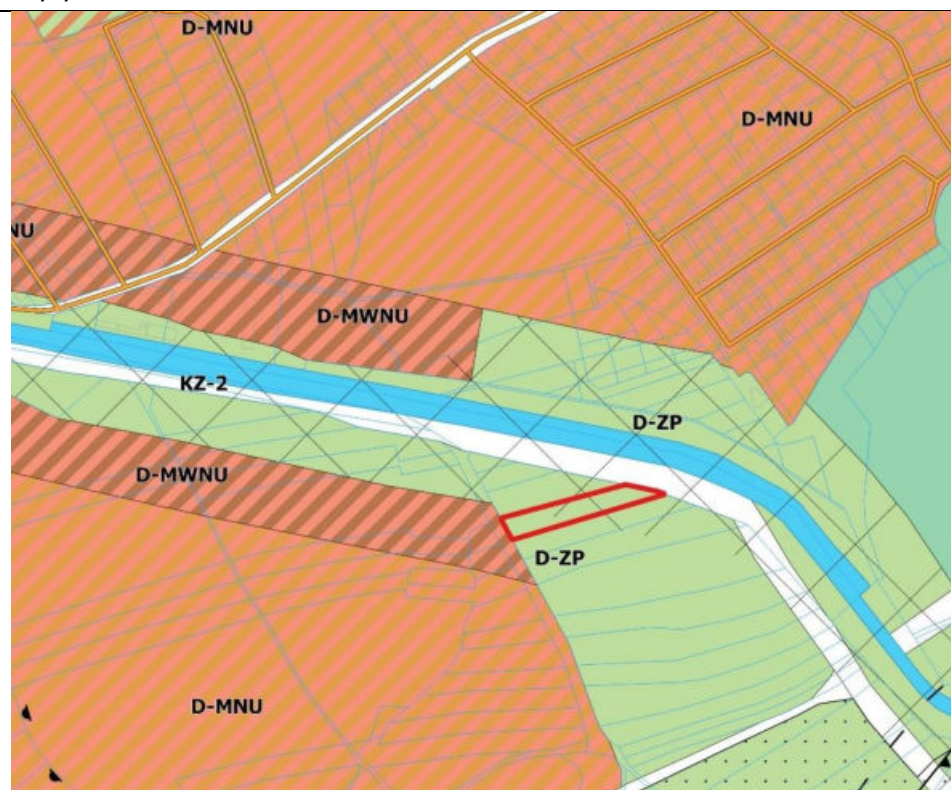
Wyrys ze studium



przeznaczenie

ZN – tereny zieleni nieurządzonej, strefa B ochrony konserwatorskiej – wniosek niezgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZP – tereny zieleni urządzonej

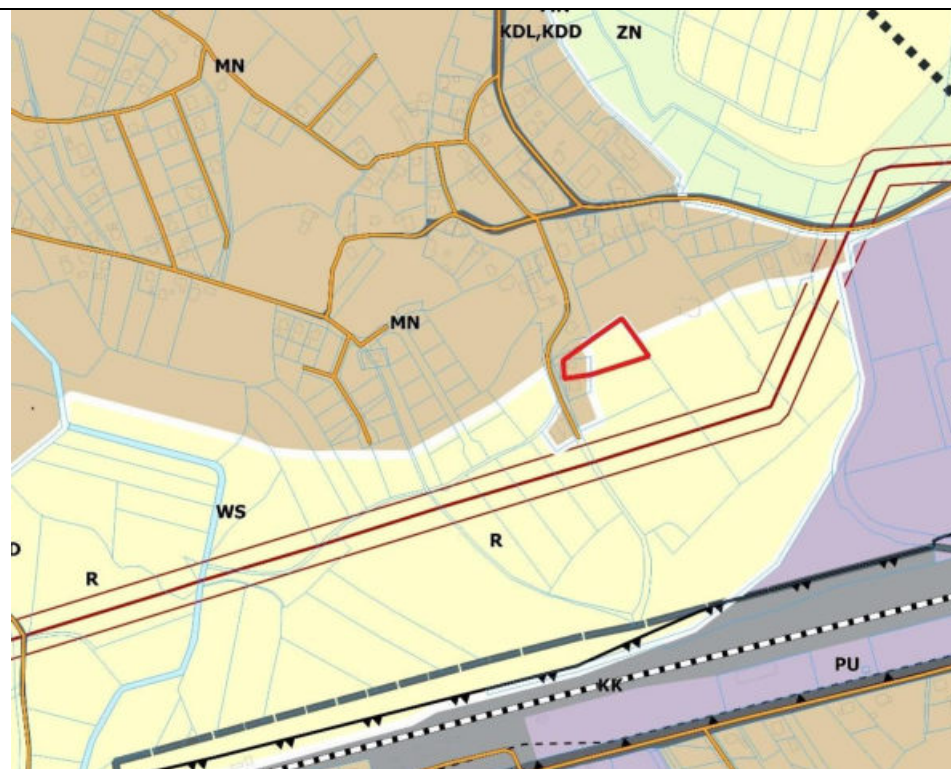
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 4, możliwości uzbrojenia terenu: 1, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

**SUMA: 15 punktów**

## Wniosek nr 18 – obręb Koźle

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

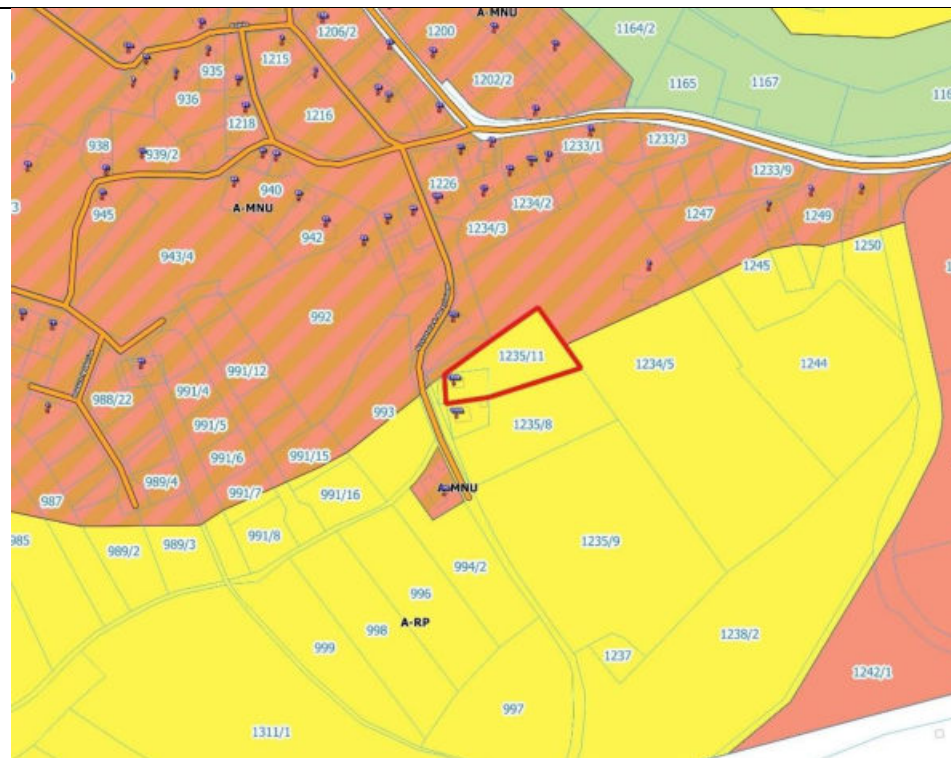
Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,  
R – tereny rolne  
wniosek  
częściowo zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

RP – tereny produkcji rolnej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 2, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

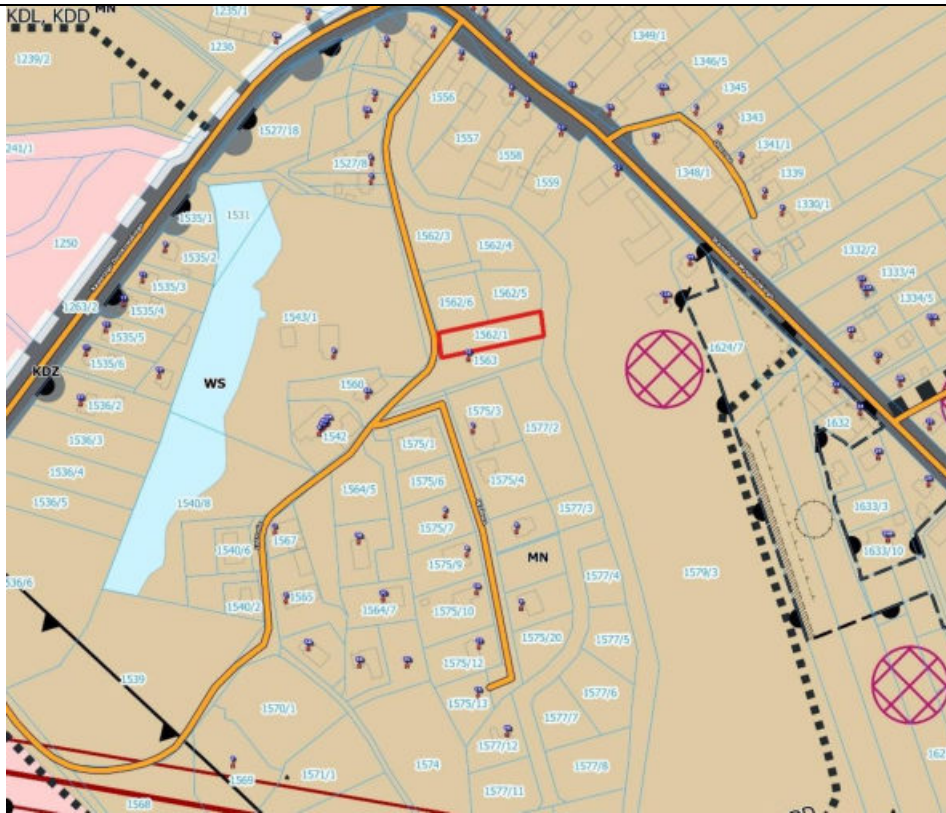
**SUMA: 13 punktów**



## Wniosek nr 19 – obręb Kłodnica

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

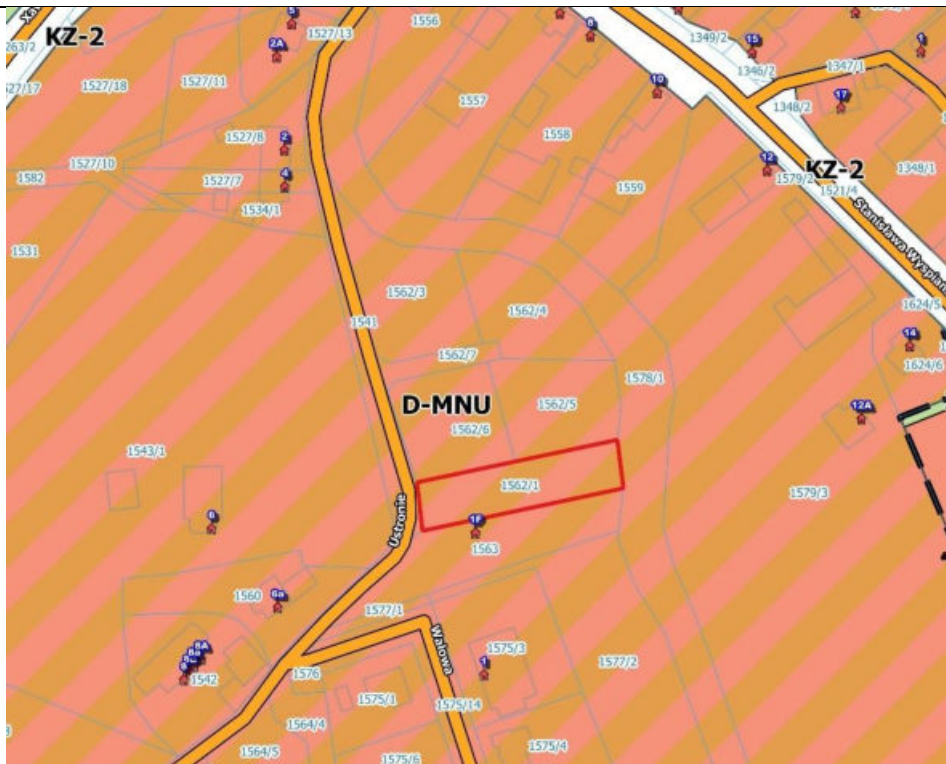
Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych

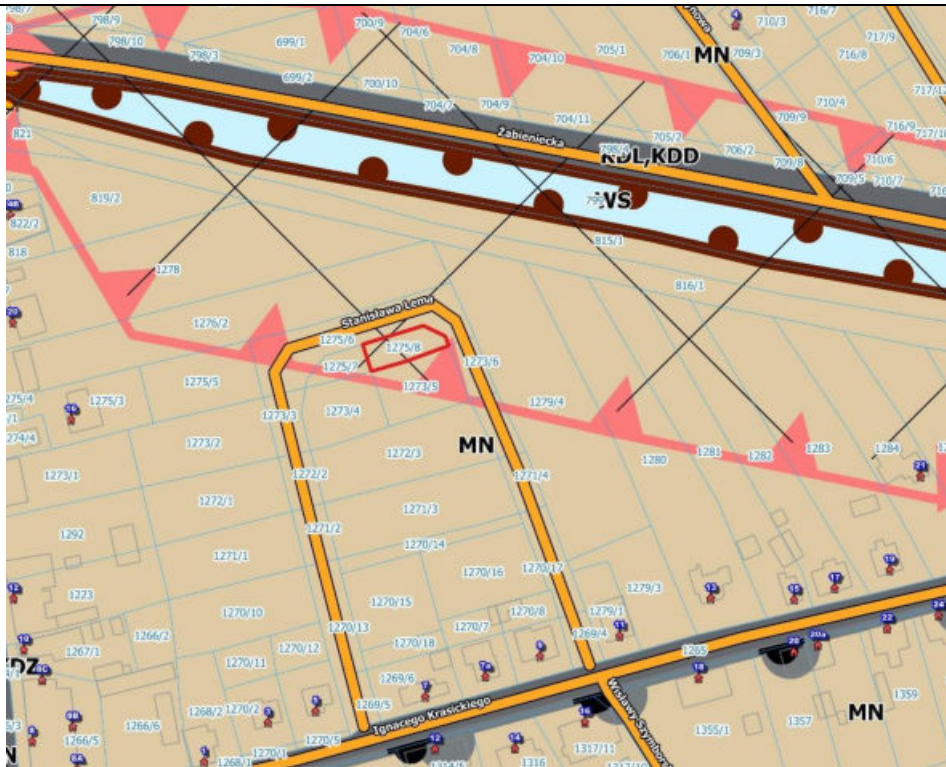
UWAGA: wniosek zgodny z obowiązującym planem



## Wniosek nr 20 – obręb Kłodnica

wnioskowana zmiana: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usługowej

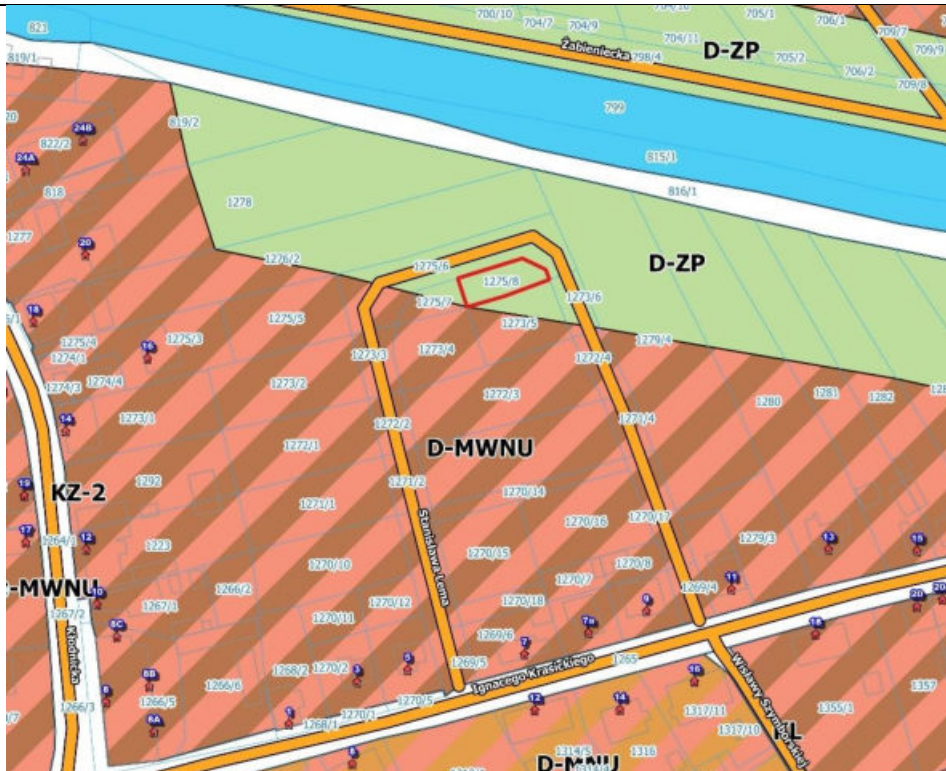
Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZP – tereny zieleni urządzonej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 5, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

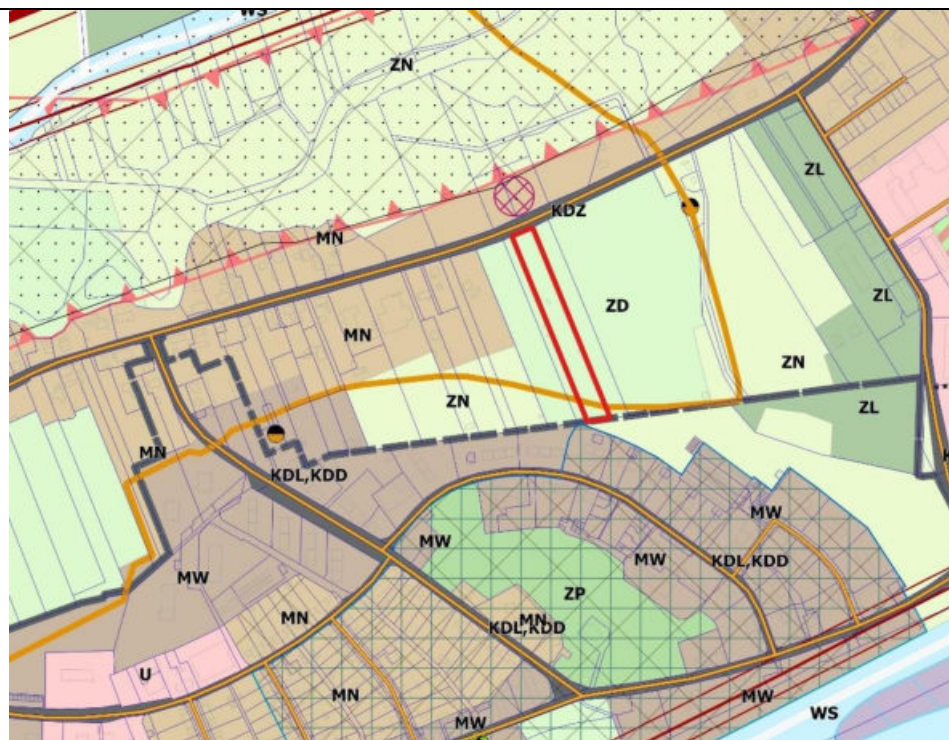
**SUMA: 20 punktów**



## Wniosek nr 21 – obręb Blachownia

wnioskowana zmiana: tereny usługowe

Wyrys ze studium



przeznaczenie

ZD – tereny ogródków działkowych, w południowej części działki gazociąg  
wniosek niezgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZD – tereny ogródków działkowych

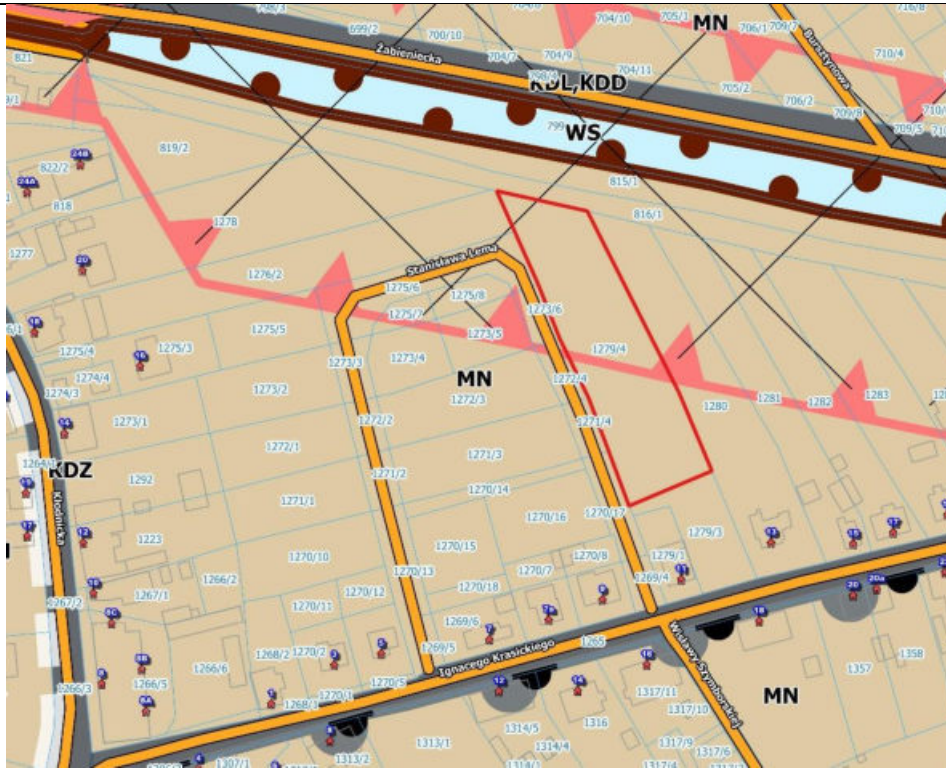
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 0, możliwości uzbrojenia terenu: 3, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 5, wysokość opłaty planistycznej: 4  
**SUMA: 17 punktów**



## Wniosek nr 22 – obręb Kłodnica

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wniosek obejmuje tylko część działki o przeznaczeniu ZP)

Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZP – tereny zieleni urządzonej, MWNU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oraz usług nieuciążliwych

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 5, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

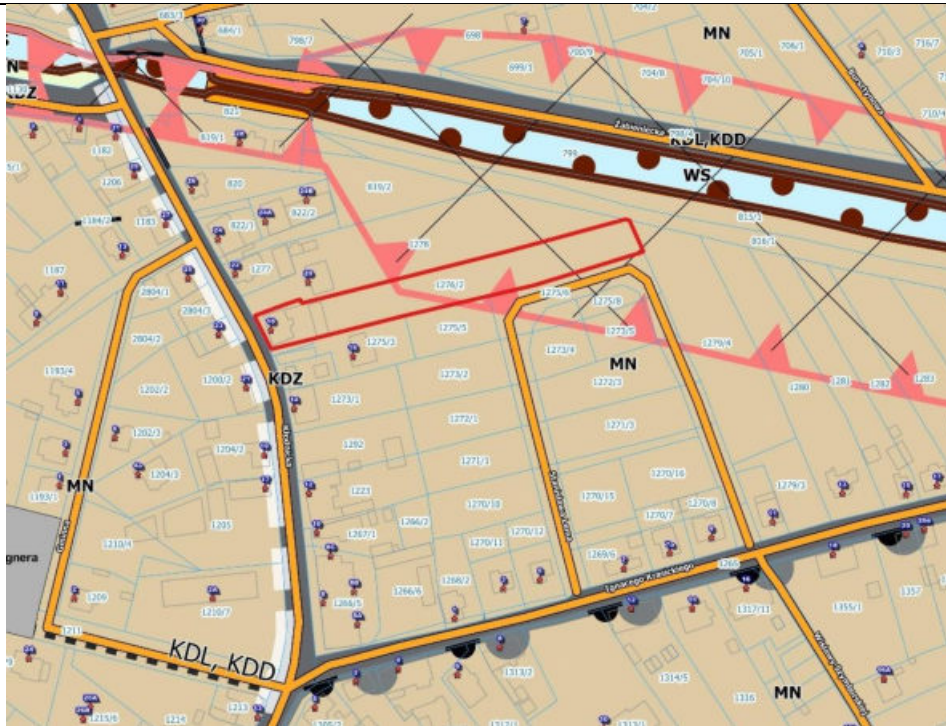
**SUMA: 20 punktów**



## Wniosek nr 23 – obręb Kłodnica

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wniosek obejmuje tylko część działki o przeznaczeniu ZP)

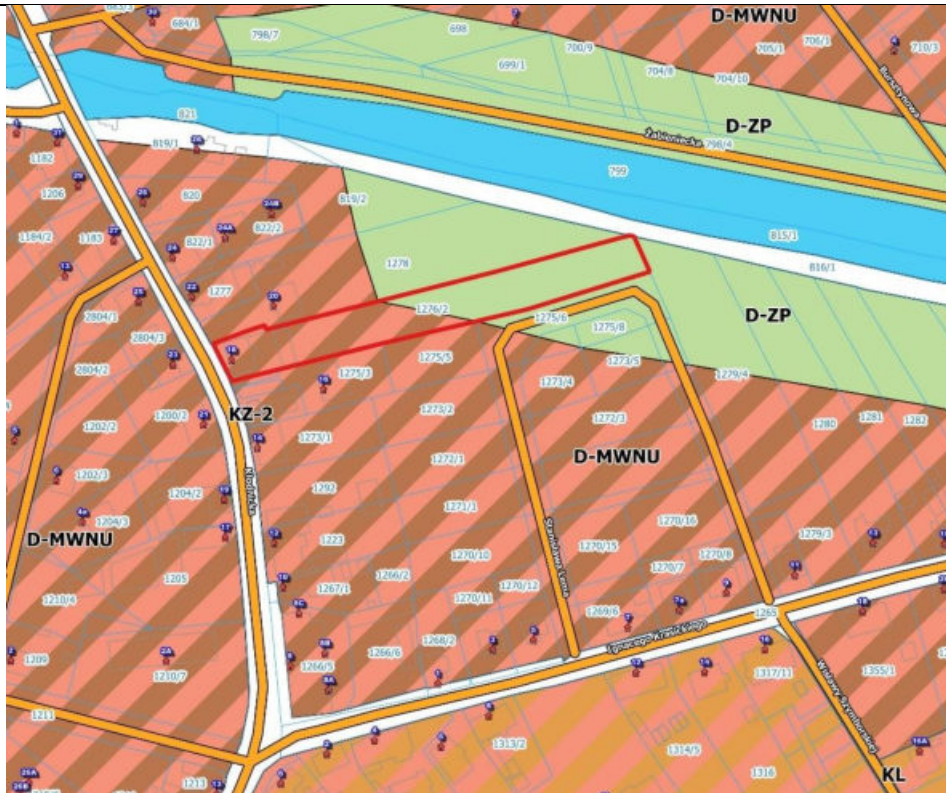
Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZP – tereny zieleni urządzonej, MWNU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oraz usług nieuciążliwych

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 5, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

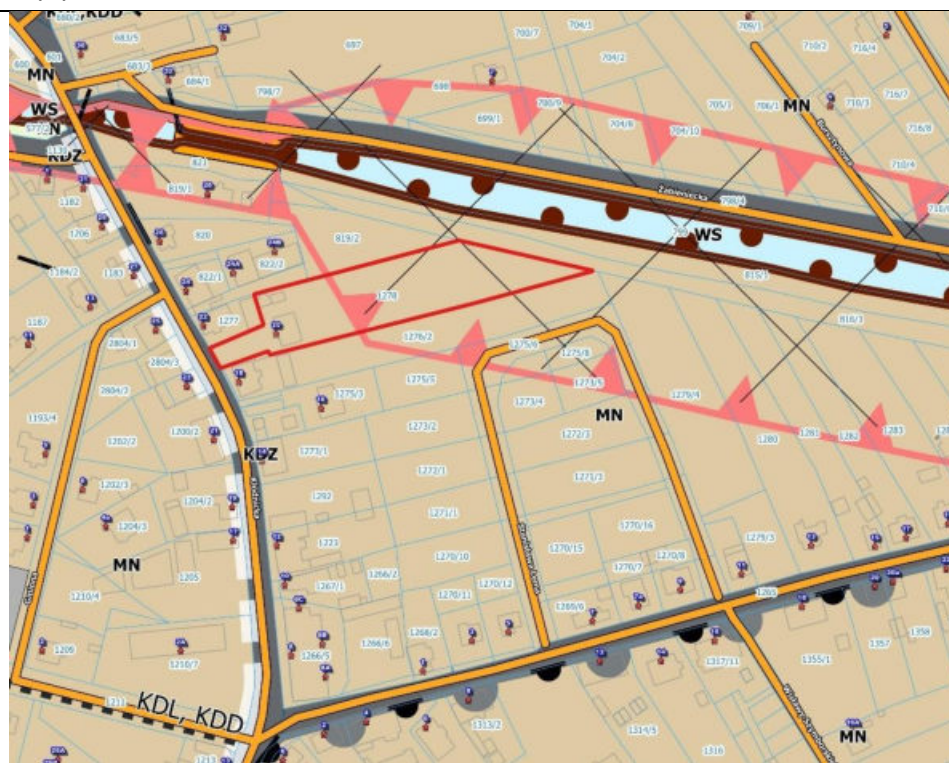
**SUMA: 20 punktów**



## Wniosek nr 24 – obręb Kłodnica

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wniosek obejmuje tylko część działki o przeznaczeniu ZP)

Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZP – tereny zieleni urządzonej, MWNU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oraz usług nieuciążliwych

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 5, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

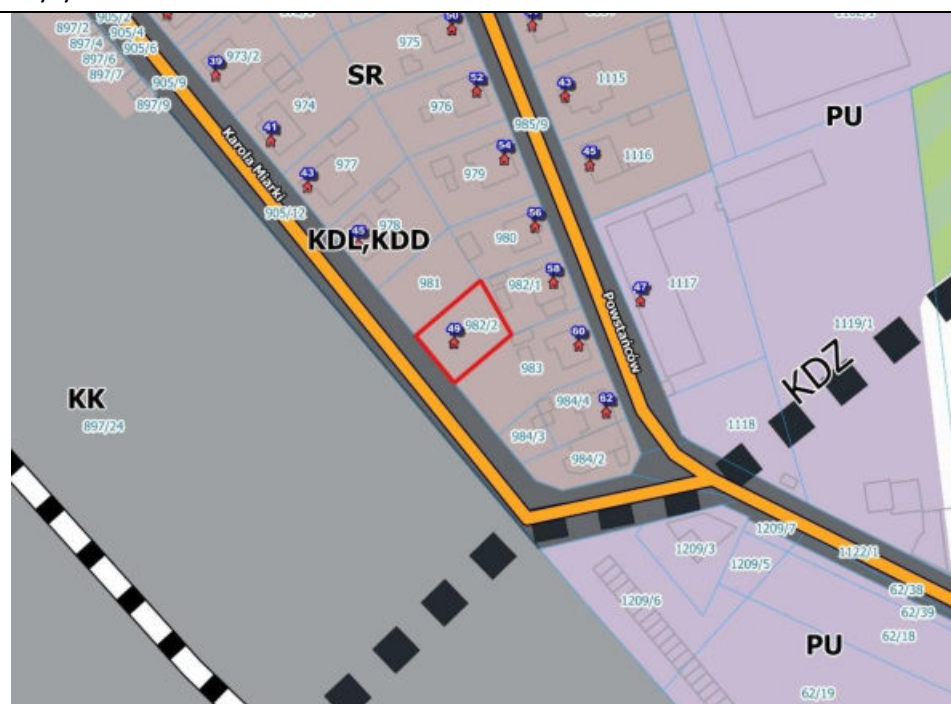
**SUMA: 20 punktów**



## Wniosek nr 25 – obręb Kędzierzyn

wnioskowana zmiana: zamiana przebiegu drogi KG-2

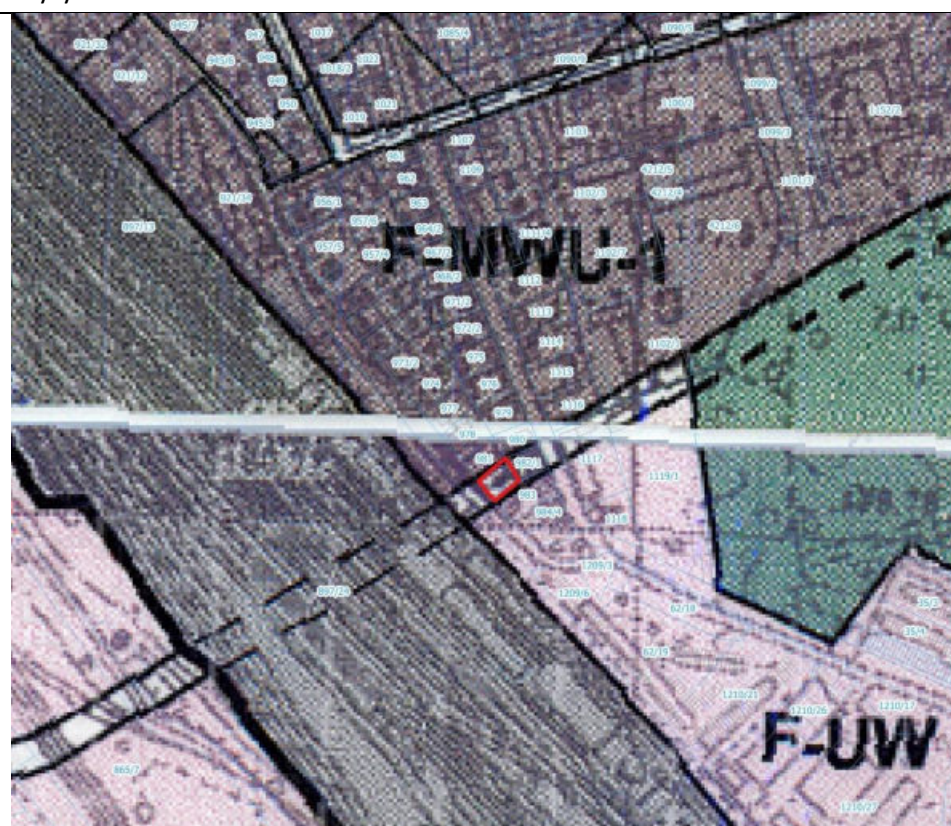
Wyrys ze studium



przeznaczenie

SR – teren zabudowy śródmiejskiej – wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

KG-2 – droga klasy głównej

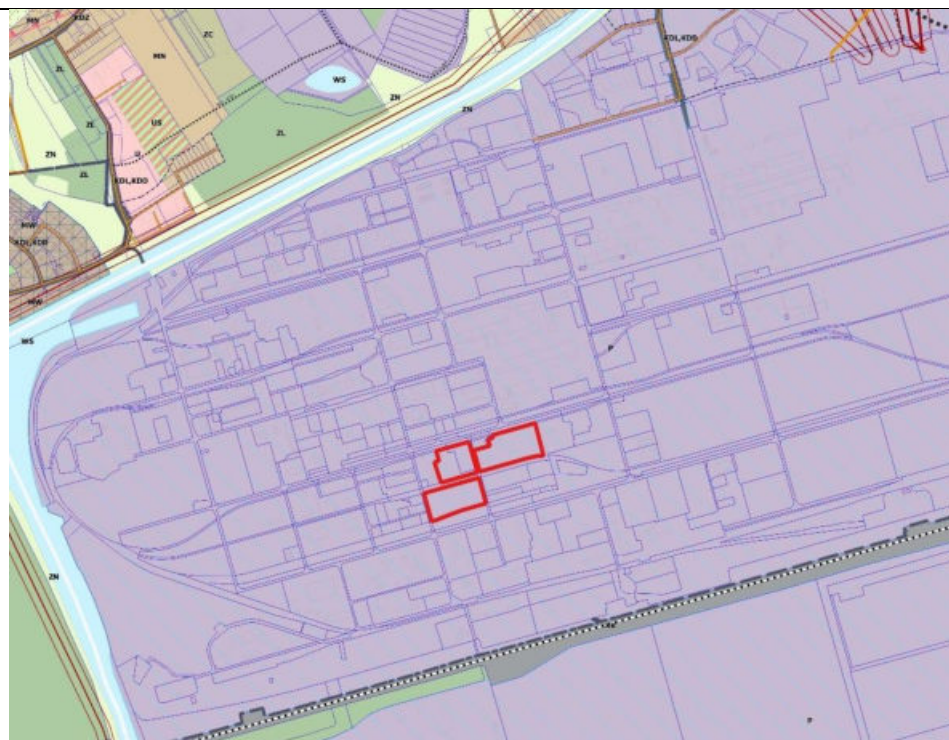
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 1, wysokość opłaty planistycznej: 0

**SUMA: 14 punktów**

## Wniosek nr 26 – obręb Blachownia

wnioskowana zmiana: dopuszczenie inwestycji związanych z termicznym i fizyko-chemicznym przetwarzaniem odpadów

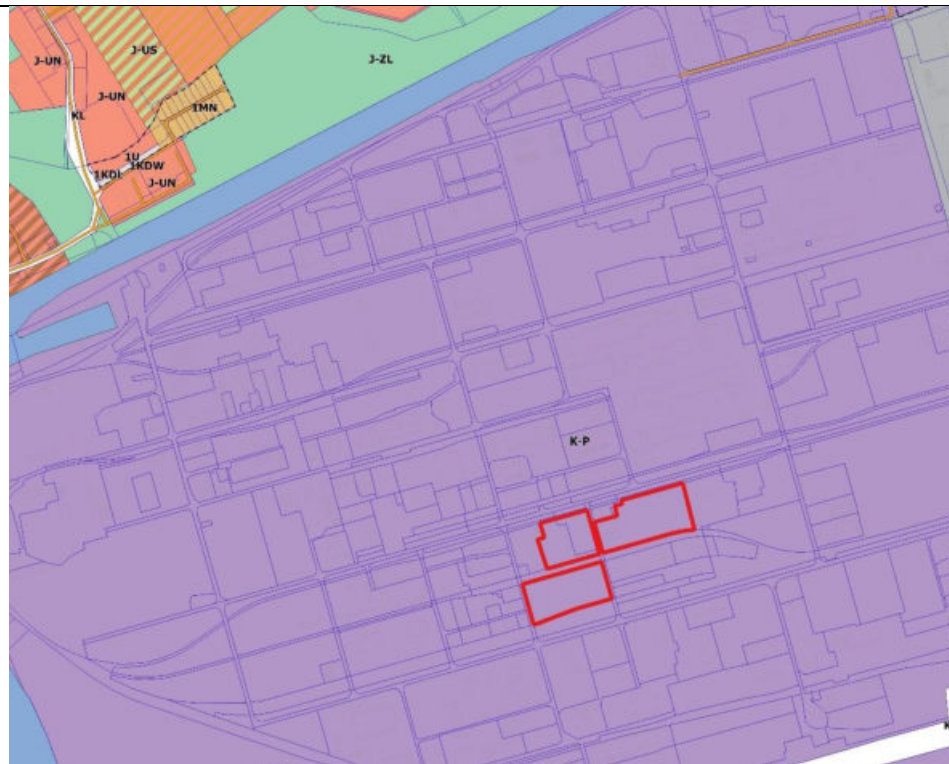
Wyrys ze studium



przeznaczenie

P – tereny zabudowy produkcyjnej – wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

P – tereny zabudowy produkcyjnej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 0, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 3, wysokość opłaty planistycznej: 0

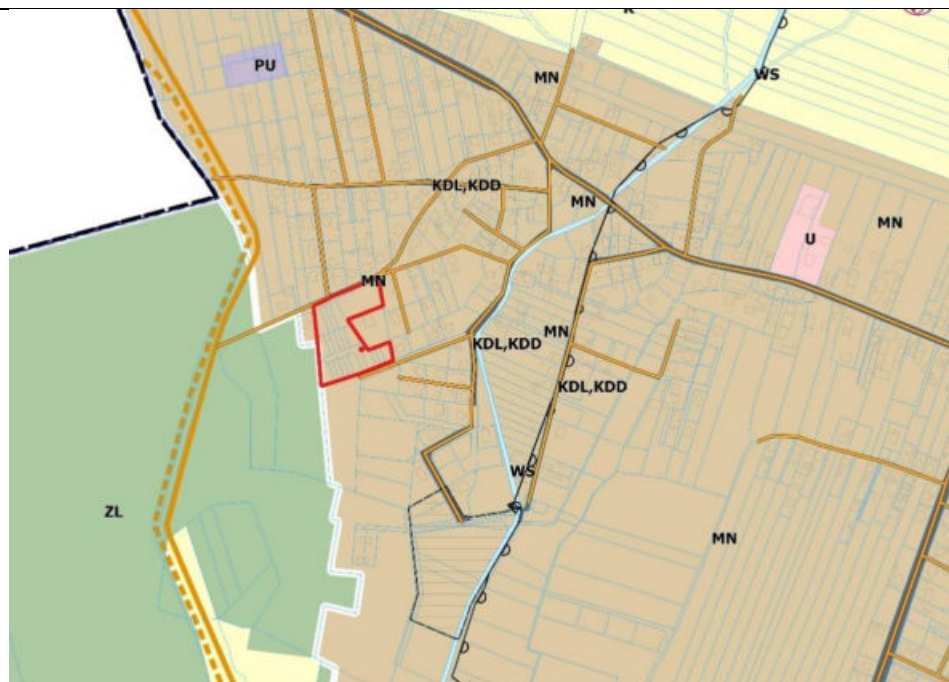
**SUMA: 11 punktów**



## Wniosek nr 27 – obręb Cisowa

wnioskowana zmiana: sprzeciw mieszkańców wobec planów budowy 30 domów w zabudowie szeregowej

Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wniosek zgody ze studium: dla strefy mieszkaniowej M10 Cisowa ograniczono możliwość zabudowy jednorodzinnej do domów wolnostojących oraz bliźniaczych

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 5, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 0

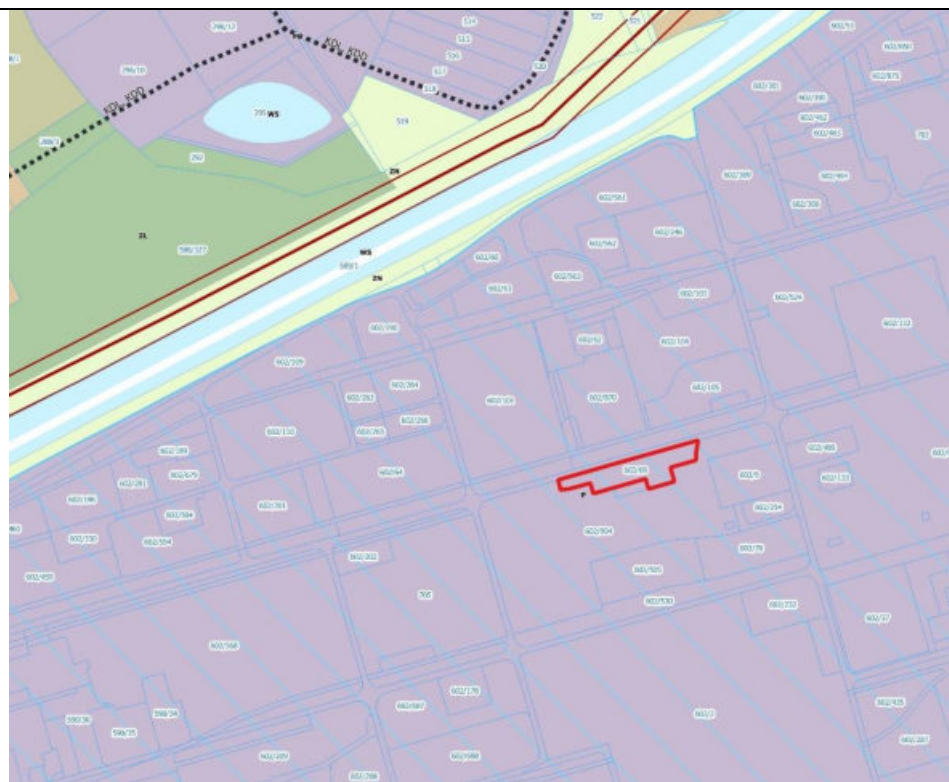
**SUMA: 15 punktów**



## Wniosek nr 28 – obręb Blachownia

wnioskowana zmiana: możliwość przetwarzania odpadów pochodzących z różnych gałęzi przemysłu

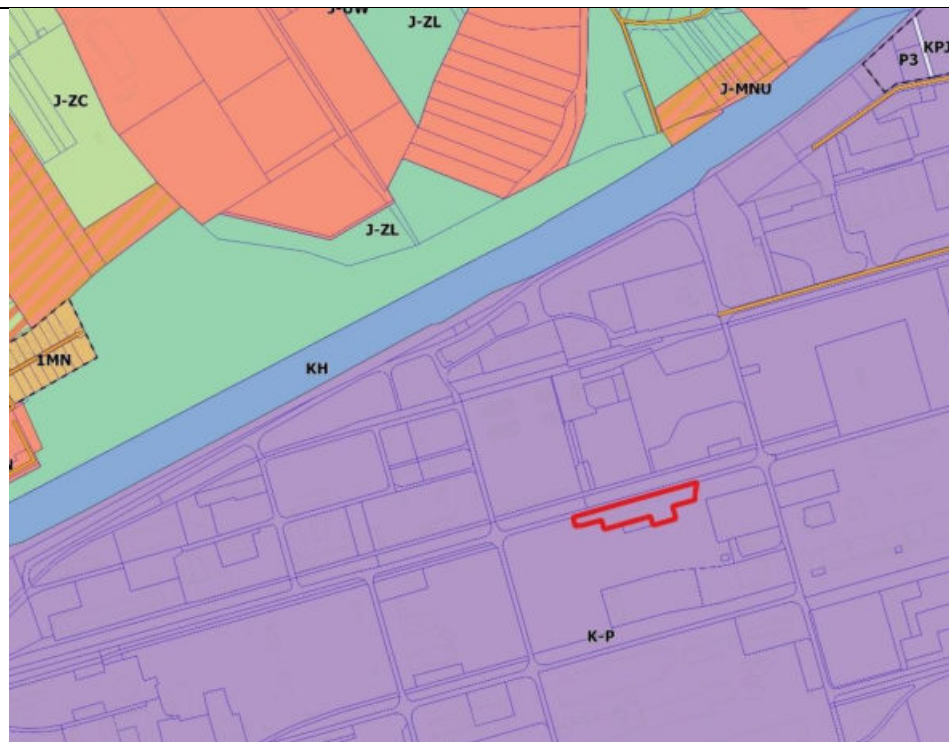
Wyrys ze studium



przeznaczenie

P – tereny  
zabudowy  
produkcyjnej –  
wniosek zgody ze  
studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

P – tereny  
zabudowy  
produkcyjnej

nowy plan w  
opracowaniu

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 0, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 3, wysokość opłaty planistycznej: 0

**SUMA: 11 punktów**

## Wniosek nr 29 – obręb Kędzierzyn

wnioskowana zmiana: wyłączenie obowiązku zagospodarowania 40% p.u. parterów od strony dróg publicznych jako usługi

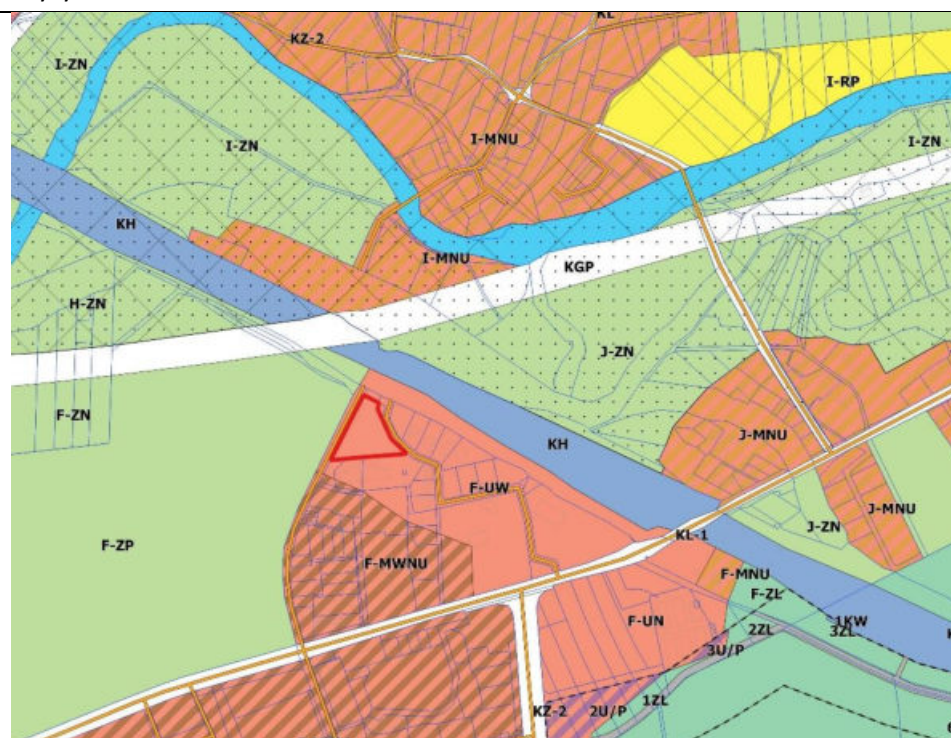
Wyrys ze studium



przeznaczenie

U – tereny zabudowy usługowej  
wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

UW – tereny usługowo-wytwórcze

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 4, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 0

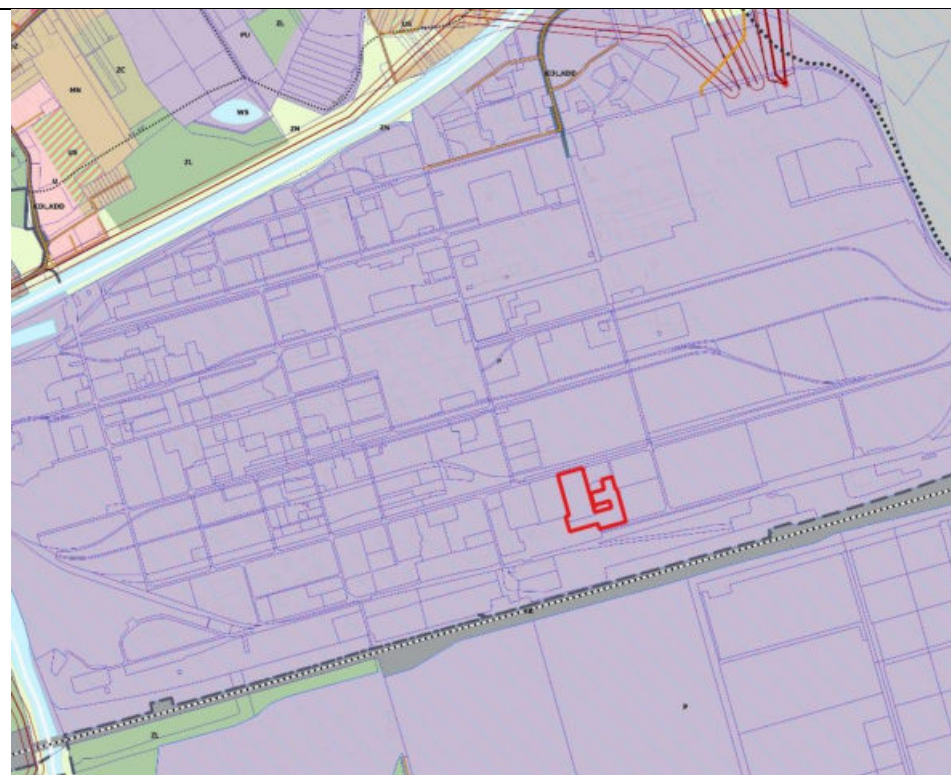
**SUMA: 10 punktów**



## Wniosek nr 31 – obręb Blachownia

wnioskowana zmiana: rozszerzenie przeznaczenia o: przetwarzanie odpadów, przetwarzanie zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, przetwarzania zużytych baterii i akumulatorów

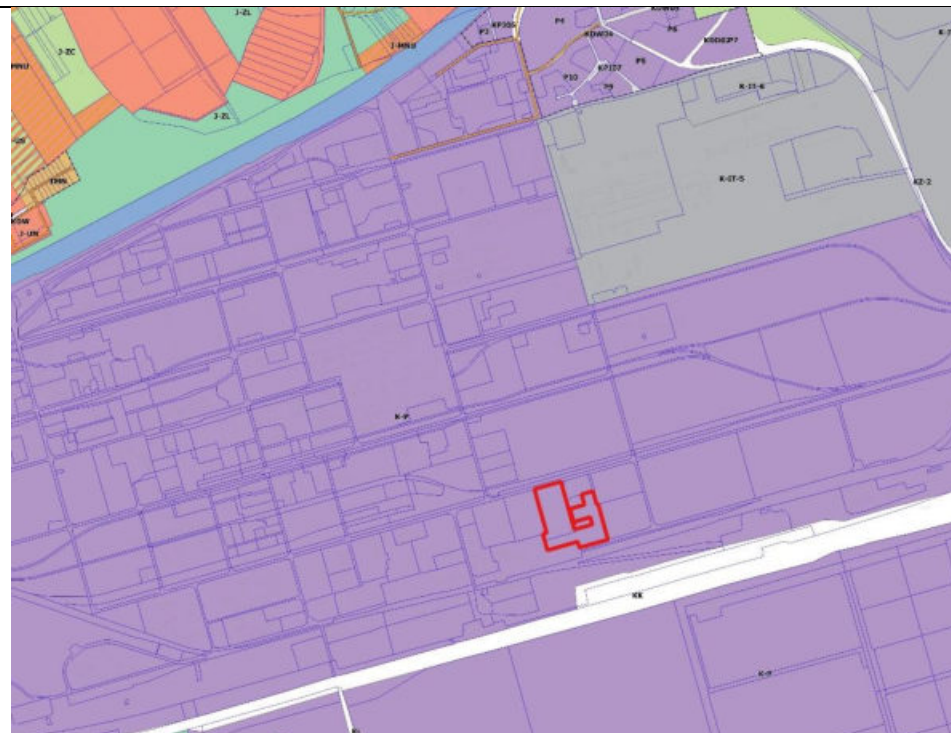
Wyrys ze studium



przeznaczenie

P – tereny zabudowy produkcyjnej – wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

P – tereny zabudowy produkcyjnej

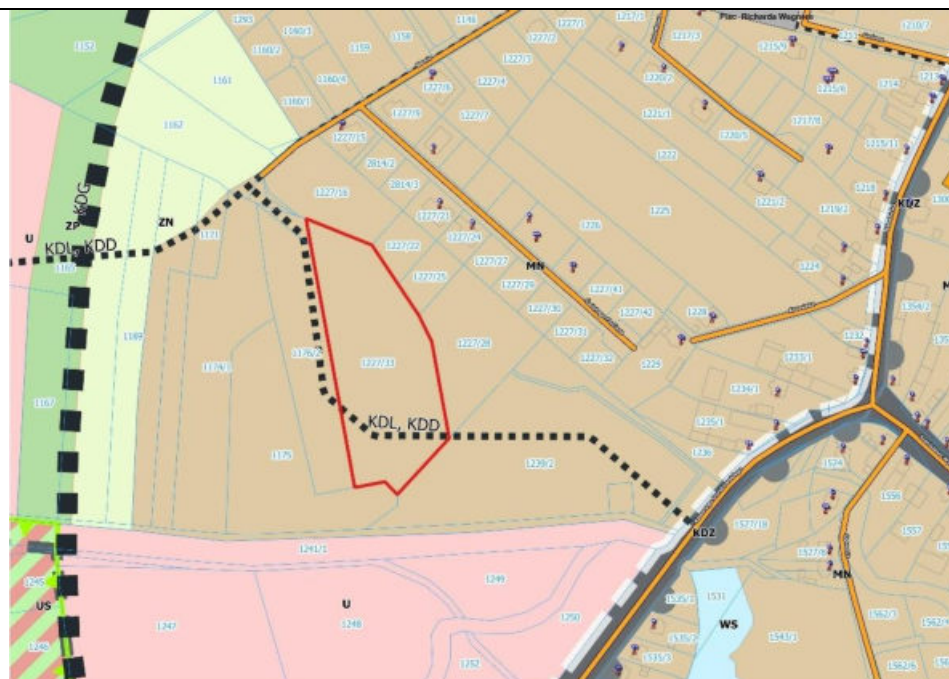
nowy plan w opracowaniu

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 0, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 3, wysokość opłaty planistycznej: 0 **SUMA: 11 punktów**

## Wniosek nr 32 – obręb Kłodnica

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

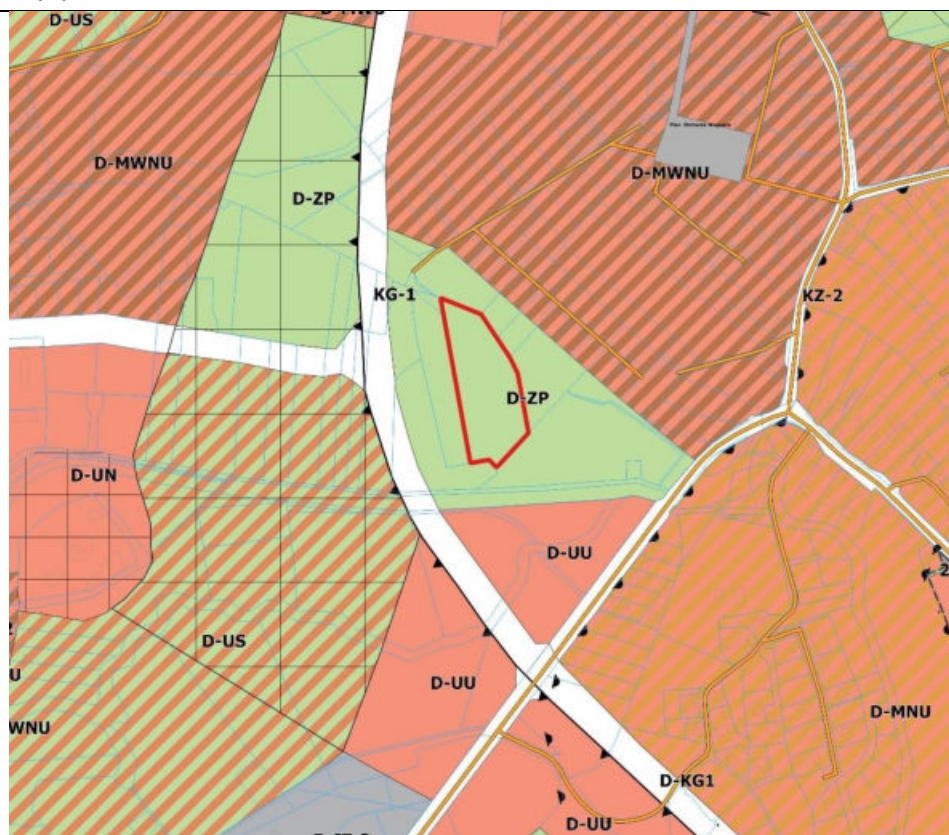
Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDL/KDD – tereny dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej  
wniosek gody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZP – tereny zieleni urządzonej

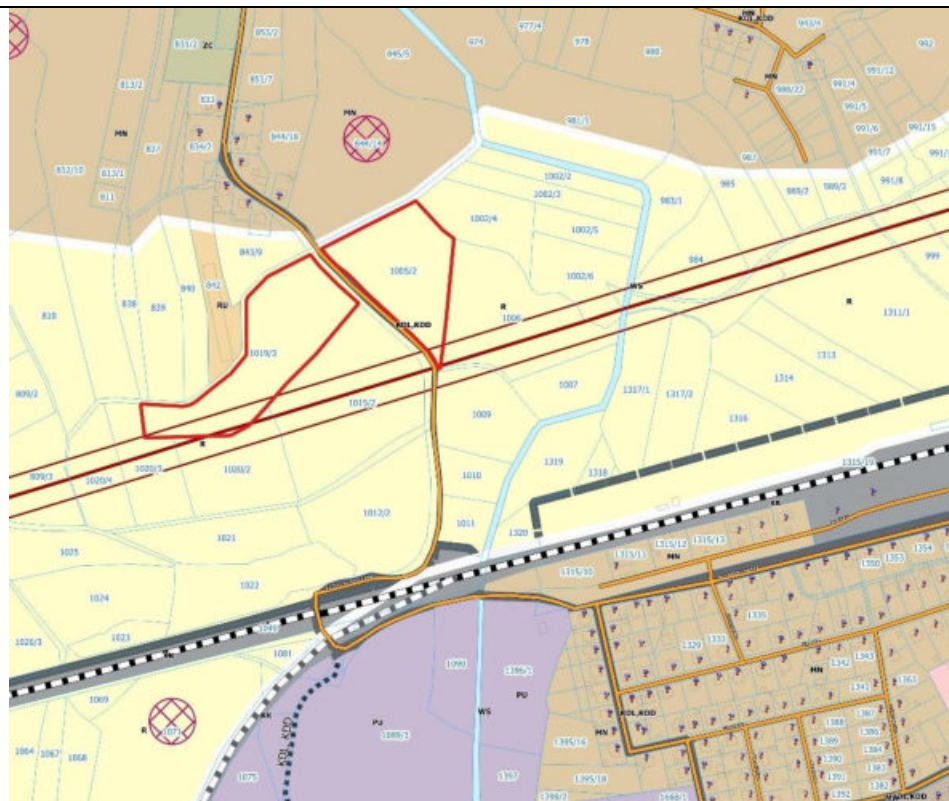
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 5, możliwości uzbrojenia terenu: 3, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5  
**SUMA: 18 punktów**



## Wniosek nr 33 – obręb Koźle

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

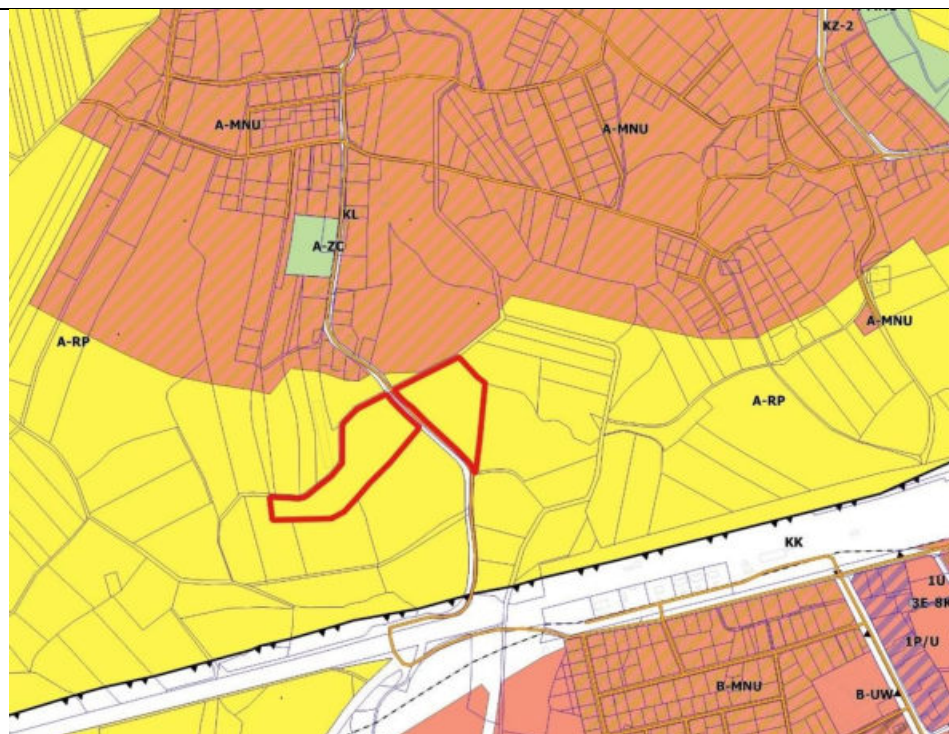
Wyrys ze studium



przeznaczenie

R – tereny rolne,  
linie  
elektroenergetyczne  
najwyższych  
napięć – wniosek  
niezgodny ze  
studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

RP – tereny  
produkcji rolnej

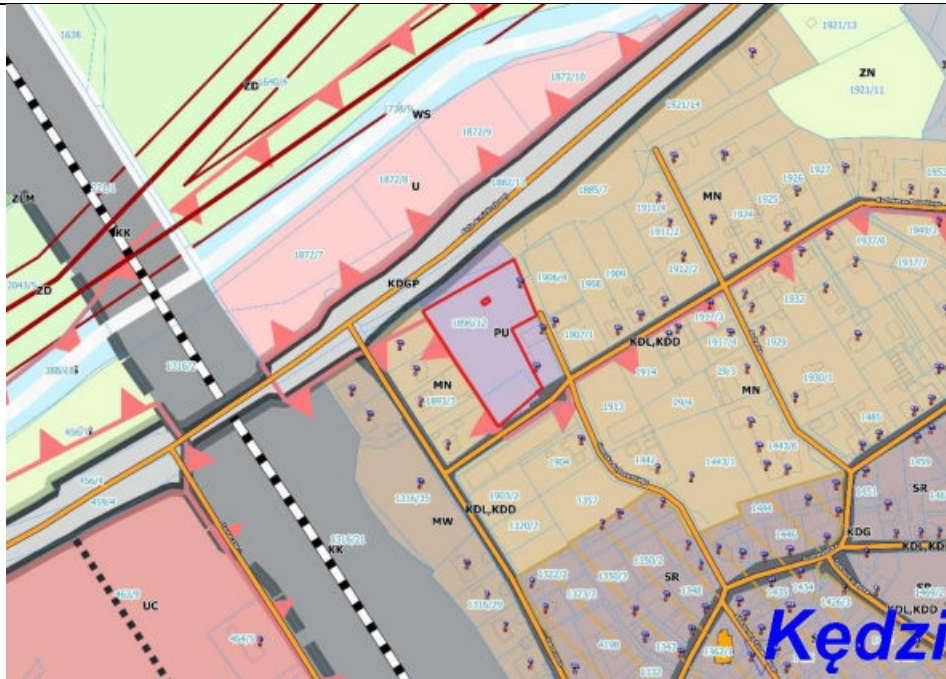
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 2, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 4, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

**SUMA: 14 punktów**

## Wniosek nr 34 – obręb Kędzierzyn

wnioskowana zmiana: 20% działki zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 30% zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 50% działalność inwestycyjna

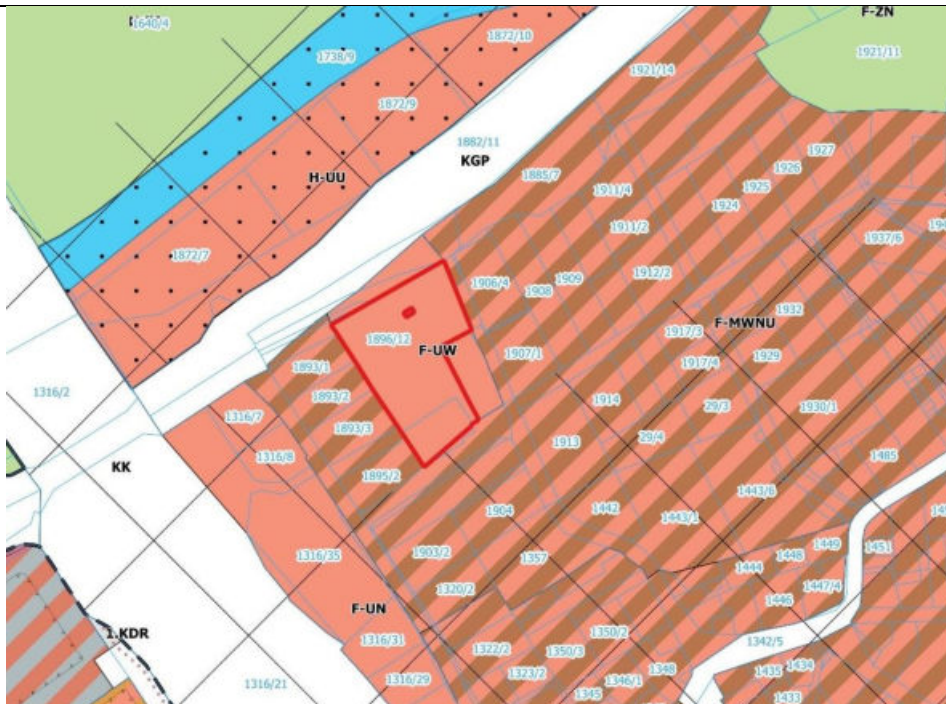
Wyrys ze studium



przeznaczenie

PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – wniosek częściowo niezgodny ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

UW – tereny usługowo-wytwórcze

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 5, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 1, wysokość opłaty planistycznej: 2

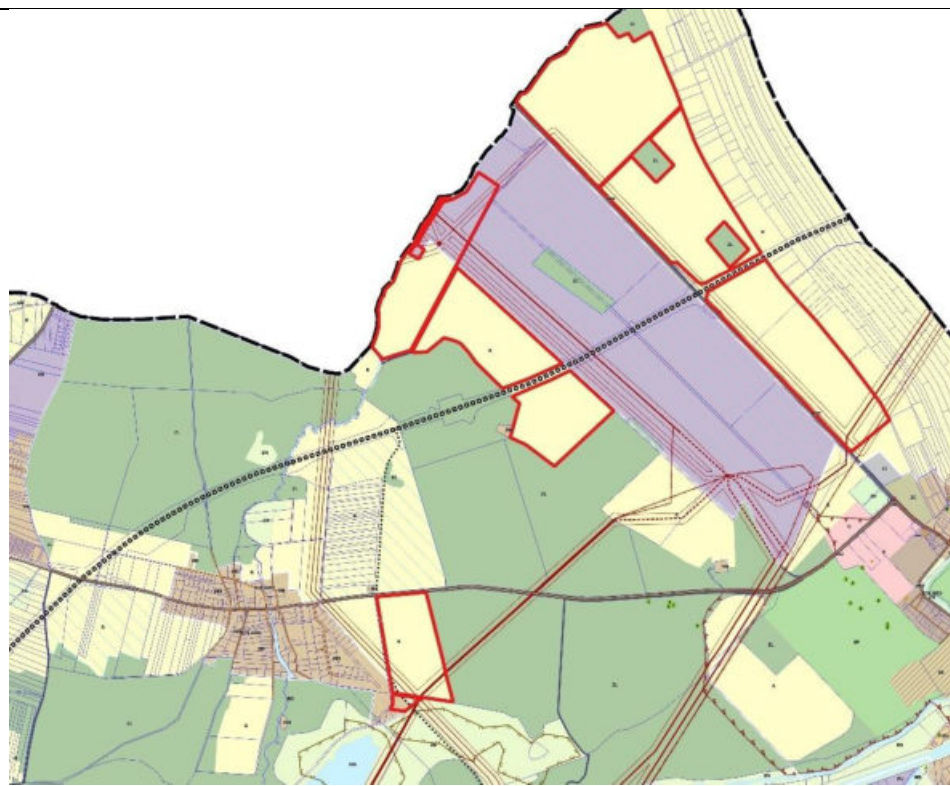
**SUMA: 16 punktów**



## Wniosek nr 35 – obręb Sławięcice, Miejsce Kłodnickie

wnioskowana zmiana: tereny wytwórczo-usługowe z dopuszczeniem urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW

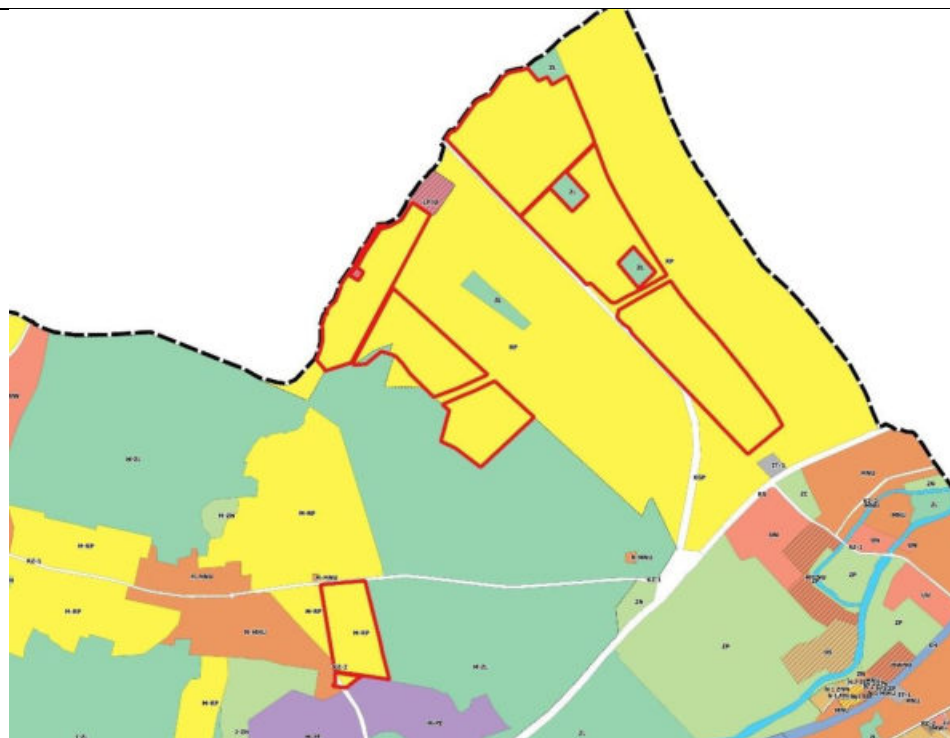
Wyrys ze studium



przeznaczenie

R – tereny rolne,  
MN – tereny  
zabudowy  
mieszkaniowej  
jednorodzinnej,  
KDZ – tereny dróg  
publicznych  
kategorii  
zbiorczej wniosek  
częściowo  
niezgody ze  
studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

RP – tereny  
produkcji rolnej,  
MNU – tereny  
zabudowy  
mieszkaniowej  
jednorodzinnej i  
usługowej, KZ-2 –  
droga klasy  
zbiorczej

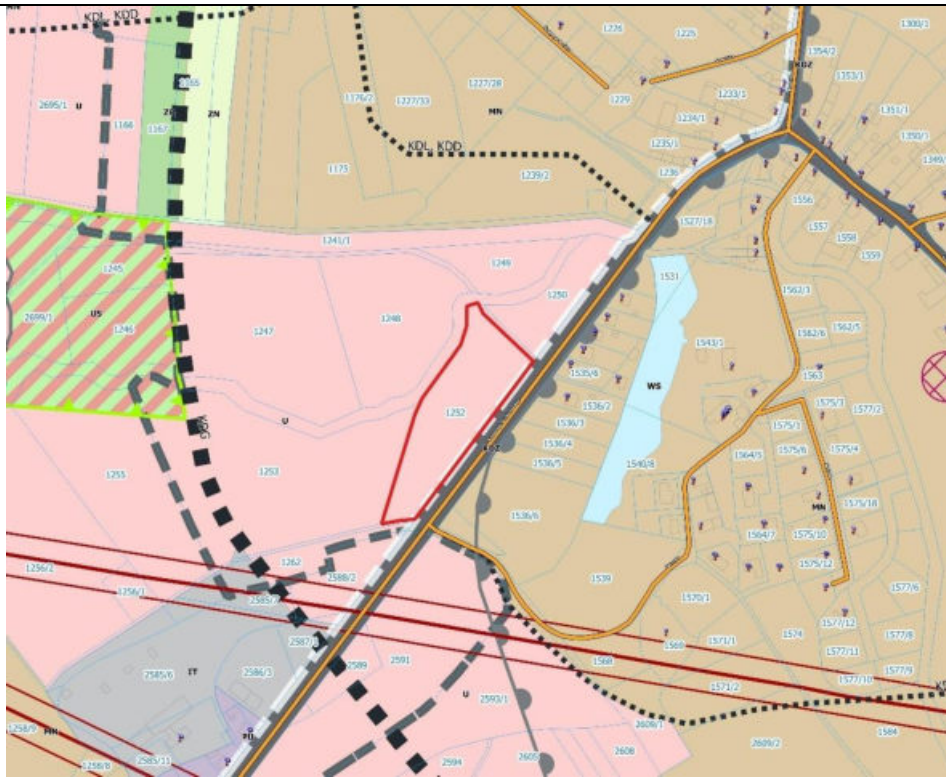
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości (i budowli) dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 3, wysokość opłaty planistycznej: 3

**SUMA: 17 punktów**

## Wniosek nr 36 – obręb Kłodnica

wnioskowana zmiana: likwidacja planowanej drogi o symbolu KG-1 (droga główna)

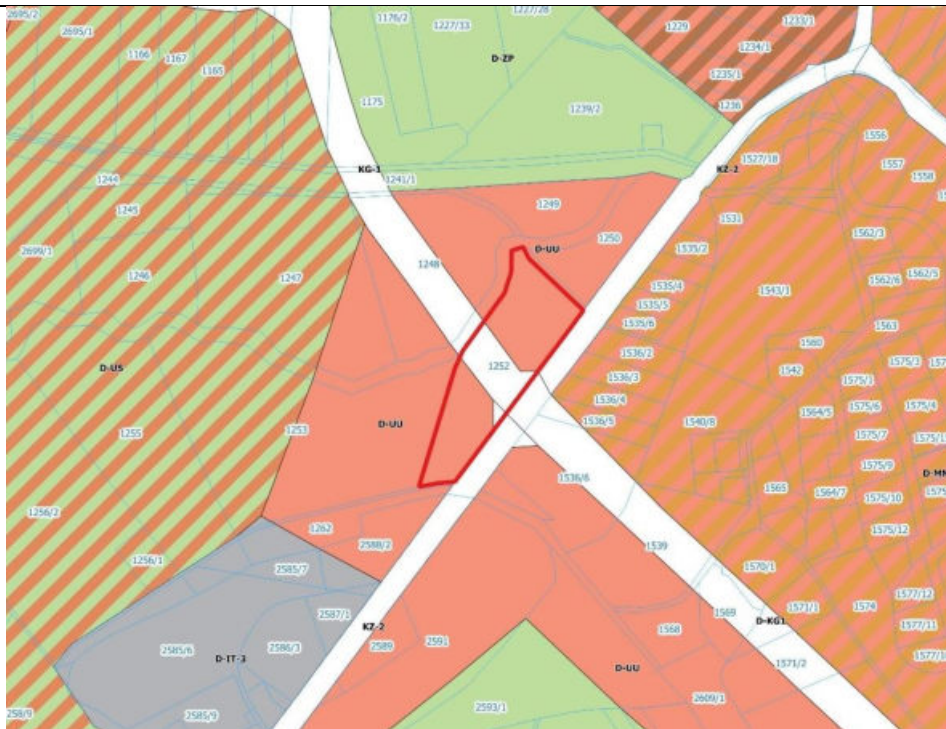
Wyrys ze studium



przeznaczenie

U – tereny zabudowy usługowej – wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

UU – tereny usług uciążliwych, KG-1 – tereny dróg publicznych o kategorii głównej

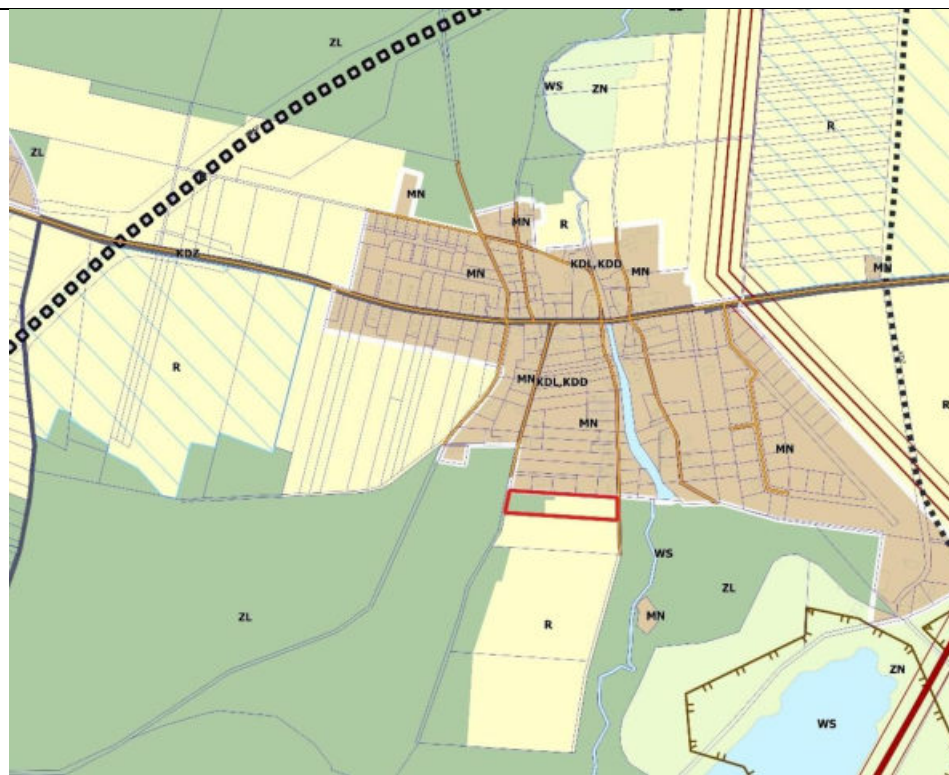
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 5, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 3, wysokość opłaty planistycznej: 3  
**SUMA: 19 punktów**



## Wniosek nr 37 – obręb Miejsce Kłodnickie

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w części działki o przeznaczeniu RP)

Wyrys ze studium

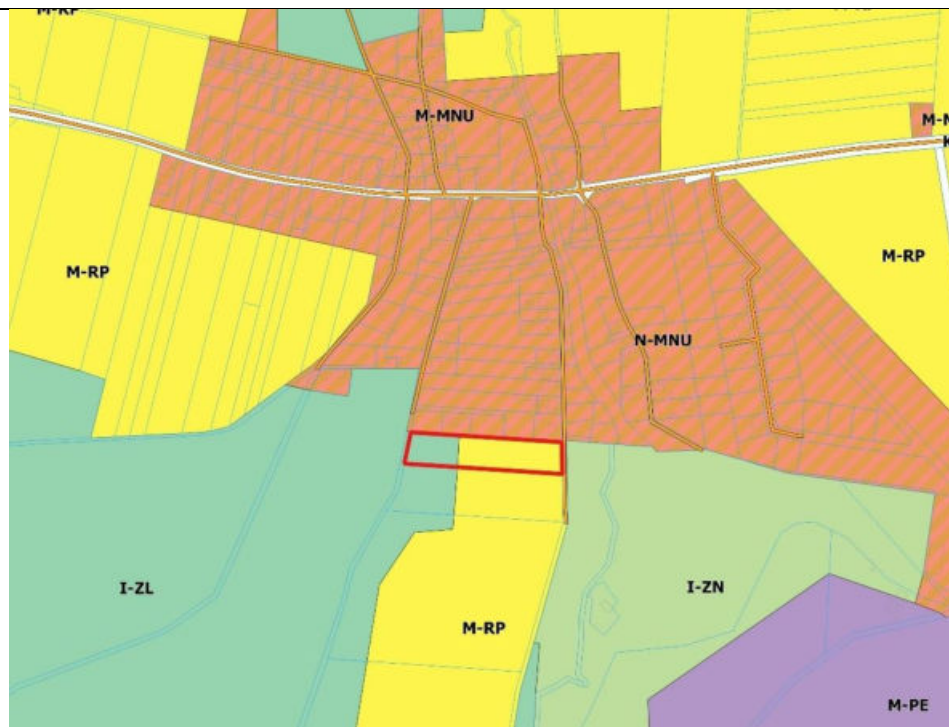


przeznaczenie

ZL – tereny lasów,  
R – tereny rolne  
wniosek niezgody ze studium

Uwaga:  
Możliwość realizacji wniosku bez konieczności zmiany studium na podstawie rozdziału dotyczącego interpretacji zapisów studium (rozd. XXXIX)

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

RP – tereny produkcji rolnej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 4, możliwości uzbrojenia terenu: 3, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5

**SUMA: 17 punktów**

## Wniosek nr 38 – obręb Miejsce Kłodnickie

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

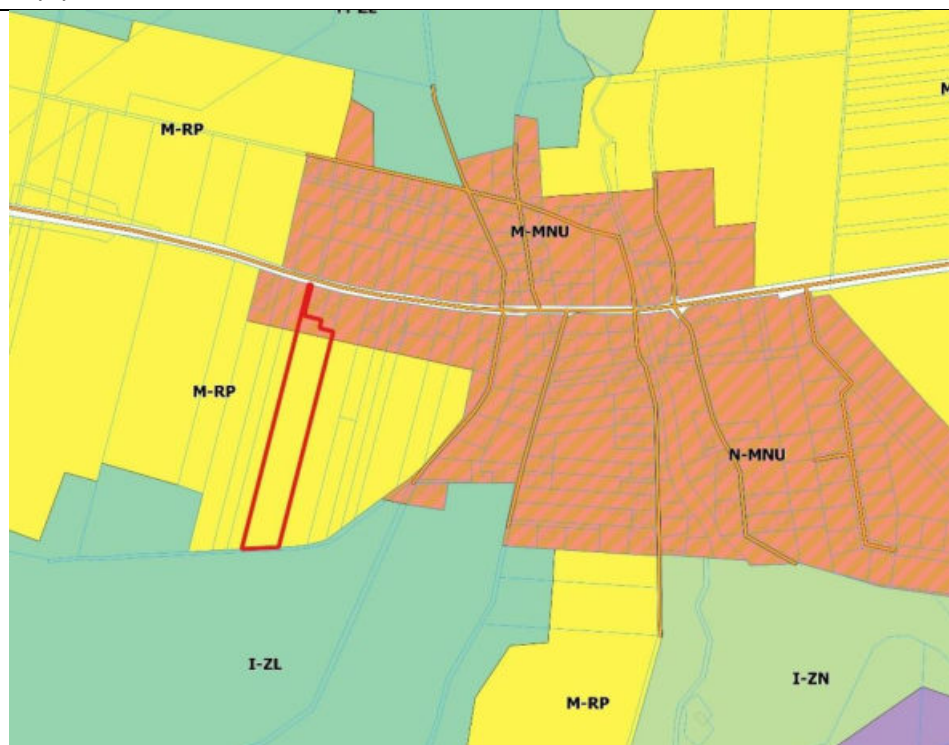
Wyrys ze studium



przeznaczenie

R – tereny rolne,  
MN – zabudowa  
mieszkaniowa  
jednorodzinna  
wniosek niezgody  
ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

RP – tereny  
produkcji rolnej,  
MNU – zabudowa  
mieszkaniowa  
jednorodzinna i  
usług  
nieuciążliwych

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 2, możliwości uzbrojenia terenu: 3, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 4, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 4

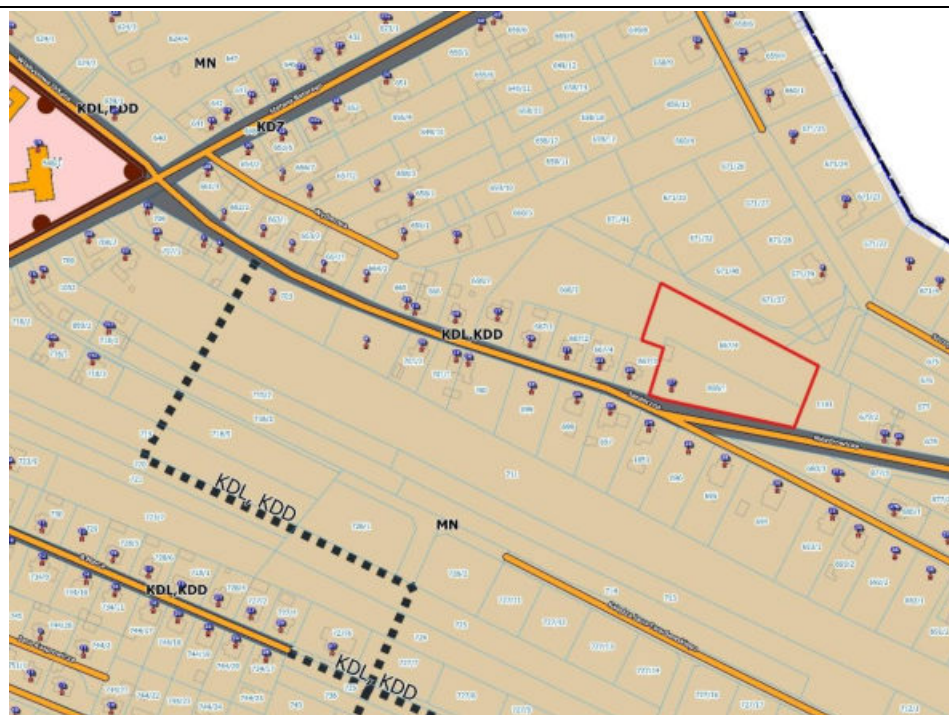
**SUMA: 13 punktów**



## Wniosek nr 39 – obręb Sławięcice

wnioskowana zmiana: zmiana przebiegu drogi 18KDD (droga dojazdowa)

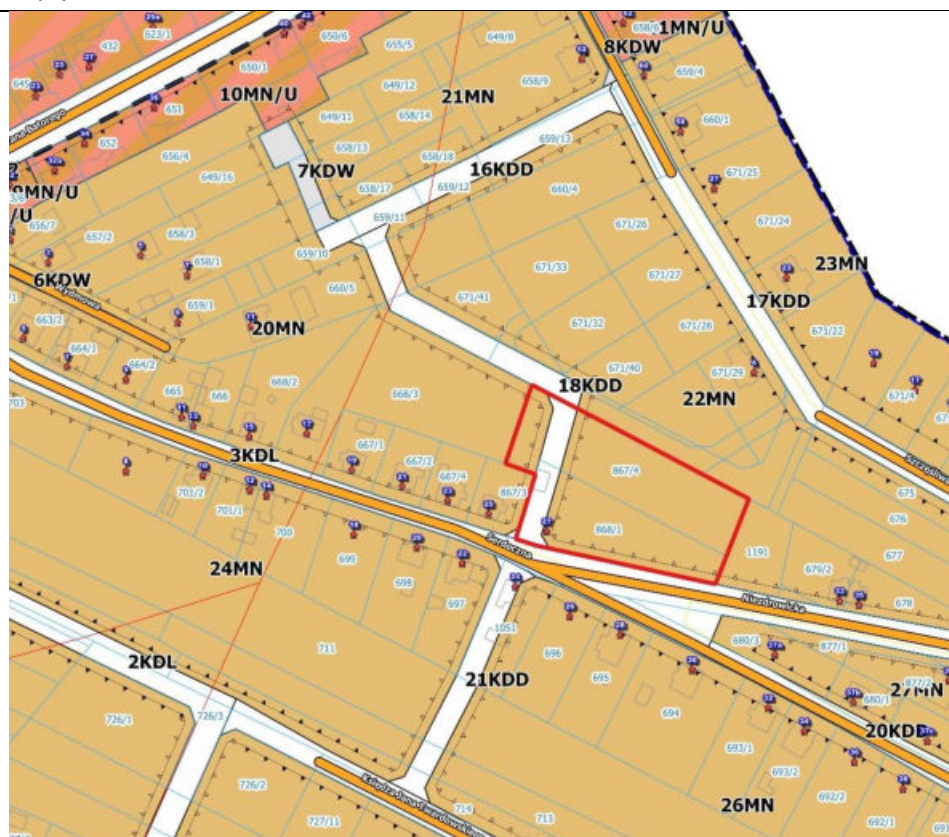
Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 18KDD – tereny drogi publicznej kategorii dojazdowej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 2, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 2

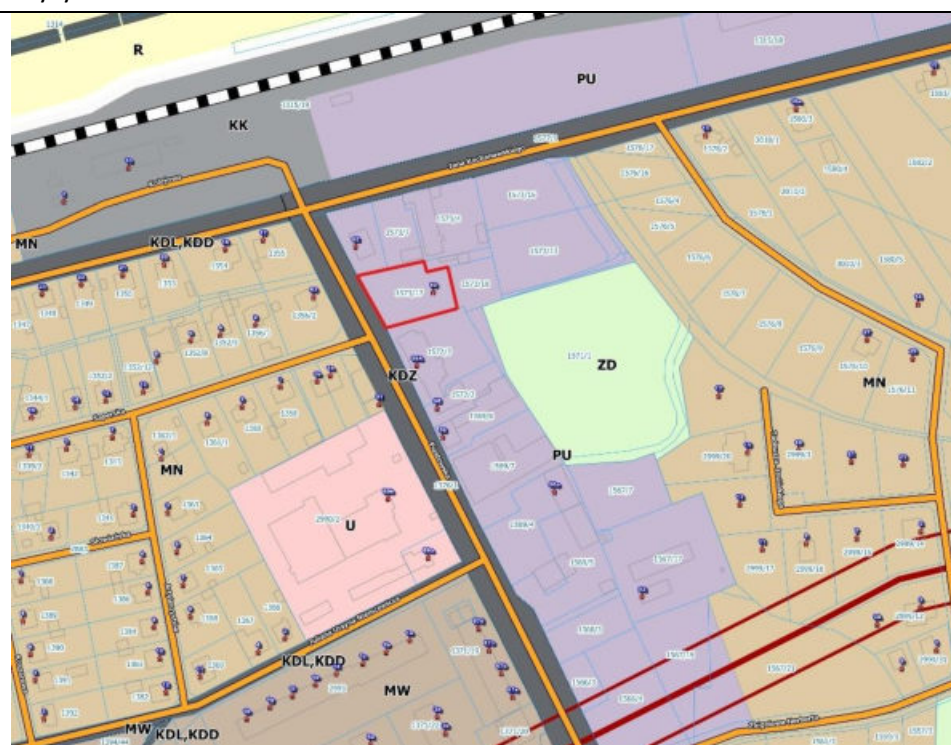
**SUMA: 12 punktów**



## Wniosek nr 40 – obręb Koźle

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa

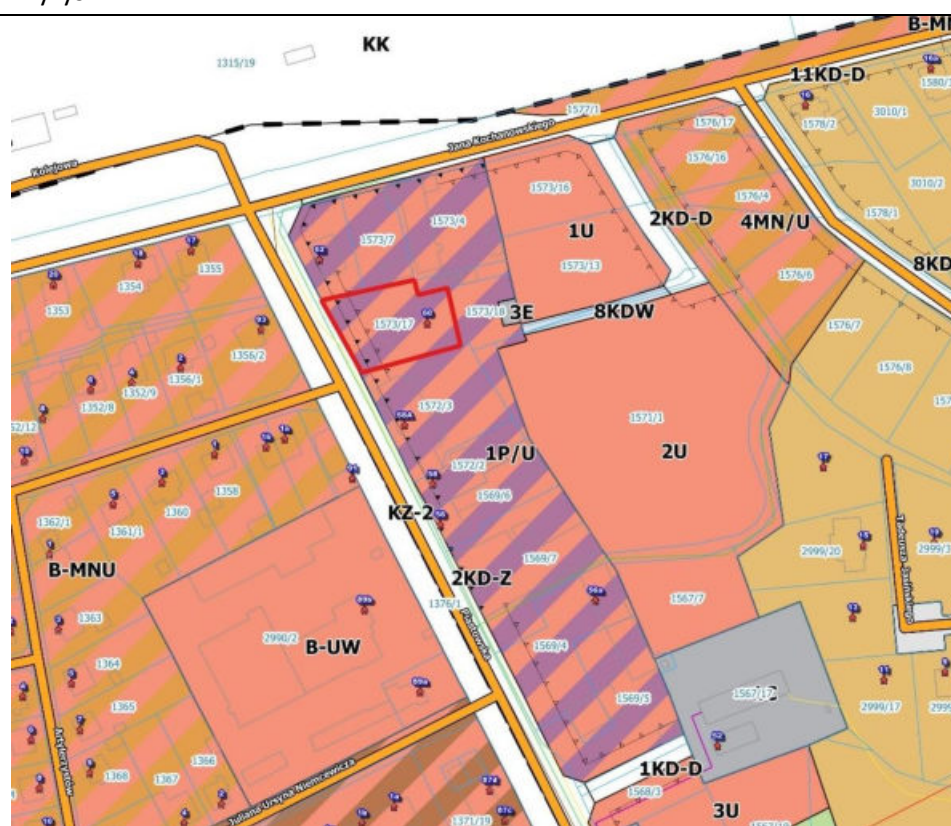
Wyrys ze studium



przeznaczenie

PU – tereny produkcyjno - usługowe  
wniosek niezgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

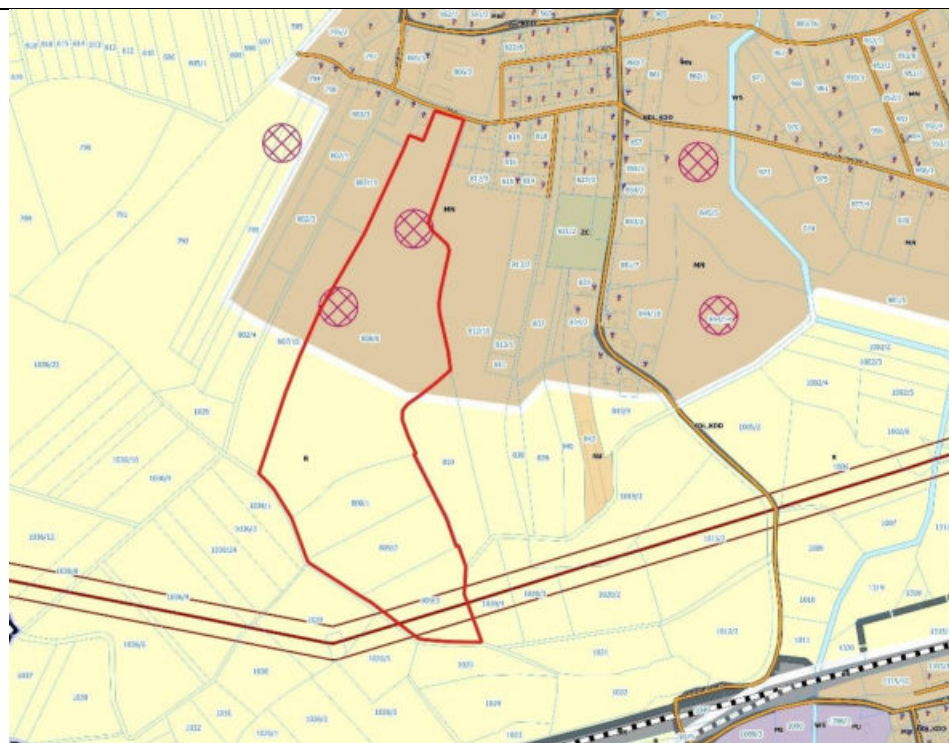
P/U – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 1, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 1, wysokość opłaty planistycznej: 3  
**SUMA: 13 punktów**

## Wniosek nr 41 – obręb Koźle

wnioskowana zmiana: tereny zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW lub samo dopuszczenie OZE

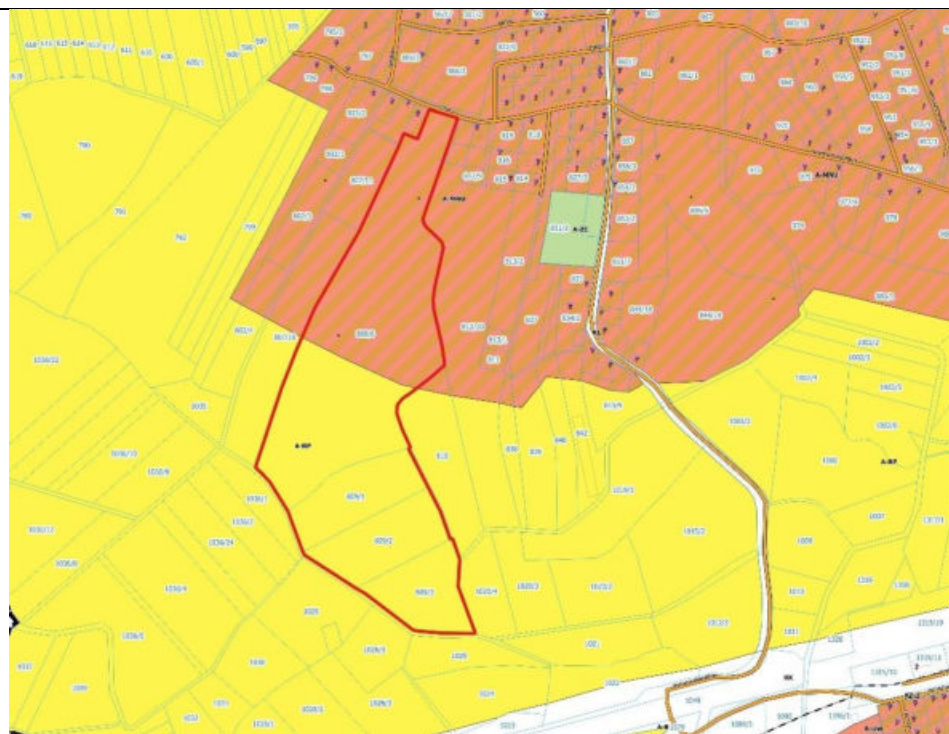
Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej R – tereny rolne  
wniosek niezgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, RP – tereny produkcji rolnej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 1, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości (i budowli) dla Gminy: 4, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 5, wysokość opłaty planistycznej: 1

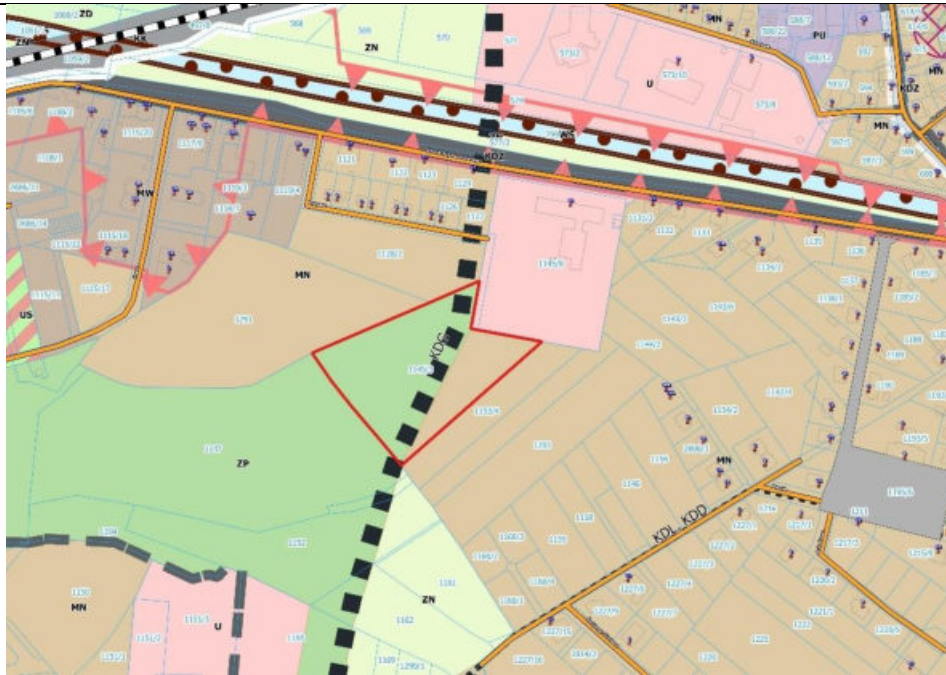
**SUMA: 16 punktów**



## Wniosek nr 42 – obręb Kłodnica

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i usługowa

Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZP - Tereny zieleni parkowej, KDG - Drogi klasy głównej - projektowane  
wniosek częściowo niezgodny ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

ZP - Tereny zieleni urządzonej  
MWU - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych  
MWNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych,  
KG-1 - Drogi publiczne klasy głównej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 4, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 4, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 1, wysokość opłaty planistycznej: 3

**SUMA: 15 punktów**



## Wniosek nr 43, 44 – obręb Blachownia

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i usługowa

Wyrys ze studium



przeznaczenie

ZN - Tereny zieleni nieurządzonej, MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Gazociąg wysokiego ciśnienia istniejący, Strefa "B" ochrony konserwatorskiej  
wniosek częściowo niezgodny ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

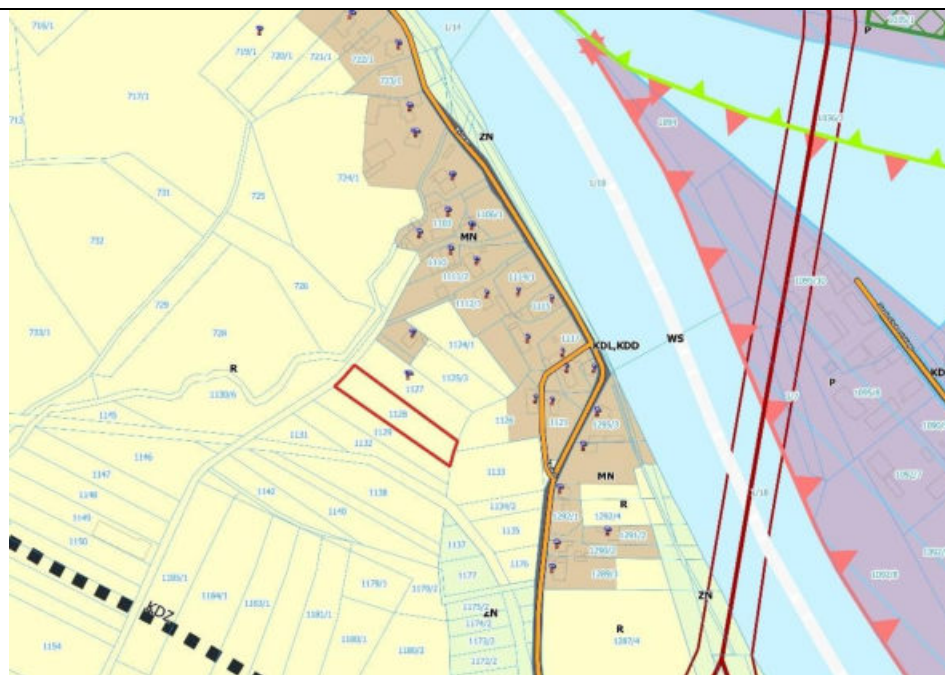
ZN - Tereny zieleni nieurządzonej, MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 2, możliwości uzbrojenia terenu: 3, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 1, wysokość opłaty planistycznej: 5  
**SUMA: 16 punktów**

## Wniosek nr 45 – obręb Koźle

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

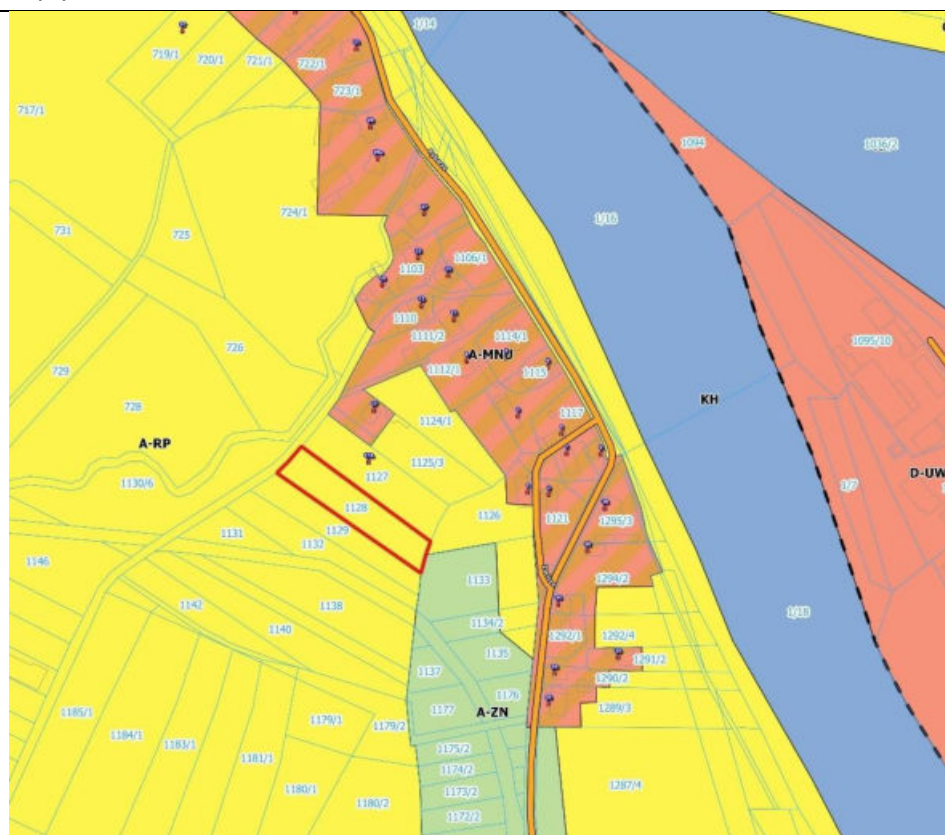
Wyrys ze studium



przeznaczenie

R – tereny rolne,  
linie  
wniosek niezgody  
ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

RP – tereny  
produkcji rolnej

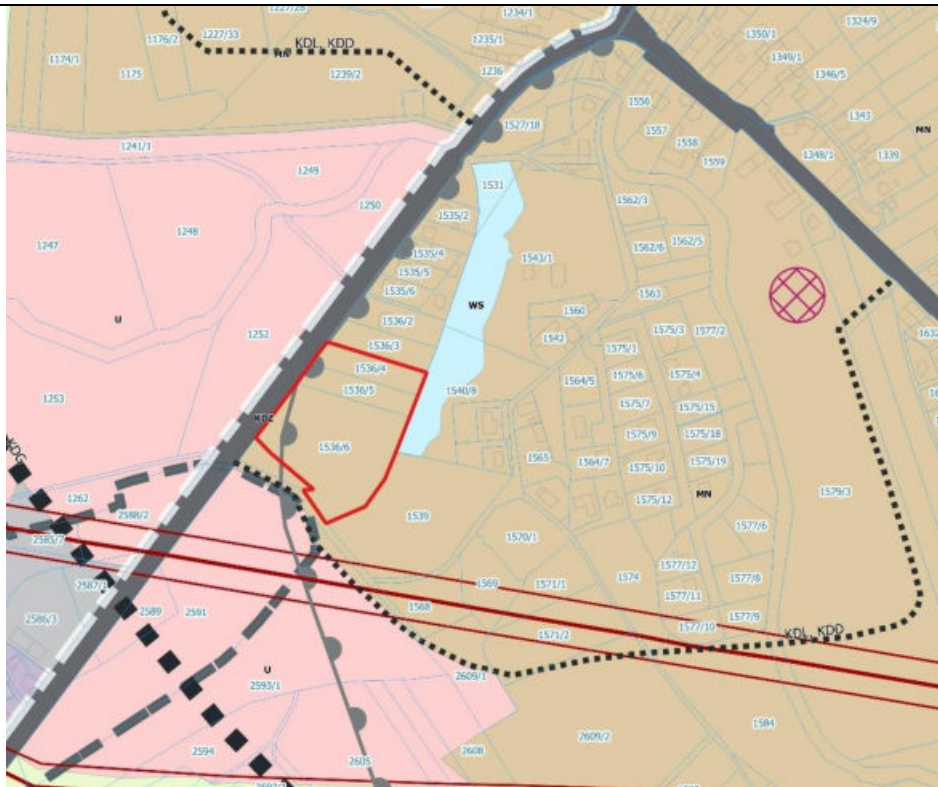
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 2, możliwości uzbrojenia terenu: 2, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 4  
**SUMA: 11 punktów**



## Wniosek nr 46 – obręb Koźle

wnioskowana zmiana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa

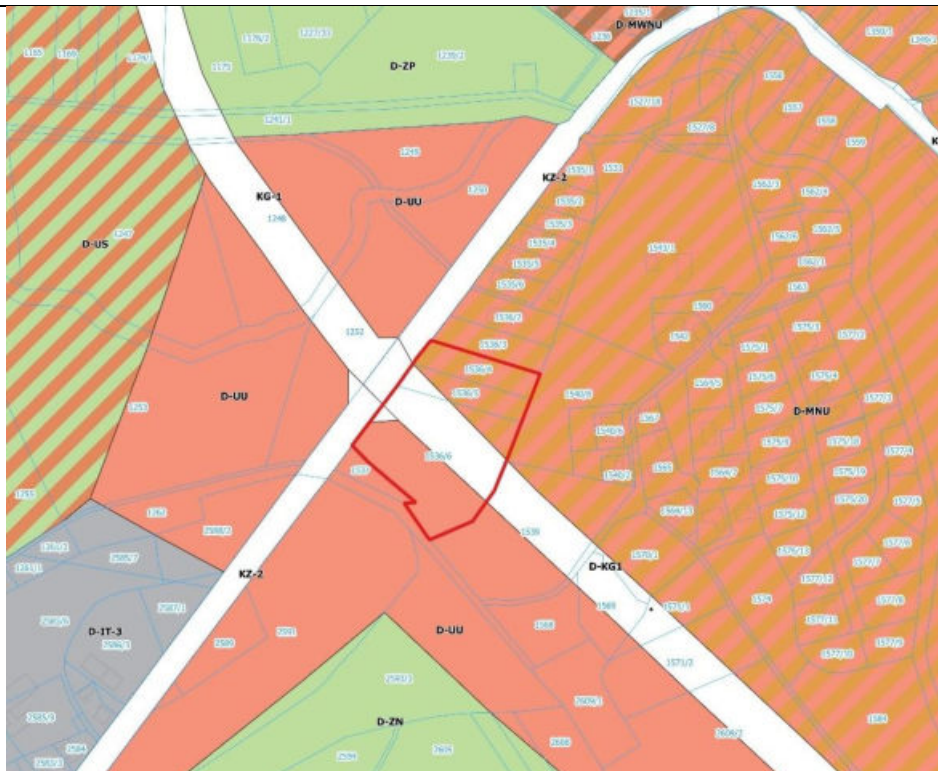
Wyrys ze studium



przeznaczenie

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, KG1 - Drogi publiczne klasy głównej, UU - Tereny usług uciążliwych

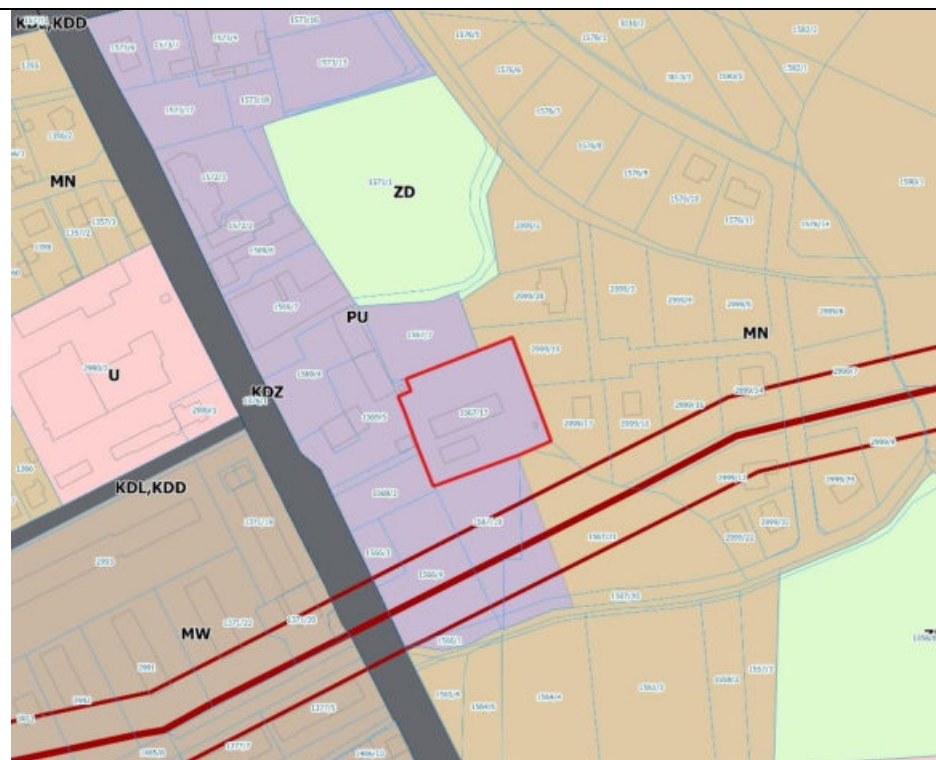
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 5, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 4, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 1, wysokość opłaty planistycznej: 5

**SUMA: 20 punktów**

## Wniosek nr 47 – obręb Koźle

wnioskowana zmiana: tereny infrastruktury technicznej ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej

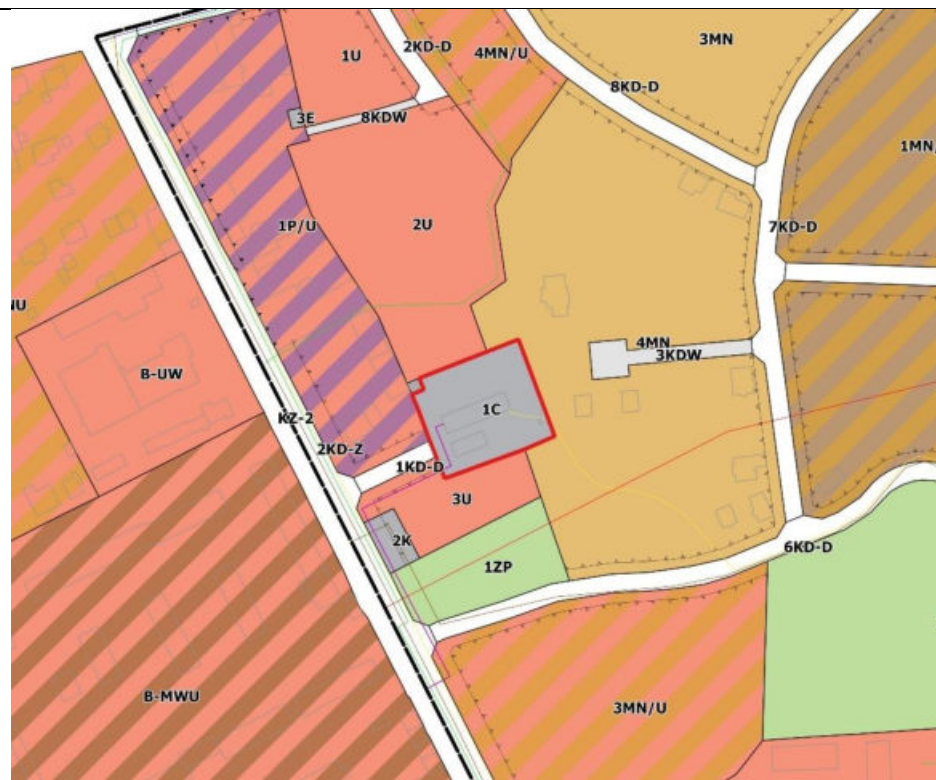
Wyrys ze studium



przeznaczenie

PU – tereny produkcyjno-usługowe – wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

1C – tereny infrastruktury technicznej ciepłowniczej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 2, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 2, wysokość opłaty planistycznej: 1 **SUMA: 13 punktów**



## Wniosek nr 48 – obręb Kędzierzyn

wnioskowana zmiana: tereny komunikacji samochodowej

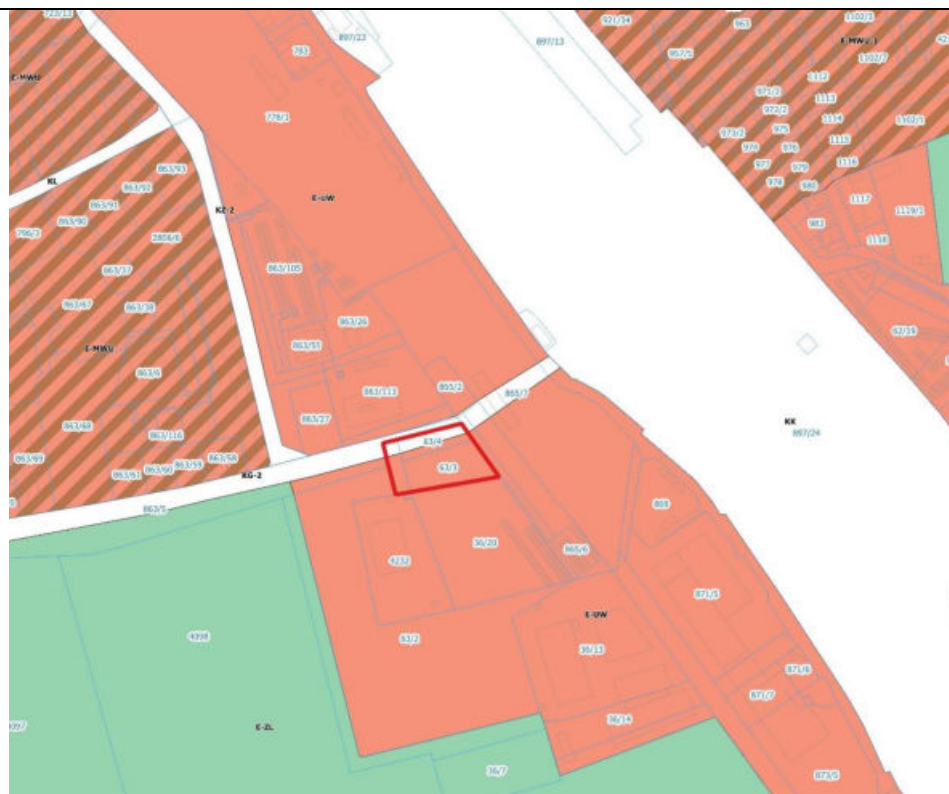
Wyrys ze studium



przeznaczenie

PU - Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,  
KDZ - Drogi klasy zbiorczej,  
wniosek zgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

KG-2 - Drogi publiczne klasy głównej  
UW - Tereny usługowo-wytwórcze

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 3, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 1, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 1

**SUMA: 10 punktów**



## Wniosek nr 49 – obręb Kędzierzyn

wnioskowana zmiana: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności

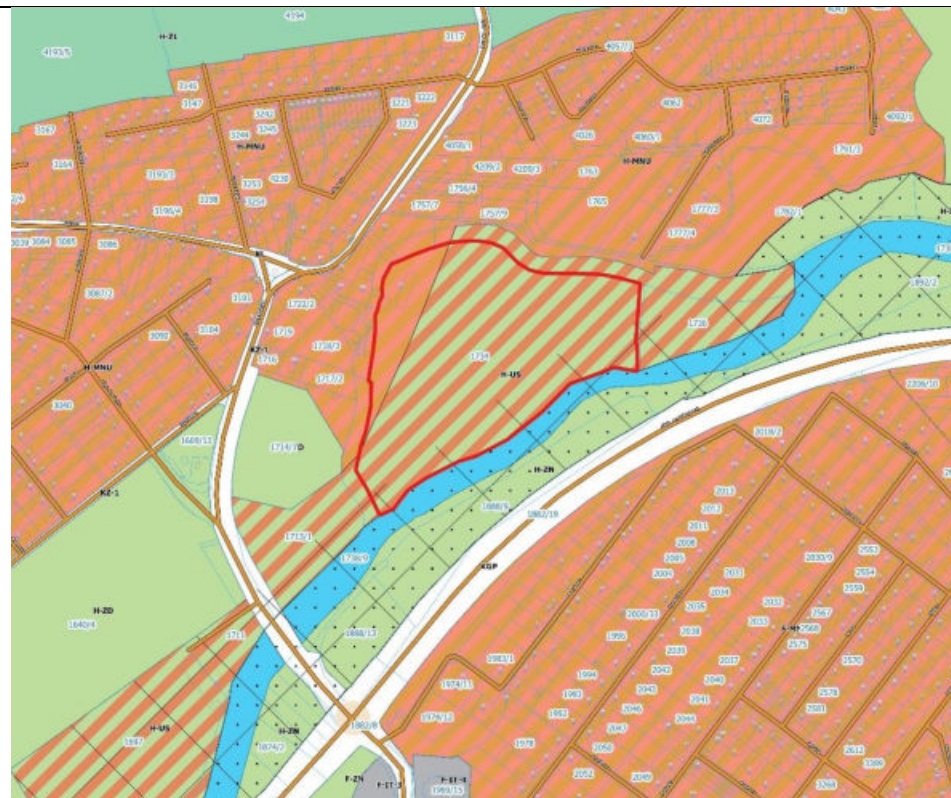
Wyrys ze studium



przeznaczenie

US - Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji  
MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
Linie elektroenergetyczne 110 kV;  
wniosek niezgody ze studium

Wyrys z MPZP



przeznaczenie

US - Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki,  
MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych

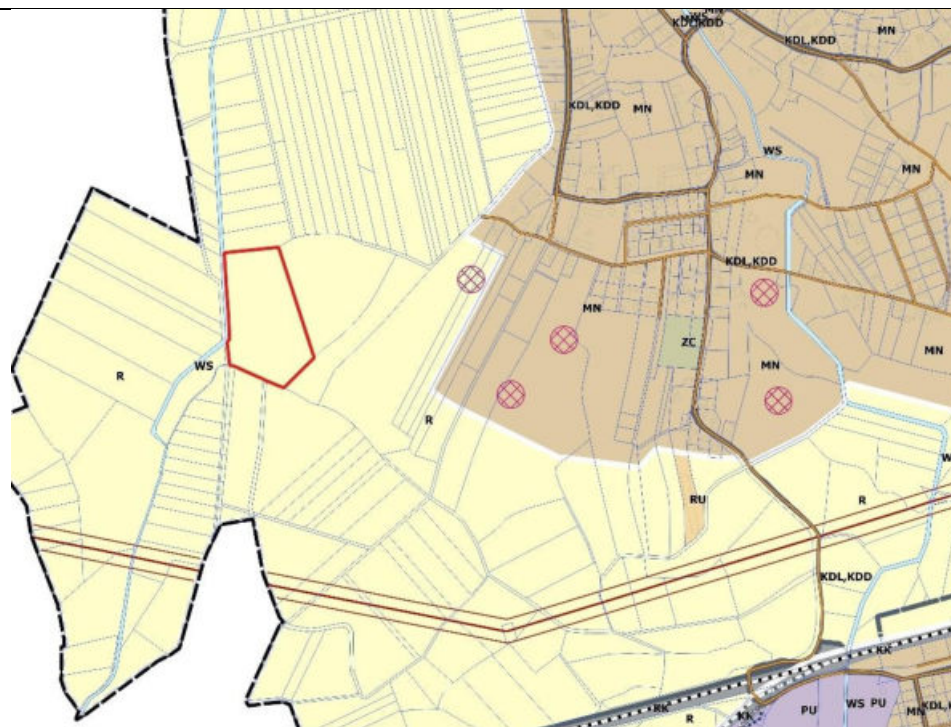
ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 5, możliwości uzbrojenia terenu: 4, pozyskanie podatku od nieruchomości dla Gminy: 5, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 0, wysokość opłaty planistycznej: 5  
**SUMA: 19 punktów**

## Wniosek nr 50 – obręb Koźle

wnioskowana zmiana: tereny produkcyjne z dopuszczeniem lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW lub samo dopuszczenie fotowoltaiki

Wyrys ze studium

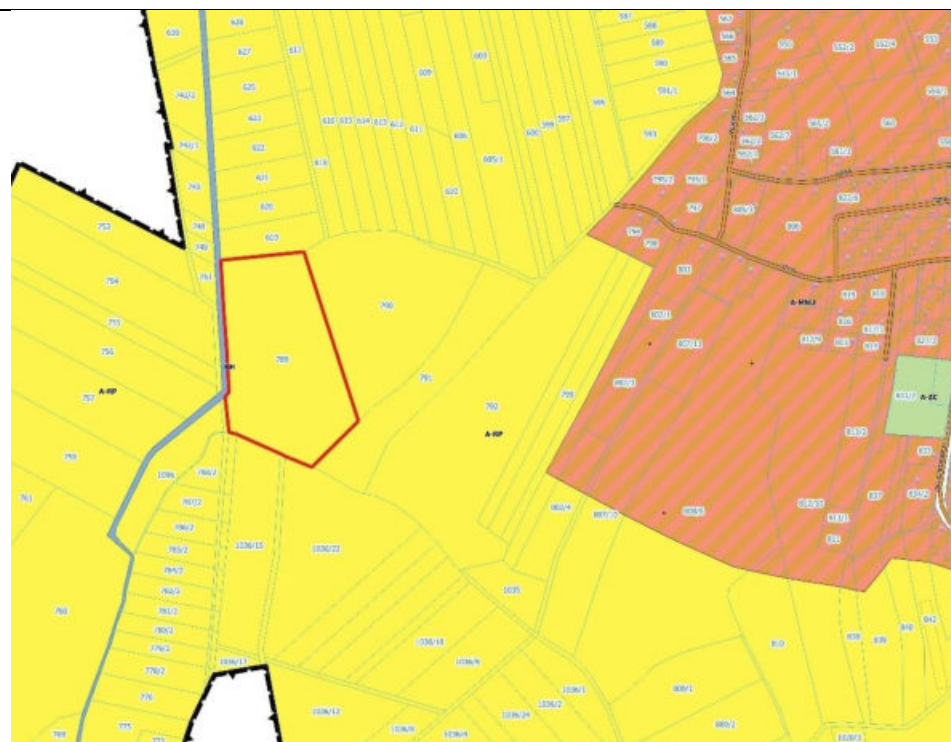
przeznaczenie



R – tereny rolne  
wniosek  
niezgody ze  
studium

Wyrys z MPZP

przeznaczenie



RP – tereny  
produkcji rolnej

ocena wniosku: wpływ zmiany na atrakcyjność miasta: 1, możliwości uzbrojenia terenu: 5, pozyskanie podatku od nieruchomości (i budowli) dla Gminy: 3, pozyskanie udziału w podatku dochodowym: 3, wysokość opłaty planistycznej: 1 **SUMA: 13 punktów**



Poniżej przedstawiono sumaryczne zestawienie ilości złożonych wniosków w podziale dla poszczególnych planów.

Tabela 4 sumaryczne zestawienie wniosków o zmianę MPZP w latach 2019-2021

nazwa planu	ilość wniosków zgodnych ze studium	ilość wniosków niezgodnych ze studium	ilość wniosków częściowo zgodnych ze studium
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003r	19	16	8 (w tym jeden wniosek częściowo na planie XIII/147/2003 z dnia 25 września 2003 r.)
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn – Koźle w części dotyczącej obszaru ograniczonego ulicami Jana Kochanowskiego, Ignacego Łukasiewicza i Piastowską - Uchwała nr XVII/206/11 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 grudnia 2011r.	1	1	-----
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle części osiedla Sławięcice – obszar na południe od ul. Sławięcickiej i ul. Stefana Batorego - Uchwała nr XXV/285/20 Rady miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 września 2020 r.	1	-----	-----
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru jednostki planistycznej Sławięcice – Uchwała nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003r.	2	-----	2 (w tym jeden w części na planie IX/98/2003 z dnia 22 maja 2003 r.)

Z przeanalizowanych 50 wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w obowiązujących planach, 17 jest niezgodnych z polityką przestrzenną wyznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn – Koźle. Fakt niezgodności tak dużej ilości wniosków ze studium nie świadczy jednak o jego nieaktualności. Definiowanie możliwych typów użytkowania oraz strefowania jest w istocie ograniczeniem wolności dysponowania gruntem, który stanowi często indywidualną własność, jednak zapewnienie sprawnego funkcjonowania całego organizmu miejskiego oraz ładu przestrzennego zmusza do wytyczania nowych dróg, rezerwowania terenów pod zielen miejską czy stosowania wskaźników urbanistycznych.



## 2.4 Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle stanowiące załącznik do Uchwały Nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle, jest obecnie obowiązującym dokumentem. Tekst i rysunek studium zostały przeanalizowane pod kątem zgodności zapisów studium z obligatoryjnymi ustaleniami, które narzuca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021 poz. 741).

*Tabela 5 Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

<b>Podstawa prawna</b>	<b>Stopień zgodności ze stanem prawnym na dzień 28.02.2022r.</b>
art. 10 ust. 1 pkt 1	zgodność
art. 10 ust. 1 pkt 2	zgodność
art. 10 ust. 1 pkt 2a	nie dotyczy
art. 10 ust. 1 pkt 3	zgodność
art. 10 ust. 1 pkt 4	zgodność
art. 10 ust. 1 pkt 4a	zgodność
art. 10 ust. 1 pkt 5	częściowa zgodność – nie uwzględniono dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami
art. 10 ust. 1 pkt 6	zgodność
art. 10 ust. 1 pkt 7	nie dotyczy
art. 10 ust. 1 pkt 8	zgodność
art. 10 ust. 1 pkt 9	zgodność
art. 10 ust. 1 pkt 10	zgodność
art. 10 ust. 1 pkt 11	zgodność
art. 10 ust. 1 pkt 12	nie dotyczy
art. 10 ust. 1 pkt 13	zgodność
art. 10 ust. 1 pkt 14	zgodność
art. 10 ust. 1 pkt 15	zgodność

Tabela 6 analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z art. 10 ust. 2 i 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Podstawa prawna	Stopień zgodności ze stanem prawnym na dzień 28.02.2022r.
art. 10 ust. 2 pkt 1	zgodność
art. 10 ust. 2 pkt 2	nie dotyczy
art. 10 ust. 2 pkt 3	zgodność
art. 10 ust. 2 pkt 4	zgodność
art. 10 ust. 2 pkt 5	zgodność
art. 10 ust. 2 pkt 6	zgodność
art. 10 ust. 2 pkt 7	częściowa zgodność – brak odniesienia do aktualnego planu zagospodarowania województwa opolskiego
art. 10 ust. 2 pkt 8	zgodność
art. 10 ust. 2 pkt 9	zgodność
art. 10 ust. 2 pkt 10	zgodność
art. 10 ust. 2 pkt 11	zgodność
art. 10 ust. 2 pkt 12	nie dotyczy
art. 10 ust. 2 pkt 13	nie dotyczy
art. 10 ust. 2 pkt 14	zgodność
art. 10 ust. 2 pkt 14a	zgodność
art. 10 ust. 2 pkt 15	zgodność
art. 10 ust. 2 pkt 16	nie dotyczy
art. 10 ust. 2a	częściowa zgodność – wyznaczono obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich strefy ochronne

Powyższe analizy wykazały zgodność większości zapisów studium z obowiązującymi przepisami prawa. Brak aktualności dotyczy odniesienia do uwarunkowań wynikających z zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem. W związku z uchwałą Nr XLVI /54/2019 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 24 kwietnia 2019 r., w sprawie uchwalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego poz. 1798 z dnia 14 maja 2019 r.) nieaktualny jest rozdział, w którym wskazano obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (test studium, część II pkt 2). Brak aktualności dotyczy również zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 30.10.2021 r. (Dz.U. 2021 poz. 1986) odnoszącej się do konieczności określania w studium rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (nie ma również potrzeby wyznaczania obszarów dla wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na

gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, oraz dla urządzeń innych niż wolnostojące). Dotychczasowe przepisy zobowiązywały do wyznaczenia w studium terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Znacząca liberalizacja zapisów dotyczących polityki OZE może wpłynąć na lokalizowanie takich urządzeń pomimo niezgodności z obowiązującym studium (w granicach mocy dopuszczonej w ustawie). Pozostałe zapisy studium są aktualne. Biorąc pod uwagę stopień i zakres nieaktualności można stwierdzić, że obecnie obowiązujące studium nie wymaga aktualizacji. Jediną okolicznością wymagającą wprowadzenia korekt do studium jest przypadek pozytywnego rozpatrzenia wniosków do planów miejscowych w przypadku gdy realizacja zmiany w planie zgodnie z treścią wniosku byłaby niezgodna ze studium.

Pomimo faktu zgłoszenia dużej ilości wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego niezgodnych z dokumentem studium, nie świadczy to o braku jego aktualności. Stanowi jedynie wolę wnioskodawcy co do chęci zagospodarowania nieruchomości. Jednakże, jak już wspomniano w punkcie 2.3 dążenie do nadrzędnego celu jakim jest zapewnienie ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju dla miasta wymaga przeznaczenia części terenów pod układ komunikacyjny, inwestycje celu publicznego czy ogólnodostępne tereny rekreacyjne. Zachowanie niezagospodarowanych terenów zielonych daje możliwość utrzymania istniejących ekosystemów oraz zimniejsza środowiskową antropopresję.

Obowiązujące studium zachowuje swoją aktualność przeznaczenia dla większości terenów. Ze względu na dynamicznie rozwijającą się zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy przeanalizować zasadność ewentualnych zmian przeznaczeń celem uwolnienia nowych terenów mieszkaniowych w istniejących osiedlach o wykształconej strukturze przestrzennej lub dostosowania funkcji do już istniejącego zagospodarowania. Należy również poddać analizie tereny na których możliwe będzie wznoszenie farm fotowoltaicznych celem ich dostosowania do rosnących potrzeb barażu OZE. Ponadto w toku prowadzonych prac planistycznych Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził zgodę na zmianę przebiegu strefy B ochrony konserwatorskiej, planowana zmiana musi zostać wprowadzona w dokumencie studium, a jej zakres należy poddać szczegółowej analizie. W poniższym zestawieniu przedstawiono tereny, dla których obecne przeznaczenie nie jest aktualne lub dla których zasadna jest zmiana wskazanego przeznaczenia.

Z drugiej strony ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy zweryfikować pod kątem lokalizacji terenów inwestycyjnych na obszarach miasta, które ze względów na uwarunkowania komunikacyjne, fizjograficzne czy własnościowe nigdy nie będą miały możliwości stać się terenami zabudowanymi. Chodzi tu przede wszystkim o tereny zlokalizowane wzdłuż Kanału Gliwickiego, rzeki Kłodnicy, które z jednej strony powinny pełnić naturalny korytarz ekologiczny a z drugiej strony wyposażenie tych terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną byłoby wyjątkowo kosztowne. W obrębie wyznaczonych w studium terenów inwestycyjnych znajdują się również tereny o niekorzystnym ukształtowaniu powierzchni (obejmujące np. nieczynne wyrobiska), których wykorzystanie na cele budowlane jest bardzo utrudnione. W obrębie jednostki przestrzennej Cisowa zauważyć można kolizję funkcji wskazanych w dokumencie studium, a mianowicie fragment terenu znajdujący się po zachodniej stronie ul. Jana Brzechwy przeznaczony jest zarówno pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jak i pod teren pod lokalizację urządzeń wykorzystujących OZE o mocy przekraczającej 100 kW. Przy ewentualnej aktualizacji dokumentu studium należałoby dokonać jednoznacznego przeznaczenia tego terenu.

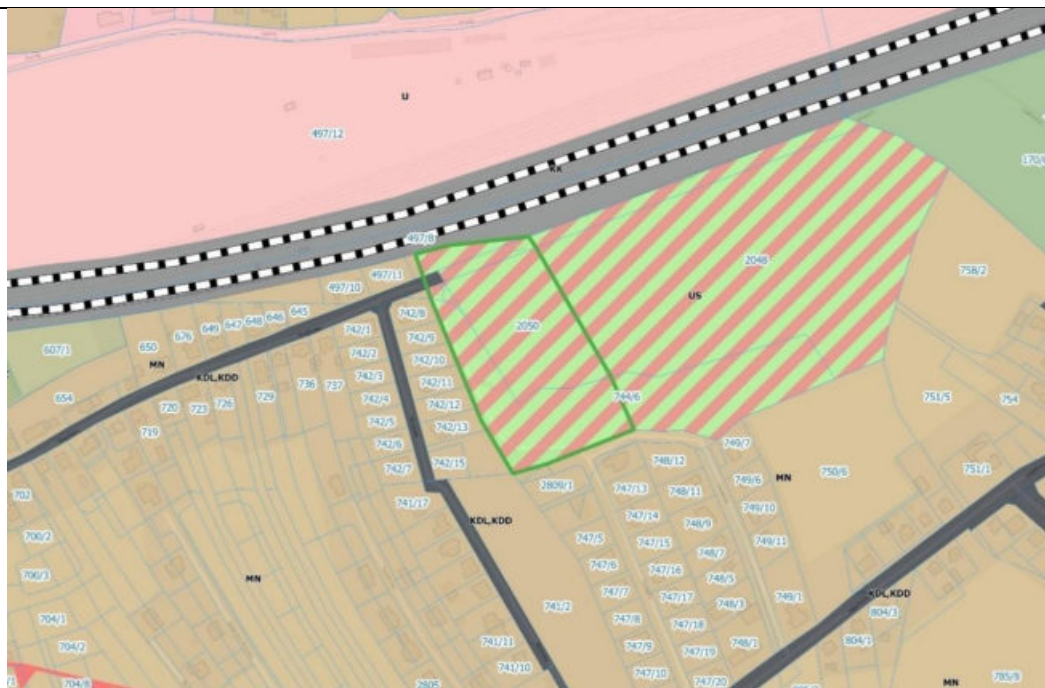


W wyniku prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta uwidoczniły się błędy w doborze ustalonych na poziomie Studium wskaźników zagospodarowania oraz parametrów kształtowania zabudowy. Rozbieżności pomiędzy zapisami Studium a zapisami pożądanymi w planach miejscowych w szczególności odnoszą się do wskaźników określonych dla zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej (w szczególności w zakresie maksymalnej intensywności zabudowy). W przypadku aktualizacji ustaleń Studium podane w nim ww. wskaźniki należałoby poddać weryfikacji.

Przy analizach zmiany obowiązującego studium należy również zwrócić uwagę na wyznaczenie potencjalnych nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową ze szczególnym uwzględnieniem obrębu Kłodnica jako obszaru łączącego dwa ośrodki centralne. Ze względu na specyfikę tego rodzaju zabudowy wiążącą się z rozwojem usług, komunikacji zbiorowej, budową dróg wyższych kategorii, pełni ona funkcję spajającą dwa ośrodki. Jednakże, ze względu na współistniejącą obecnie funkcję na przedmiotowym osiedlu jakim jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna należy dopuszczać jedynie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności w postaci willi miejskich. Najbardziej optymalnym usytuowaniem tego rodzaju zabudowy byłyby okolice ul. Portowej.

### 1. LOKALIZACJA: rejon ul. Litewskiej, obręb Kłodnica

Zmiana przeznaczenia z usług sportu i rekreacji US (w części sąsiadującej z ul. Litewską i ul. Grzybową do granicy wyrobiska) na zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN.



Zmiana przeznaczenia będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej zabudowy w atrakcyjnym do zamieszkania miejscu. Usługi sportu w dalszym ciągu będą mogły być realizowane na pozostałym terenie US. Działka nr 764/6 stanowi własność gminy.

## 2. LOKALIZACJA: rejon ul. Jana Brzechwy, obręb Cisowa

Zmiana przeznaczenia z terenów produkcyjno-usługowej PU na zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN



Zmiana przeznaczenia wynika z obecnego użytkowania terenu, w obowiązującym planie dopuszczone jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej na 20% terenów usługowo-wytwórczych

## 3. LOKALIZACJA: rejon osiedla Zachód ul. Synów Pułku, obręb Koźle

Zmiana przeznaczenia z terenów produkcyjno-usługowych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN.

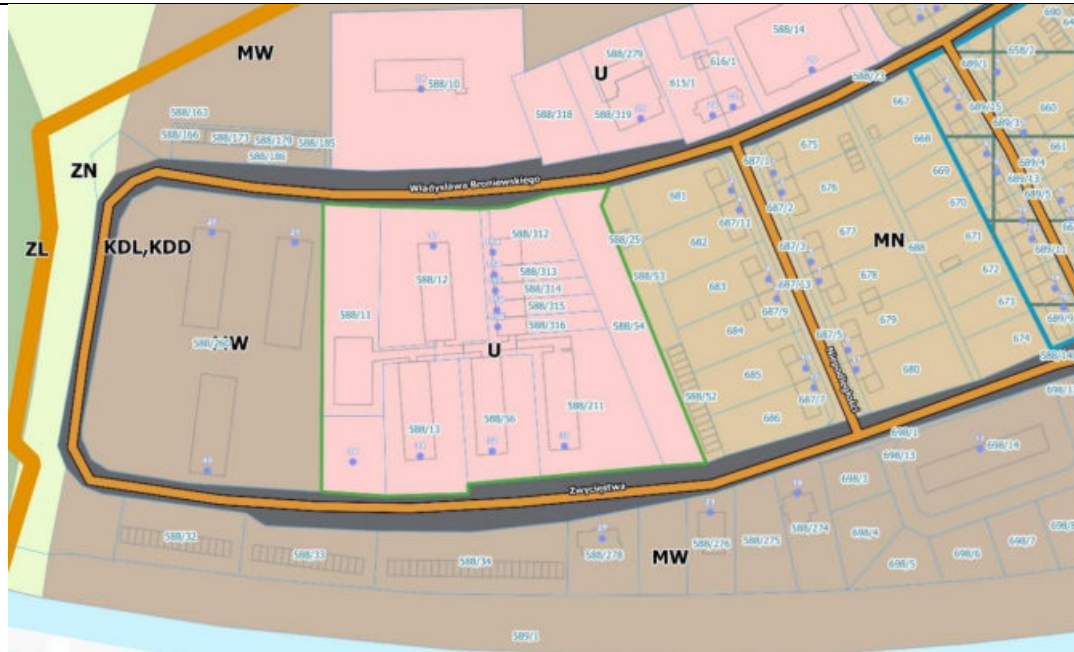


Zmiana przeznaczenia wynika z obecnego użytkowania terenu, w obowiązującym planie dopuszczone jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej na 20% terenów usługowo-wytwórczych.



#### 4. LOKALIZACJA: rejon ul. Zwycięstwa/ Broniewskiego, obręb Blachownia

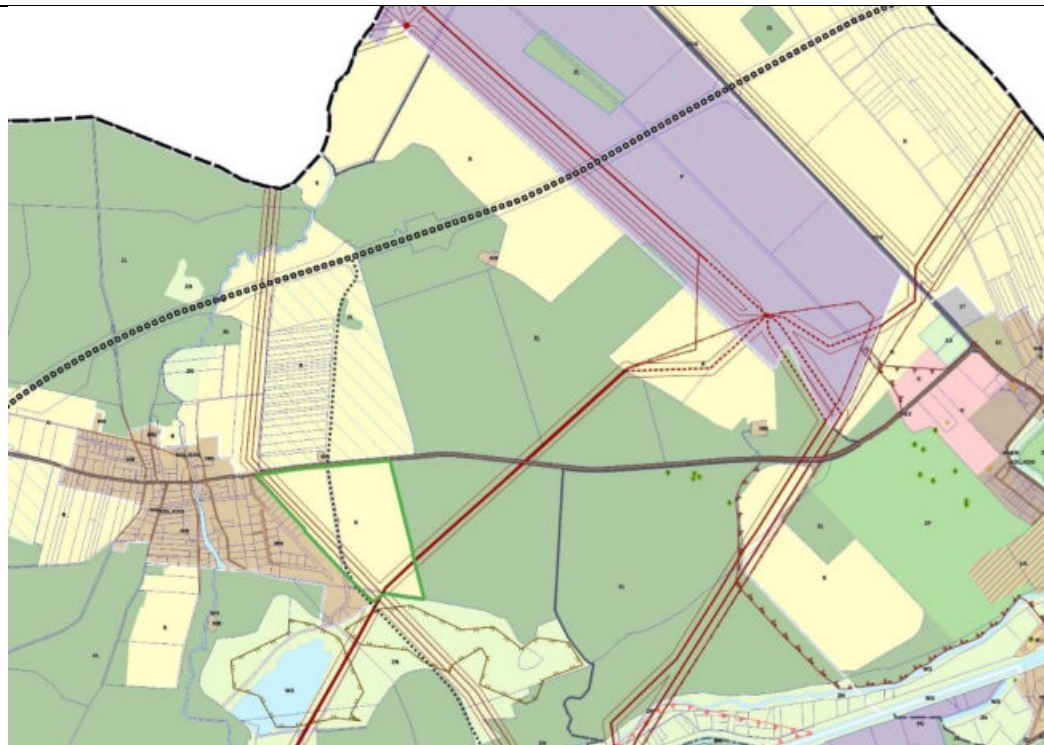
Zmiana przeznaczenia z zabudowy usługowej U na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MW



Zmiana przeznaczenia wynika z zapoczątkowanego trendu obecnego użytkowania terenu, przeznaczenie całego kwartału pod funkcję mieszkaniową będzie stanowiło uzupełnienie takiego przeznaczenia pomiędzy ulicami Broniewskiego oraz Zwycięstwa

#### 5. LOKALIZACJA: tereny rolne obręb Miejsce Kłodnickie

Dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem farm wiatrowych



Dopuszczenie sytuowania urządzeń wytwarzających energię z OZE jako alternatywa dla terenów produkcyjnych w północnej części obrębu Sławięcice



### 3. Wytyczne do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzeni miasta

Z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o obowiązujące przepisy związane z planowaniem przestrzennym, a także istniejące uwarunkowania faktyczne wynikają wnioski dotyczące proponowanych zmian tych dokumentów planistycznych dla obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle.

Obowiązujące studium przyjęte Uchwałą Nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r., jest w większości zgodne z przepisami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Biorąc pod uwagę stopień i zakres nieaktualności wymienionych w tabeli 5 oraz 6 można stwierdzić, że okolicznością wymagającą wprowadzenia korekt do studium jest przypadek pozytywnego rozpatrzenia wniosków do planów miejscowych w przypadku gdy realizacja zmiany w planie zgodnie z treścią wniosku byłaby niezgodna ze studium.

Z przeprowadzonej analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika, że część obowiązujących na obszarze Miasta planów miejscowych nie jest dostosowana do istniejących uwarunkowań faktycznych i prawnych, w związku z tym powinny zostać one zmienione. W pierwszej kolejności procedurze zmiany planu powinny zostać poddane dokumenty posiadające daleko idące niezgodności z przepisami prawa oraz polityką przestrzenną gminy. W przypadku przeprowadzania zmian planów lub sporządzania nowych, kolejność opracowań powinna wynikać z ruchu inwestycyjnego oraz polityki przestrzennej miasta. Przy podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowych planów miejscowych należy zwrócić uwagę na możliwości finansowe Miasta w zakresie realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, które mogą pojawić się po uchwaleniu planu.

Celem wyznaczenia obszarów o intensywnym ruchu budowlanym skorzystano z ogólnodostępnego narzędzia na stronie krajowego geoportalu o nazwie panel porównawczy. Narzędzie to umożliwia analizę stanu zagospodarowania przestrzennego na podstawie porównywania widoków ortofotomapy na przestrzeni lat. Poniżej zamieszczono linki do obszarów miasta dla których nastąpił najistotniejszy rozwój zabudowy w latach 2014-2021 tj. od czasu wykonania ostatniej analizy.

Osiedla Kłodnica:

[https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp\\_2.html?locale=pl&gui=new&sessionID=6386160](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?locale=pl&gui=new&sessionID=6386160)

Osiedle Lenartowice:

[https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp\\_2.html?locale=pl&gui=new&sessionID=6386184](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?locale=pl&gui=new&sessionID=6386184)

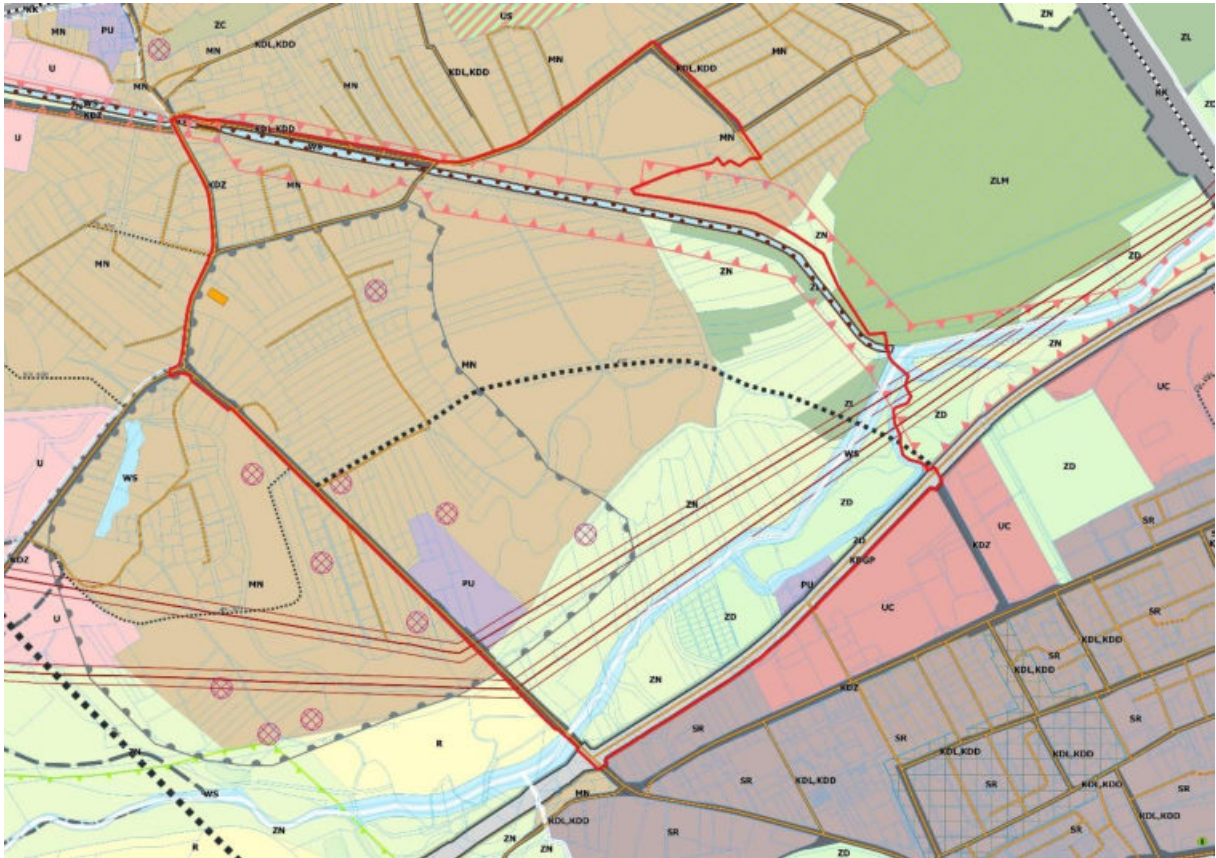
Osiedla Cisowa:

[https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp\\_2.html?locale=pl&gui=new&sessionID=6386188](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?locale=pl&gui=new&sessionID=6386188)

Obszarami miasta odznaczającymi się największymi zmianami zagospodarowaniu są tereny osiedli Cisowa, Kłodnica i Lenartowice – tereny intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na uwagę zasługują również tereny zlokalizowane w Koźlu, w kwartale ulic Kochanowskiego, Łukasiewicza, Gazowej i Chrobrego.

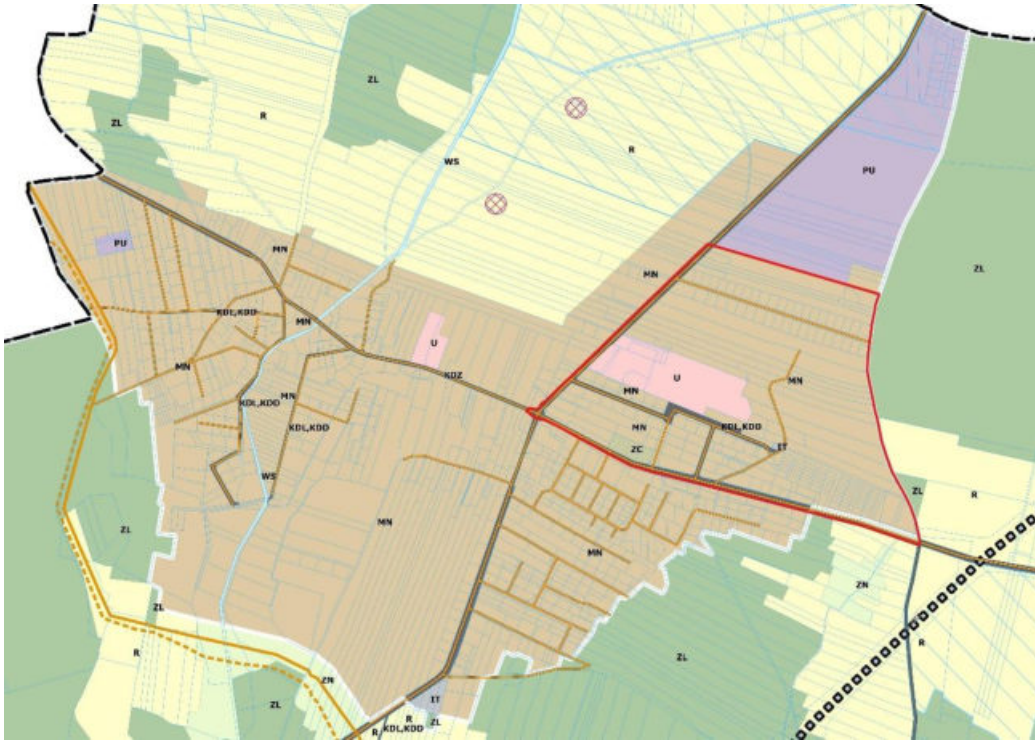
Istotnymi elementami wpływającymi na zmiany w przestrzeni miasta są również obiekty infrastruktury technicznej. Do najważniejszych obiektów wpływających na zmiany w przestrzeni miejskiej są budowana północna obwodnica miasta Kędzierzyn-Koźle (w ciągu Drogi Krajowej nr 40), teren stacji gazowej wraz z tłocznia gazu na trasie gazociągu wysokiego ciśnienia, zlokalizowana pomiędzy osiedlami Piastów i Blachownia oraz wybudowane budynki magazynowe zlokalizowane w obrębie terminalu przeładunkowego w rejonie Portu Koźle na Kanale Gliwickim.

Z przeprowadzonej analizy przestrzennej oraz złożonych wniosków wynikają zbieżne konkluzje dotyczące terenów dla których potrzebna jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W pierwszej kolejności nowe plany należałoby opracować dla dzielnic mieszkalnych o intensywnym ruchu budowlanym. Ze względu na swoje strategiczne położenie (połączenie dwóch ośrodków centrotwórczych) osiedle Kłodnica powinno być priorytetem. Obecny stan zagospodarowania przestrzennego – brak wyznaczonego w MPZP układu komunikacyjnego czy linii zabudowy przy jednoczesnej dostępności wolnych terenów budowlanych prowadzi do nieładu oraz pogarszających się możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Poniżej zaprezentowano obszar na terenie którego w pierwszej kolejności powinien zostać zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.



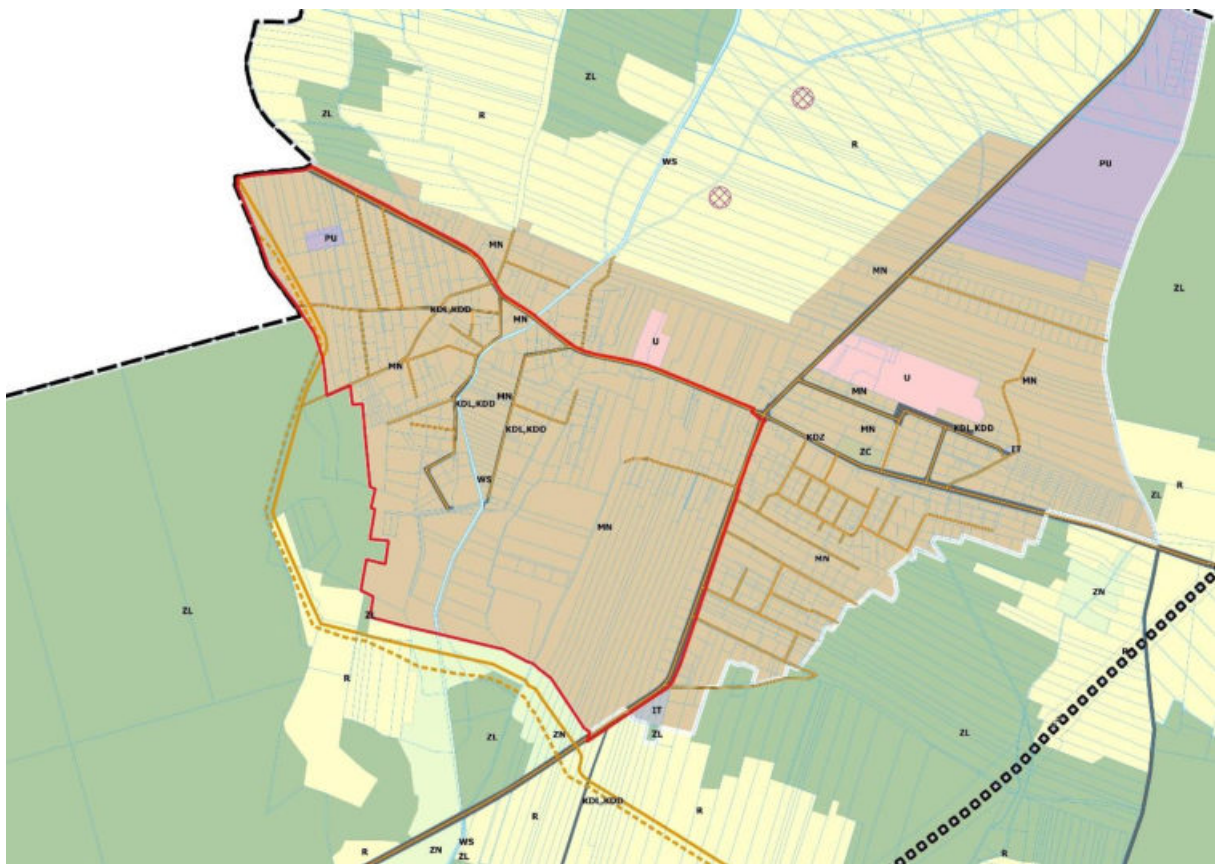


Wzrost popytu na działki budowlane w obrębie Cisowa również świadczy o dostępności wolnych terenów budowlanych w tym rejonie. Ze względu na swoje położenie znacząco oddalone od centrum miasta Cisowa jest miejscem gdzie rozwój infrastruktury technicznej jest utrudniony oraz kosztowny dla jednostki samorządu terytorialnego. Z tego powodu należy dążyć do ograniczania rozwoju intensywnej zabudowy jednorodzinnej (zabudowa szeregowa, bliźniacza) na rzecz jej ekstensywnych form. Zmiana MPZP dla tej jednostki powinna, oprócz rozwiązania problemów układu komunikacyjnego oraz linii zabudowy, wprowadzić zapisy regulujące możliwości zabudowy. Poniżej zaprezentowano obszary na terenie których powinien zostać zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.



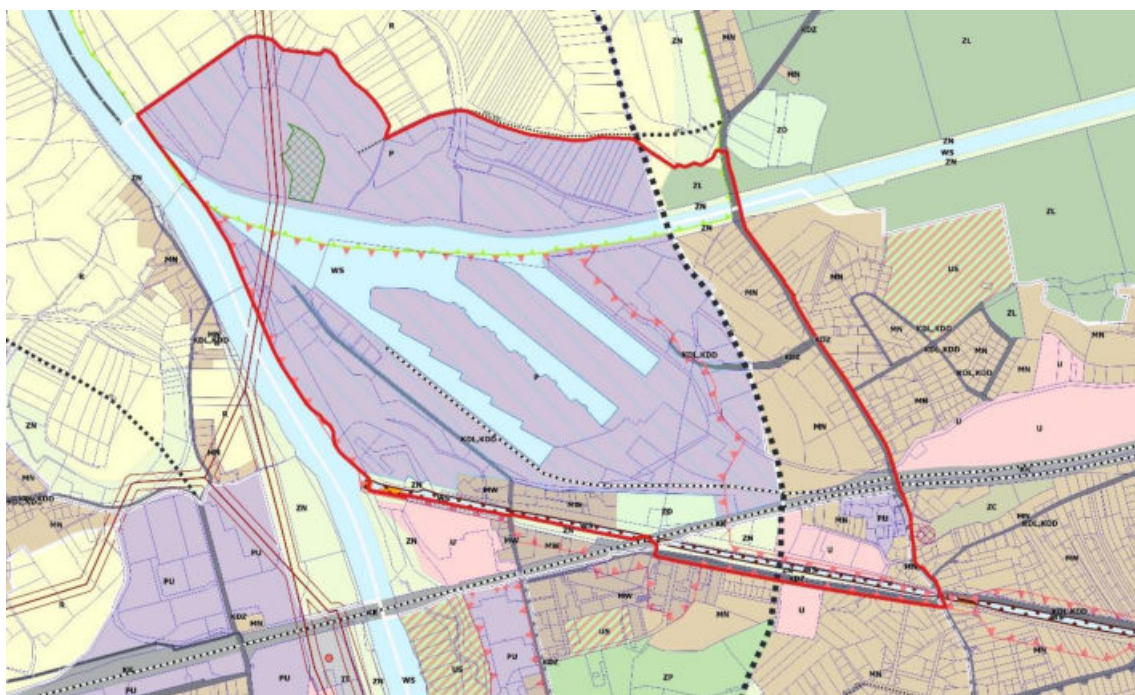


Priorytetowy obszar nr 2 na osiedlu Cisowa:



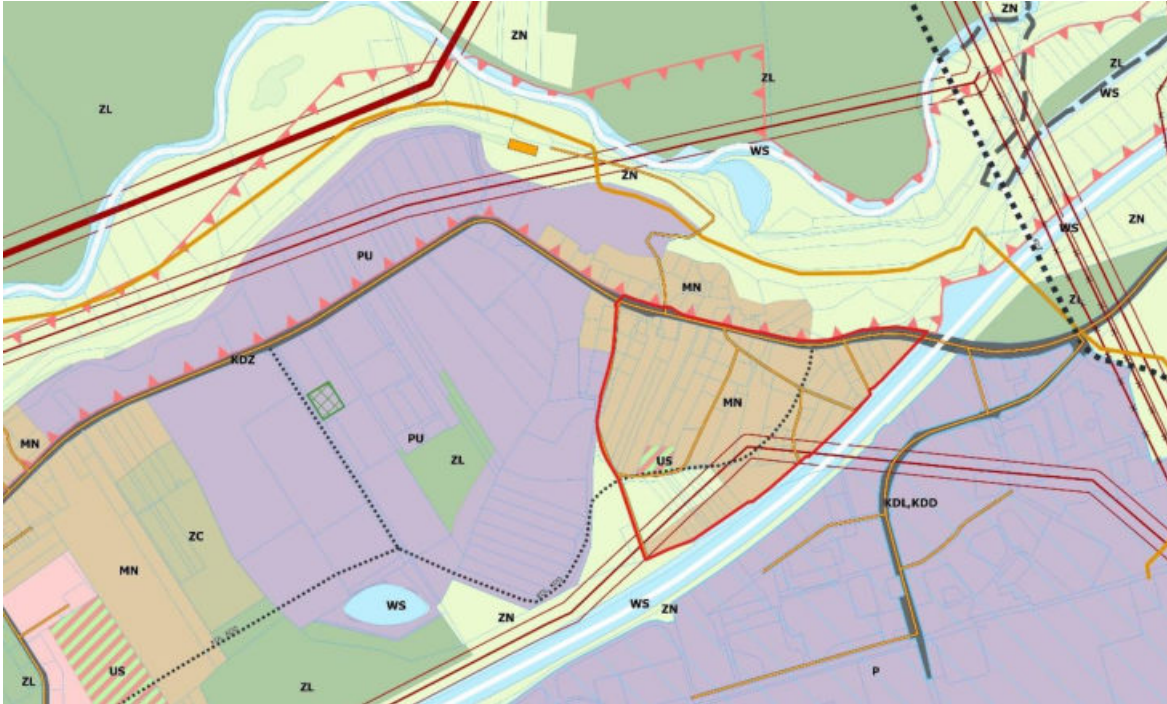


Priorytetowym obszarem dla rozwoju gospodarczego miasta jest rejon kozielskiego portu. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium miasta Kędzierzyn-Koźle w rejonie portu planowane jest utworzenie multimodalnego centrum przeładunkowego z zapleczem w postaci powierzchni magazynowo-składowo-usługowej. Gmina Kędzierzyn-Koźle dysponuje w tym obszarze działkami o dużej powierzchni, które mogłyby posłużyć jako tereny pod lokalizację wskazanych wyżej obiektów. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru ustali zasady wprowadzania nowej zabudowy oraz jej wiodące funkcje oraz pomoże rozwiązać kwestie z zakresu obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Plan miejscowy swoim zasięgiem mógłby objąć również zdegradowane obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie kozielskiego portu umożliwiając ich właściwe zagospodarowanie i umożliwi dalsze działania zmierzające ku rewitalizacji tego obszaru.





Ostatnim z priorytetowych obszarów jest rejon ulic Owocowej oraz Bocznej na osiedlu Blachownia. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegająca na zmianie przeznaczenia z terenów leśnych oraz usług wytwórczych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej spowoduje dogęszczenie zabudowy w wykształconym zespole mieszalnym oraz maksymalizację wykorzystania infrastruktury. Poniżej zaprezentowano obszar na terenie którego powinien zostać zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.



Odrębnym zagadnieniem pozostaje kwestia wsparcia rozwoju budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego na terenie miasta wynikająca z ustaleń dokumentów planistycznych. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków daje szerokie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wyznacza ono zarówno tereny ściśle przewidziane pod tą funkcję, jak również tereny zabudowy wielofunkcyjnej (tereny zabudowy śródmiejskiej i staromiejskiej), na której zabudowa ta jest jedną z funkcji wiodących, a także takie tereny, na których zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną jest traktowana jako przeznaczenie dopuszczalne. Na poziomie zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winna zostać przeprowadzona analiza terenów w mieście, w których rozwój takiej funkcji jest szczególnie pożądanym. Przy okazji zmiany planów miejscowych w obrębie terenów przewidzianych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy usunąć nieprecyzyjny zapis, w planie miejscowym dla miasta Kędzierzyn-Koźle z 2003 r., mówiący o nakazie lokalizowania na przynajmniej 40% powierzchni użytkowej parterów zabudowy mieszkaniowej od strony dróg publicznych należy funkcji usługowej. Ze względu na ten zapis wielu inwestorów rezygnuje z realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta, gdyż wymusza on realizację lokali usługowych często w miejscach, w których popyt na usługi jest znikomy. Lokalizacja usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych powinna być wskazywana jedynie przy głównych ciągach komunikacyjnych oraz w miejscach atrakcyjnych przestrzeni publicznych.

#### 4. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Przeprowadzona powyżej kompleksowa analiza zagadnień w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych pozwala stwierdzić, co następuje:

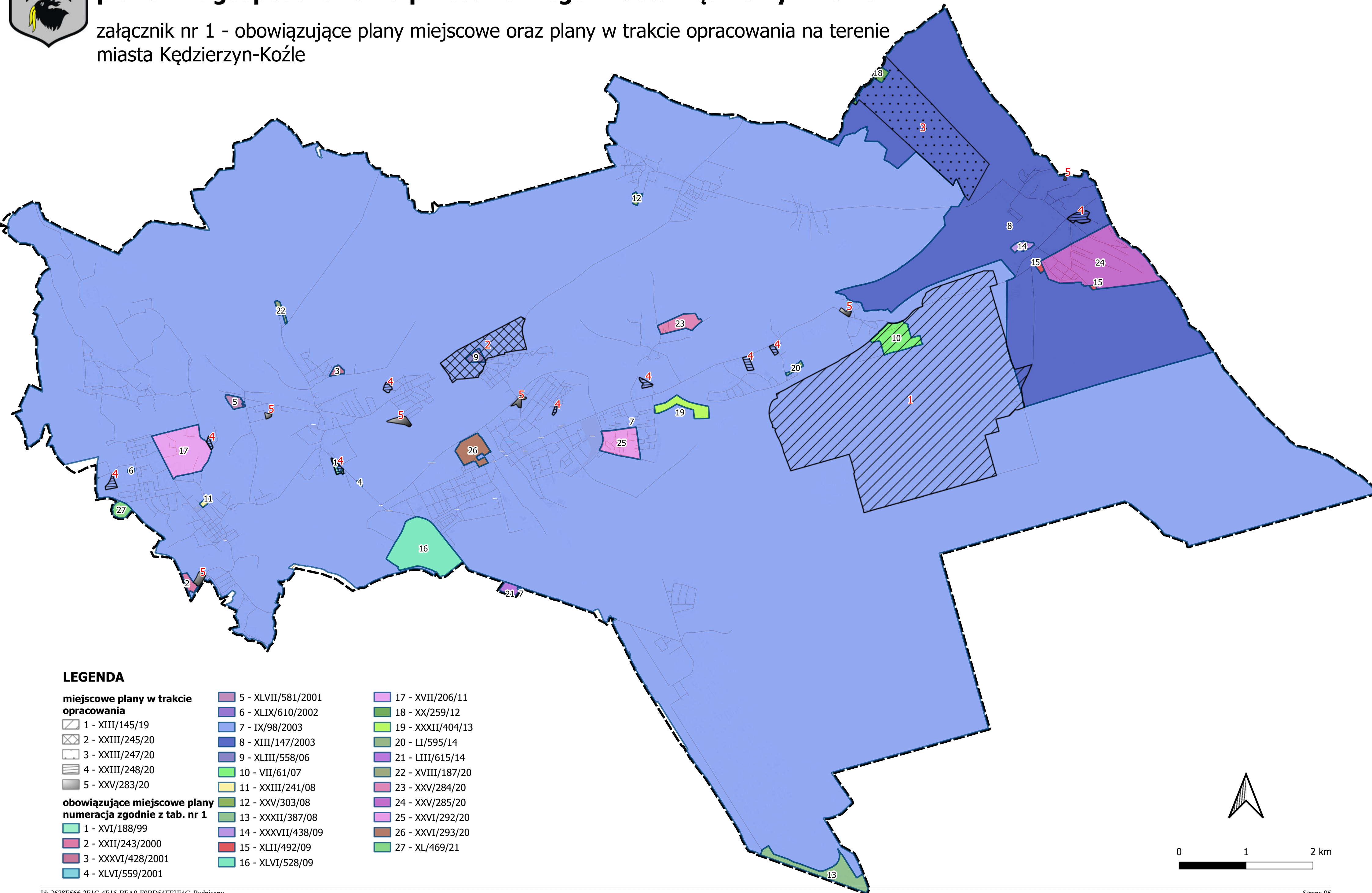
- 1) Obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Kędzierzyn-Koźle jest zmiana Studium przyjęta Uchwałą Nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r. W wyniku przeprowadzonej analizy wykazano zgodność większości zapisów studium z obowiązującymi przepisami prawa. Zmiana studium mogłaby dotyczyć uwzględnienia złożonych wniosków w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezgodnych z obowiązującym dokumentem studium oraz uwzględnienia zmiany zasięgu wyznaczonych terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych. Zmiana studium mogłaby również umożliwić aktualizację zawartych w nim wskaźników urbanistycznych (np. intensywność zabudowy) i dostosowania ich do stanu istniejącego zagospodarowania.
- 2) Analiza obowiązujących planów miejscowych wykazała, że na terenie miasta Kędzierzyn-Koźle nie ma planów całkowicie nieaktualnych oraz wymagających natychmiastowej zmiany wynikającej z obowiązujących przepisów prawa. Plany uchwalone na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie posiadają wielu elementów, które wymaga obecnie obowiązująca ustawa. W przypadku przeprowadzania zmian planów lub sporządzania nowych, kolejność opracowań powinna wynikać z ruchu inwestycyjnego oraz wniosków składanych przez zainteresowane strony. Przy podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowych planów miejscowych należy zwrócić uwagę na możliwości finansowe Miasta w zakresie realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, które mogą pojawić się po uchwaleniu planu.





# Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle

załącznik nr 1 - obowiązujące plany miejscowe oraz plany w trakcie opracowania na terenie miasta Kędzierzyn-Koźle



## LEGENDA

### miejscowe plany w trakcie opracowania

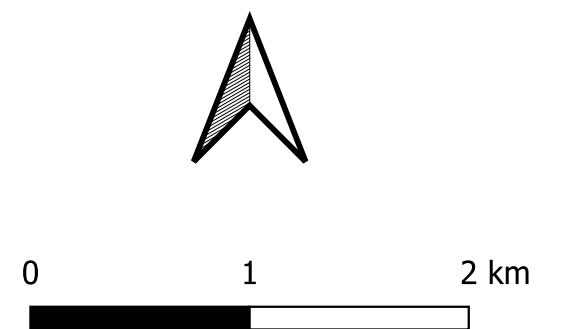
- 1 - XIII/145/19
- 2 - XXIII/245/20
- 3 - XXIII/247/20
- 4 - XXIII/248/20
- 5 - XXV/283/20

- 5 - XLVII/581/2001
- 6 - XLIX/610/2002
- 7 - IX/98/2003
- 8 - XIII/147/2003
- 9 - XLIII/558/06
- 10 - VII/61/07
- 11 - XXIII/241/08
- 12 - XXV/303/08
- 13 - XXXII/387/08
- 14 - XXXVII/438/09
- 15 - XLII/492/09
- 16 - XLVI/528/09

- 17 - XVII/206/11
- 18 - XX/259/12
- 19 - XXXII/404/13
- 20 - LI/595/14
- 21 - LIII/615/14
- 22 - XVIII/187/20
- 23 - XXV/284/20
- 24 - XXV/285/20
- 25 - XXVI/292/20
- 26 - XXVI/293/20
- 27 - XL/469/21

### obowiązujące miejscowe plany numeracja zgodnie z tab. nr 1

- 1 - XVI/188/99
- 2 - XXII/243/2000
- 3 - XXXVI/428/2001
- 4 - XLVI/559/2001

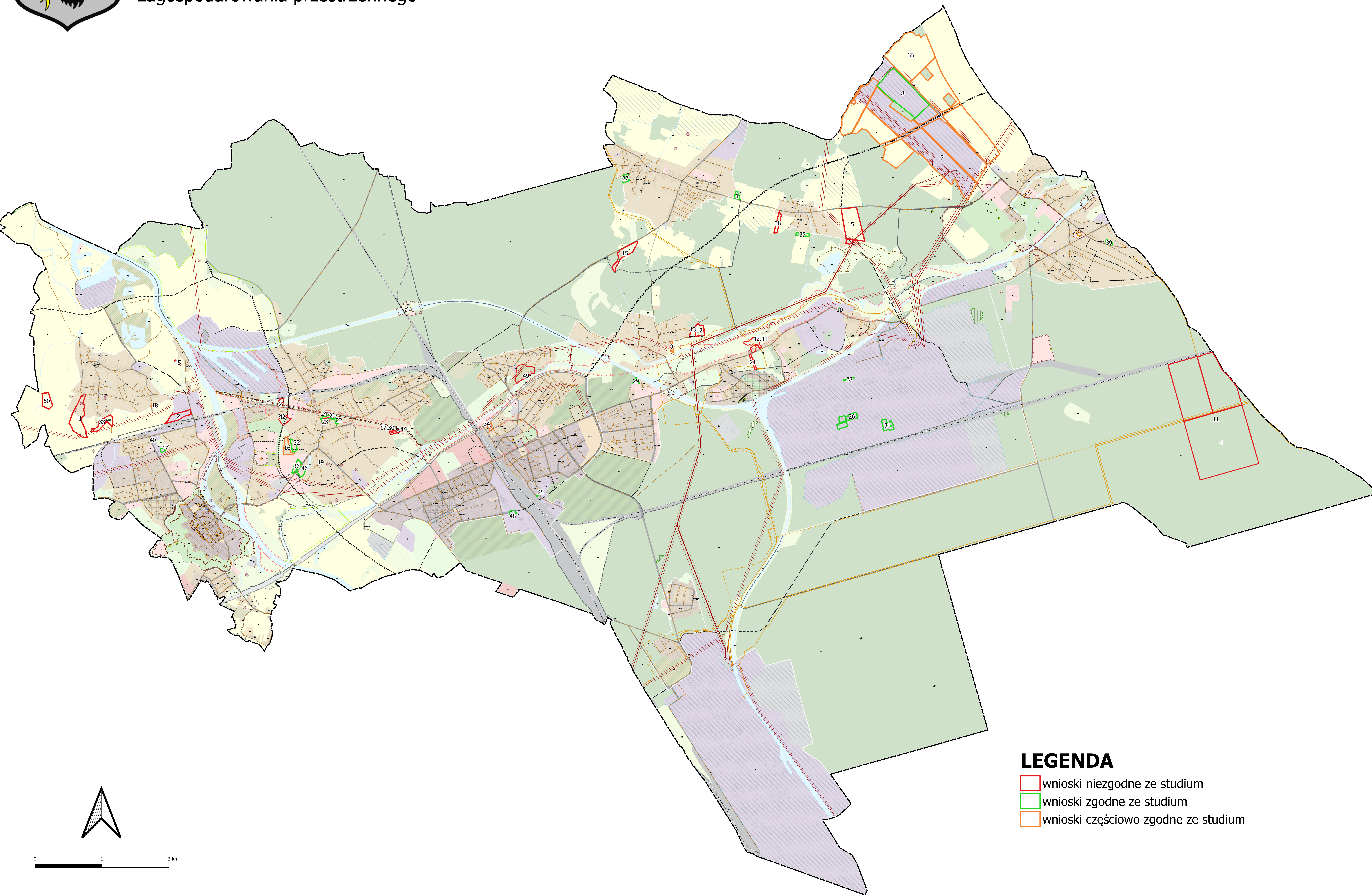






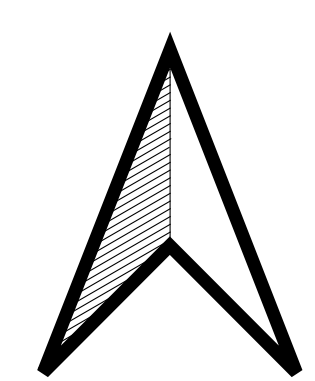
# Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle

załącznik nr 2 - Wykaz wniosków (2019 r. - 2022 r.) o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



## LEGENDA

- wnioski niezgodne ze studium
- wnioski zgodne ze studium
- wnioski częściowo zgodne ze studium

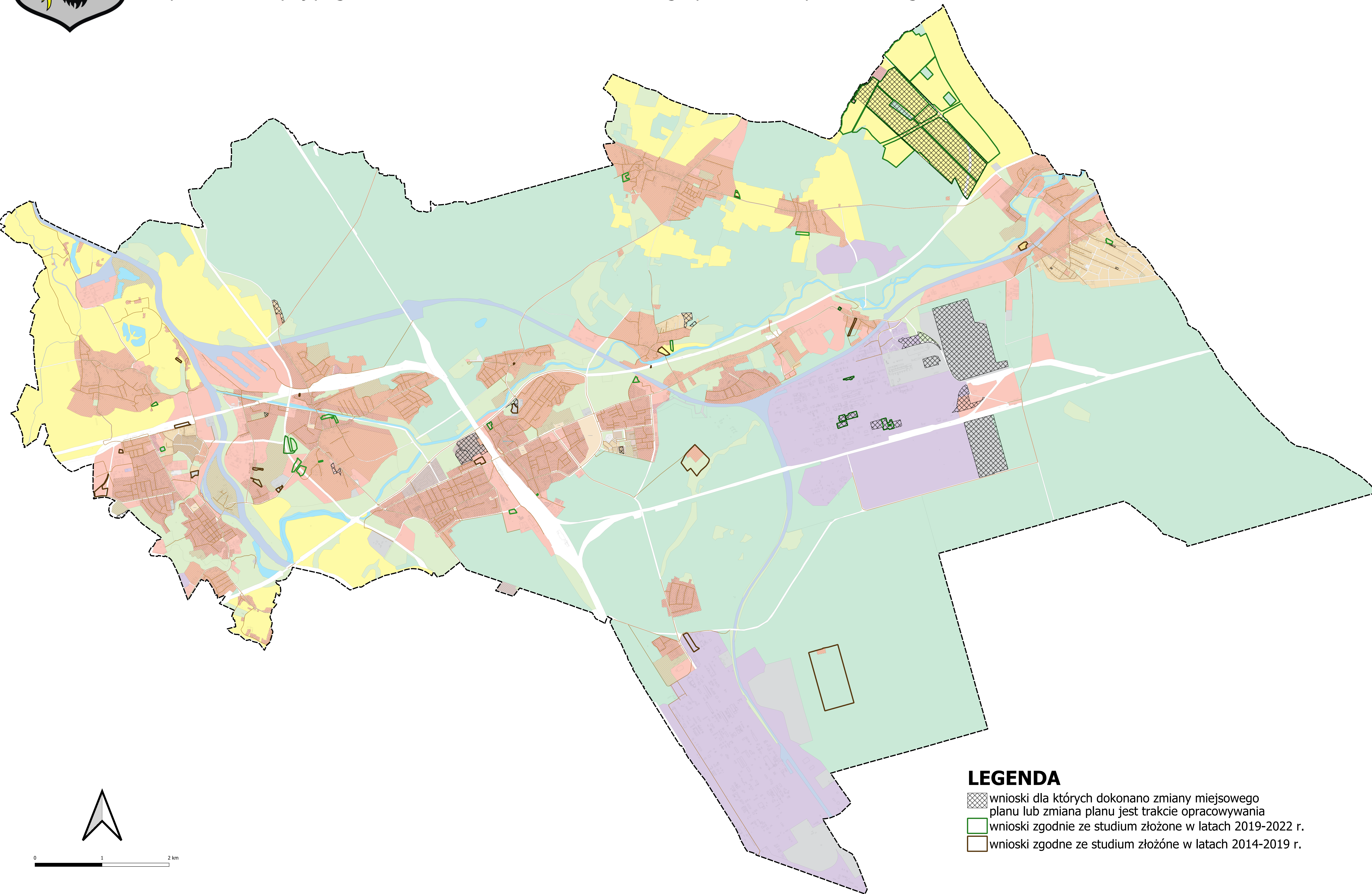




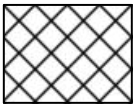




# Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle

załącznik nr 3 - wykaz wniosków (2014 r.- 2022 r.) o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnych z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



## LEGENDA

-  wnioski dla których dokonano zmiany miejscowego planu lub zmiana planu jest trakcie opracowywania
-  wnioski zgodne ze studium złożone w latach 2019-2022 r.
-  wnioski zgodne ze studium złożone w latach 2014-2019 r.

