

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu 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.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559¹⁾) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu finansów publicznych, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunku planu, o których mowa w ust. 1 pkt 1.

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005 i poz. 1079.

3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

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

- 1) dach płaski – również dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,
 - b) elementów nadwieszzeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin – wyłącznie dla budynków istniejących,
 - f) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 8) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 9) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w obrębie budynków istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand;
- 10) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 11) przestrzeń publiczna – wszelkie ogólnie dostępne tereny, w szczególności tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, placów publicznych, zieleni urządzonej, sportowo-rekreacyjne oraz obiektów użyteczności publicznej;
- 12) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, rozumiane w szczególności poprzez umieszczanie obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych oraz zieleni, tworzących całość funkcjonalną, rozumiane odpowiednio jako:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę na danej działce budowlanej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz musi obejmować mniej niż 50% zagospodarowania działki lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę działki budowlanej,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;

- 15) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 16) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 17) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy, o płaskiej powierzchni, wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 18) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery przeznaczenie podstawowe terenu;
- 19) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 20) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;
- 21) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 22) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 23) użycie wody do celów sanitarnych – użycie dla celów utrzymania higieny ludzi i zwierząt, a także do mycia produktów przeznaczonych do spożycia oraz przyborów związanych z przygotowaniem napojów i potraw;
- 24) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 25) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 26) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu tego budynku, bez uwzględniania kominów;
- 27) zabudowa frontowa – budynki mieszkalne, usługowe oraz garażowe, lokalizowana na działce od strony przestrzeni publicznej, do zabudowy frontowej nie zalicza się budynków produkcyjnych, gospodarczych, obiektów pomocniczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 28) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub objęte w chwili wejścia w życie uchwały ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 29) zieleń izolacyjna – skupiska drzew i krzewów niebędące lasem lub plantacją w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach i ochronie przyrody wraz z obszarem, na którym występują i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego obszaru, stanowiące izolację akustyczną i widokową.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:

- a) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy produkcyjnej,
 - b) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy usługowej,
 - c) stworzenie możliwości realizacji inwestycji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci farm fotowoltaicznych,
 - d) wskazanie kierunków przekształceń i rekultywacji zdegradowanych terenów przemysłowych,
 - e) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
- a) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
 - zieleni,
 - obiektów małej architektury,
 - urządzeń rekreacyjnych,
 - miejsc postojowych dla samochodów i rowerów;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dla budynków mieszkalnych i usługowych zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
 - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a, zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej wskazanej jako przeznaczenie uzupełniające terenów,
 - b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 70,0 m,
 - c) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
 - równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie nadbudowy o maksimum 2,0 m – wyłącznie w przypadku zmiany geometrii dachu,

- dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej;

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

a) nakaz stosowania dla ścian kolorów spośród:

- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: beton, beton architektoniczny, ceramika budowlana, drewno, kamień naturalny, metal, szkło,
- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS S	maks. 40	maks. 15	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 55	maks. 10	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity, czernie

b) nakaz stosowania dla zewnętrznych okładzin budynków, zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnogramatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9018,

c) dla dachów zabudowy frontowej innych niż dachy płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:

- blachy dachowej w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
- dachówki w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- szkła,

f) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, b, c w przypadku:

- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 10% elewacji,
- zastosowania kolorystyki stanowiącej znak towarowy podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą lub dla logo podmiotu prowadzącego działalność;

6) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych – dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

7) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,

b) parametry te nie dotyczą działek:

- wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
- wydzielanych w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych przy czym szerokość takich działek nie może być mniejsza niż 8,0 m,

- powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej;
- 2) w obrębie każdego z terenów zakaz stosowania odmiennych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa, powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie;
- 3) nakaz ujednoczenia nawierzchni chodników, dróg rowerowych oraz jezdni w zakresie materiałów nawierzchni oraz kolorystyki dla terenów powiązanych ze sobą funkcjonalnie;
- 4) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

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

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

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich;
- 3) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w tekście planu dla poszczególnych terenów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym tych terenów, za wyjątkiem:
 - a) instalacji do wytłaczania eksplozyjnego,
 - b) podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji,
 - c) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
 - d) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych,
 - e) unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych;
- 6) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
 - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem:
 - urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru,
 - urządzeń wykorzystujących energię słoneczną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 1ZI, 2ZI, 1ZN i 2ZN,
 - urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW i urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,

- 7) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
- a) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub pieszko-rowerowych a także terenów przeznaczonych pod składy i magazyny, parkingi i place manewrowe zlokalizowane na terenach P i P/U,
 - b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
- 8) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 9) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) nakaz postępowania ze ściekami przemysłowymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
 - d) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych,
 - e) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
 - f) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) dla terenów znajdujących się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - h) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - i) zakaz stosowania rozwiązań odwadniania obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
 - j) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - k) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - l) nakaz czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - b) natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1P do 50P, od 1P/U do 7P/U oraz 1O i 2O nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza granicami strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznaczonej dla tych urządzeń,

c) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

11) w zakresie ochrony przed hałasem - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

2. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody:

1) dla wskazanych na rysunku planu użytków ekologicznych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

a) zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;

b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;

c) zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;

d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

e) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

f) zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi;

g) zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

h) zakaz umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

i) zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;

2) zakazy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą:

a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;

b) realizacji inwestycji celu publicznego w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;

c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;

d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) wskazuje się budynki stanowiące dobro kultury współczesnej, oznaczone na rysunku planu symbolem DK – budynki produkcyjne oraz administracyjno-biurowe zespołu przemysłowego Blachownia, dla których ustala się ochronę poprzez:

a) nakaz trwałego zachowania budynków,

b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem poniższych warunków:

- realizacja nadbudowy w formie, materiale i kolorystyce odróżniającej się od zachowanych cech budynku,

- realizacja nadbudowy w sposób nie zaburzający ekspozycji elementów wieńczących nadbudowywany budynek, takich jak: atyki, szczyty, ryzality wyniesione ponad dach;

c) zakaz zmiany kąta nachylenia dachu,

- d) zakaz tynkowania oraz malowania farbami kryjącymi ceglanych elewacji lub ich części,
 - e) nakaz stosowania stolarki lub ślusarki zewnętrznej odzwierciedlającej istniejącą geometrię i proporcje podziałów w obrębie budynku,
 - f) nakaz zachowania podziałów na elewacjach oraz kształtu, wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych,
 - g) w przypadku likwidacji otworu okiennego nakaz realizacji w jego miejscu blendy,
 - h) zakaz stosowania parapetów, rynien i rur spustowych z PCV,
 - i) nakaz zachowania zewnętrznych elementów stanowiących system zewnętrznych wyjść ewakuacyjnych z budynku,
- 2) ochrona wskazanych na rysunku planu zabytków nieruchomych, stanowiących schrony przeciwlotnicze z okresu II wojny światowej poprzez:
- a) nakaz trwałego zachowania budynku,
 - b) zakaz zewnętrznej termomodernizacji,
 - c) zakaz tynkowania,
 - d) dopuszczenie iluminacji zewnętrznej.

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

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

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

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

- 1) w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
 - a) dla linii 220 kV – 25,0 m od osi linii,
 - b) dla linii 110 kV – 11,0 m od osi linii,
 - c) dla linii 15 kV – 7,5 m od osi linii,
 - d) dla linii 0,4 kV – 1,5 m od osi linii,
 – obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1, zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 3) w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
 - a) dla linii napowietrznych 220kV – 25,0 m od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych 110kV – 11,0 m od osi linii
 - c) dla linii napowietrznych 15kV – 7,5 m od osi linii
 - d) dla linii kablowych 110kV – 5,5 m od osi linii
 - e) dla linii kablowych 15kV – 1,5 m od osi linii,
 - f) dla linii kablowych 0,4kV – 1,0 m od osi linii
 – obowiązuje zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci oraz zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod lub nad linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii;

- 4) wokół istniejących i projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych;
- 5) zakaz sadzenia drzew, krzewów i innej zieleni, której wysokość może przekroczyć 3,0 m pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi w odległościach mniejszych niż:
 - b) 12,5 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 110kV
 - c) 6,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 15kV,
 - d) 1,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 0,4kV;
- 6) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod liniami elektroenergetycznymi 220kV i w odległości 10 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od wskazanych na rysunku planu:
 - a) gazociągu średniego ciśnienia DN 315/250/225/160/90/63 mm,
 - b) gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia (gaz koksowniczy) DN 300 mm,
– określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 8) w przypadku likwidacji sieci gazowych, o których mowa w pkt 7, zakaz dotyczący stref kontrolowanych nie obowiązuje;
- 9) w wyznaczonych na rysunku planu pasach ochronnych od magistralnych przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz rowów odwadniających obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 10) w przypadku likwidacji przewodów, o których mowa w pkt 9, zakaz dotyczący pasów ochronnych nie obowiązuje;
- 11) lokalizacja części terenów wskazanych na rysunku planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 – Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka, dla którego obowiązują ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych oraz w zakresie gospodarki wodno-ściekowej określone w § 8 pkt 8 i 9;
- 12) dla udokumentowanych ujęć wód podziemnych obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochrony bezpośredniej, dla których ustala się zakaz użytkowania terenu do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 12. 1. Ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci farm fotowoltaicznych, które stanowią wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami od 1P do 50P, od 1P/U do 7P/U oraz 1O i 2O.

2. Ustala się granice stref ochronnych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci farm fotowoltaicznych, które pokrywają się z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami od 1P do 50P, od 1P/U do 7P/U oraz 1O i 2O z zakazem ich przekraczania.

§ 13. 1. Wskazuje się kolejowy teren zamknięty – magistralnej linii kolejowej nr 137 Katowice - Legnica, którego granice pokrywają się z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1KK.

2. W bezpośrednim sąsiedztwie kolejowego terenu zamkniętego obowiązuje:

- 1) nakaz usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- 2) poza obszarami lasów zakaz usytuowania drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości mniejszej niż 6,0 m od dolnej

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

3. W wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego użytkowania od kolejowego terenu zamkniętego obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji budowli i budynków w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy kolejowego terenu zamkniętego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m, z wyłączeniem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym dróg pieszych i rowerowych;
- 2) zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy kolejowego terenu zamkniętego z wyłączeniem robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej;
- 3) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego i linii kolejowych.

§ 14. Ustala się następujące granice terenów wymagających przekształceń i rekultywacji oraz zasady ich zagospodarowania:

- 1) wskazuje się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1O – teren infrastruktury technicznej – istniejącego osadnika jako teren wymagający przekształceń i ponownej rekultywacji, dla którego ustala się następujące kierunki zagospodarowania:
 - a) dopuszczenie zagospodarowania istniejącego osadnika poprzez wydobycie i eksploatację składowanych odpadów stanowiących mieszaninę popiołowo-żużłową pochodzących z elektrowni oraz ich wykorzystanie w procesie produkcji,
 - b) po zakończonej eksploatacji osadnika nakaz zagospodarowania terenu w kierunku:
 - terenu aktywnego biologicznie – zieleni nieurządzonej lub z dopuszczeniem lokalizacji na jego obszarze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w postaci farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW,
 - terenu infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalizacji na jego obszarze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w postaci farm fotowoltaicznych w tym o mocy o mocy przekraczającej 100 kW.

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

- 1) budowa, remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 2) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) nakaz zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem;
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 5) wskazuje się ulice zapewniające powiązanie z zewnętrznym układem drogowym:
 - a) projektowaną ulicę główną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG (ul. Szkolna),
 - b) projektowaną ulicę główną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDG (rondo na ciągu ulicy stanowiącej łącznik z projektowaną północną obwodnicą miasta Kędzierzyn-Koźle – Droga Krajową Nr 40),
 - c) istniejące ulice zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolem: 1KDZ i 2KDZ (ul. Strzelecka), 3KDZ (ul. Naftowa),
 - d) istniejącą ulicę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 1KDL (ul. Energetyków),
 - e) istniejącą ulicę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KDD (przyczółek mostu na Kanale Gliwickim w ciągu ul. Szkolnej);

6) ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający:

- a) istniejące ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD-5KDD,
- b) projektowaną ulicą dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KDD,
- c) istniejące oraz projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW-59KDW;

7) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

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

1) dla samochodów osobowych – minimum:

- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
- b) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla zakładów produkcyjnych, składów, magazynów – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych na jednej zmianę,
- d) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla usług handlu – 4 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) dla pozostałych usług – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów - minimum:

- a) dla zakładów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych na jednej zmianie,
- b) dla usług administracyjno-biurowych – 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla usług handlu – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla pozostałych usług – 5 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

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

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

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg wewnętrznych oraz, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,

b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego.

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

1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6P/U i 7P/U: magistrala wodociągowa 280 zlokalizowana w ciągu ulic Przyjaźni i Strzeleckiej (1KDZ, 2KDZ),

b) dla pozostałych terenów ujęcia wód podziemnych zlokalizowane na obszarze objętym planem oraz stacja uzdatniania wody zlokalizowana w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 48P;

2) podstawowy odbiornik ścieków:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6P/U i 7P/U: kanał sanitarny 200 zlokalizowany w ciągu ulic Przyjaźni i Strzeleckiej (1KDZ, 2KDZ),

b) dla pozostałych terenów – przemysłowa oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w terenie 50P;

3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – Kanał Gliwicki;

4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociągi gazu koksowniczego podwyższonego ciśnienia doprowadzające gaz do stacji gazowych zlokalizowanych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1G i 2G;

5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną:

a) stacja rozdzielcza 220/110/30/6 kV Blachownia,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnych z ustaleniami szczegółowymi tekstu planu.

§ 18. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ oraz linie rozgraniczające teren istniejącego składowiska odpadów komunalnych oznaczonego na rysunku planu symbolem 2O.

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

§ 19. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunkach planu linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunkach planu symbolami: 1KDG, 2KDG, 3KDZ, 1KDL, od 1KDD do 7KDD.

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

§ 20. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, od 1P/U do 7P/U, od 1P do 50P na 30%.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi lokalne,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

a) w terenie 1MN: budynki w zabudowie bliźniaczej,

b) w terenach 2MN: budynki wolnostojące,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 35%,

b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,7,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego: maksimum 80 m²,

b) geometria dachów budynków mieszkalnych:

- w terenie 1MN: dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 40 do 50,

- w terenie 2MN dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30 do 45,

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

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: maksimum 10,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: maksimum 6,0 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,

b) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wyłącznie z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy,

c) dopuszczenie sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych do granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio w tej granicy działki budowlanej w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 10,0 m,

d) w terenie 1MN dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość,

e) w terenie 2MN dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość lub do jednej z granic działki budowlanej przylegającej do frontu działki,

f) dla dachów zabudowy niewymienionej w §5 pkt. 6 lit. e z dachami innymi niż płaskie dodatkowo dopuszcza się stosowanie pokrycia w postaci gontu bitumicznego w kolorze brązowym, ceglastym, szarym, grafitowym lub naturalnym

g) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,

h) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne z zakresu budownictwa

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1MN: 900 m²;
- 2) w terenach 2MN: 650 m².

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie 1MN: minimum 900 m²,
 - b) w terenach 2MN: minimum 650 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 5.1MN - minimum 35,0 m;
 - b) W terenie: 2MN: minimum 17,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°,

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych, na rysunku planu symbolami od **1P/U** do **7P/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy produkcyjnej i przemysłowej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) bazy budowlane i transportowe,
 - d) obiekty obsługi transportu samochodowego i kolejowego,
 - e) składy i magazyny,
 - f) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w postaci farm fotowoltaicznych w tym o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) stacje bazowe telefonii komórkowej,
 - c) ujęcia wód podziemnych do celów przemysłowych,
 - d) tymczasowe obiekty budowlane,
 - e) zieleń urządzona.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 90%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 3,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) geometria dachów: dachy płaskie,

b) wysokość zabudowy:

- dla budynków maksimum 25,0 m,
- dla obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksimum 70,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przeznaczeniem terenów, z wyłączeniem:

- przedsięwzięć na terenach oznaczonych na rysunku plany symbolami 1P/U, 6P/U i 7P/U,
- elektrowni jądrowych i innych reaktorów jądrowych,
- instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
- koksowni,
- wydobywania azbestu lub instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
- instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych wykorzystujących technologię inną niż technologia plazmowa, w tym składowisk odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych z wyłączeniem zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, których komponenty stanowią odpady niebezpieczne;
- obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
- podziemnego składowania odpadów niebezpiecznych;

b) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów budowlanych:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 35 m²,
- maksymalna wysokość: 4,0 m,
- dachy: płaskie,
- maksymalna ilość na działce budowlanej: 5,

c) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 2000 m²,
- 2) szerokość frontu działki: minimum 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 23. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1P** do **50P** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy produkcyjnej i przemysłowej,
- b) bazy budowlane i transportowe,
- c) obiekty obsługi transportu samochodowego, kolejowego i wodnego,
- d) składy i magazyny,
- e) porty śródlądowe wraz z urządzeniami przeładunkowymi,
- f) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w postaci farm fotowoltaicznych w tym o mocy przekraczającej 100 kW;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) stacje bazowe telefonii komórkowej,
- c) ujęcia wód podziemnych do celów przemysłowych,
- d) zabudowa usługowa,
- e) tymczasowe obiekty budowlane,
- f) zieleń urządzona.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 90%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 3,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów: dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków maksimum 44,0 m,
 - dla obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksimum 250,0 m,
 - dla obiektów budowlanych stanowiących izolację akustyczną instalacji przemysłowych posiadających formę budynku w myśl przepisów odrębnych z zakresu budownictwa: maksimum 70,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przeznaczeniem terenów, z wyłączeniem:

- instalacji związanych z postępowaniem z odpadami promieniotwórczymi,
- koksowni,
- wydobywania azbestu lub instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
- obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
- podziemnego składowania odpadów niebezpiecznych,
- instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych za wyjątkiem wskazanych w ust. 3 pkt 3 lit. b,

b) zakaz określony w ust. 3 pkt 3 tiret szóste nie dotyczy:

- instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych wykorzystujących technologię plazmową,
- zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, których komponenty stanowią odpady niebezpieczne,
- zakładów przetwarzania zużytych baterii i zużytych akumulatorów stanowiących odpady niebezpieczne,
- instalacji do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 9P, 10P i 14P,
- instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych objętych wymaganiami przez przepisy odrębne zezwoleniami i koncesjami pozwalającymi na używanie tych instalacji w dniu wejścia w życie planu - bez możliwości zwiększenia ich zdolności przerobowych określonych w wydanych zezwoleniach i koncesjach,

c) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów budowlanych:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 35 m²,
- maksymalna wysokość: 4,0 m,
- dachy: płaskie,
- maksymalna ilość na działce budowlanej - 5,

d) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,

e) dla terenu 5P – nakaz realizacji szpaleru zieleni wysokiej w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji zieleni wysokiej od strony ul. Spacerowej (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem) z możliwością odstąpienia od realizacji szpaleru w miejscach projektowanych zjazdów na działkę budowlaną oraz miejscach kolidujących z istniejącymi i projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 2000 m²,
- 2) szerokość frontu działki: minimum 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 24. 1. Dla terenów komunikacji samochodowej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U/KS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 10%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,0, maksimum 0,10,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) geometria dachów - dachy płaskie,
 - b) wysokość zabudowy - maksimum 5,0 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji stacji ładowania samochodów elektrycznych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych spełniających warunki:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 12,0 m²,
 - maksymalna wysokość – 3,0 m,
 - dachy: płaskie,

- maksymalna ilość w terenie – 1.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 85-90°.

§ 25. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E** i **2E** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 75%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,75,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) geometria dachów - dachy płaskie,
 - b) wysokość zabudowy:
 - w terenie 1E: maksimum 25,0 m,
 - w terenie 2E: maksimum 5,0 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1E: 300 m²;
- 2) w terenie 2E: 200 m².

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie 1E: minimum 300 m²,
 - b) w terenach 2E: minimum 200 m².
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 1E: minimum 20,0 m,
 - b) w terenie 2E: minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°.

§ 26. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1G** i **2G** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – gazowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 75%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,75,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów - dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy:
 - w terenie 1G: maksimum 5,0 m,
 - w terenie 2G: maksimum 10,0 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1G: 550 m²;
- 2) w terenie 2G: 400 m².

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

1) powierzchnię działki:

- c) w terenie 1G: minimum 550 m²,
- d) w terenach 2G: minimum 400 m².

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenie 1G: minimum 40,0 m,
- b) w terenie 2G: minimum 30,0 m;

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

§ 27. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) istniejący osadnik przewidziany do przekształcenia i rekultywacji,
- b) teren infrastruktury technicznej,
- c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w postaci farm fotowoltaicznych w tym o mocy przekraczającej 100 kW,
- d) zieleń nieurządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia techniczne, budowle oraz budynki związane z eksploatacją oraz transportem odpadów stanowiących mieszaninę popiołowo-żużlową z osadnika do miejsca przetwarzania,
- b) tymczasowe obiekty budowlane,
- c) zieleń urządzona.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 20%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,001, maksimum 0,2,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów: dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków maksimum 12,0 m,
 - dla obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksimum 70,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przeznaczeniem terenów, z wyłączeniem:

- elektrowni jądrowych i innych reaktorów jądrowych,
- instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
- koksowni,
- wydobywania azbestu lub instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
- instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych;
- obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
- podziemnego składowania odpadów niebezpiecznych;

b) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów budowlanych:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 20 m²,
- maksymalna wysokość: 4,0 m,
- dachy: płaskie,
- maksymalna ilość w terenie: 10.

6. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m².

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

4) powierzchnię działki: minimum 5000 m²,

5) szerokość frontu działki: minimum 40,0 m,

6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 28. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2O** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren infrastruktury technicznej – gospodarki odpadami komunalnymi,
- b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w postaci farm fotowoltaicznych w tym o mocy przekraczającej 100 kW,
- c) zieleń nieurządzona,

d) zieleni urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa związana z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) tymczasowe obiekty budowlane.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 10%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 0,2,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów: dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy: maksimum 18,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przeznaczeniem terenów, z wyłączeniem:

- elektrowni jądrowych i innych reaktorów jądrowych,
- instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
- koksowni,
- wydobywania azbestu lub instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
- obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
- podziemnego składowania odpadów niebezpiecznych;

b) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów budowlanych:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 20 m²,
- maksymalna wysokość: 4,0 m,
- dachy: płaskie,
- maksymalna ilość w terenie: 5.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m².

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

1) powierzchnię działki: minimum 5000 m²,

2) szerokość frontu działki: minimum 40,0 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 29. 1. Dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN** i **2ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,

b) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – infrastruktury technicznej: maksimum 5%;
- 3) intensywność zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – infrastruktury technicznej: minimum 0,001, maksimum 0,05;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%.

§ 30. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL** i **2ZL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 31. 1. Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI** i **2ZI** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1ZI: 3500 m²;
- 2) w terenie 2ZI: 600 m².

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie 1ZI: minimum 3500 m²,
 - b) w terenie 2ZI: minimum 600 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 1ZI: minimum 400 m,
 - b) w terenie 2ZI: minimum 80 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 32. 1. Dla terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KK** do **3KK** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) dla terenu 1KK - teren kolejowy zamknięty,
- b) dla terenów 2KK i 3KK – tereny kolejowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa związana z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) składy, magazyny,
- d) zieleń urządzona,
- e) tymczasowe obiekty budowlane.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 10%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,2,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kącie nachylenia w przedziale od 30 do 45 oraz dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków: maksimum 15,0 m,
 - dla obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksimum 50,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów budowlanych:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 20 m²,
 - maksymalna wysokość: 4,0 m,
 - dachy: płaskie,
 - maksymalna ilość w terenie: 10.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m².

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

1) powierzchnię działki: minimum 5000 m²,

2) szerokość frontu działki: minimum 40,0 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 33. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG**, **2KDG**, **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ**, **1KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych: ulice klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej,
 - e) infrastruktura techniczna;
3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych ustala się:
 - 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** (projektowana ulica stanowiąca łącznik z DK 40):
 - a) klasę G – główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 17,2 m do 66,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDG** (projektowane skrzyżowanie ul. Przyjaźni z łącznikiem z DK40):
 - a) klasę G – główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0,00 m do 36,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ul. Strzelecka):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15,9 m do 20,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ** (ul. Strzelecka):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0,0 m do 19,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDZ** (ul. Naftowa):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 18,7 m do 30,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** (ul. Energetyków):
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 11,9 m do 24,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** (istniejąca ulica dojazdowa – ul. Strzelecka):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,6 m do 35,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** (istniejąca ulica dojazdowa – ul. Strzelecka):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,5 m do 12,6 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 1KDZ oraz 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** (istniejąca ulica dojazdowa):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,7 m do 20,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** (istniejąca ulica dojazdowa):

- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 20,6 m do 27,3 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 3KDZ oraz 6KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** (istniejąca ulica dojazdowa):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 22,5 m do 26,6 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 3KDZ oraz 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD** (istniejąca ulica dojazdowa):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 21,1 m do 23,1 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDD** (przyczółek mostu na Kanale Gliwickim w ciągu ul. Szkolnej):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m;

§ 34. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **59KDW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych ustala się szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Dla terenu komunikacji wodnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren śródlądowych dróg wodnych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą transportu wodnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych ustala się szerokość śródlądowej drogi wodnej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 36. Tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50 z 2003 r., poz. 1038 z późn. zm.) – w części odnoszącej się do obszarów objętych ustaleniami uchwały;

- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą VII/61/07 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 marca 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ulicy Energetyków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 36, poz. 1388) – w całości;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/391/12 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 20 grudnia 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle w części dotyczącej strefy ochronnej dla Miejskiego Składowiska Odpadów przy ulicy Naftowej w Kędzierzynie-Koźlu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2013 r., poz. 393) – w całości.

§ 37. 1. Istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały zagospodarowanie terenów, zgodne z uchwałą wskazaną w § 22 ust. 1-3 oraz § 23 ust. 1-3, może zostać utrzymane bez możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących w tej dacie obiektów i instalacji.

2. Rozbudowa i przebudowa instalacji i obiektów istniejących w dniu wejścia w życie uchwały na terenach wskazanych w ust. 1, jest dopuszczalna jeśli polega wyłącznie na zastąpieniu rozwiązań technicznych lub architektonicznych zakazanych przez prawo rozwiązaniami, które są z prawem zgodne.

3. Przepisy ust. 1 i ust. 2 stosuje się odpowiednio do przedsięwzięć, dla których w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia lub pozwolenie na budowę.

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

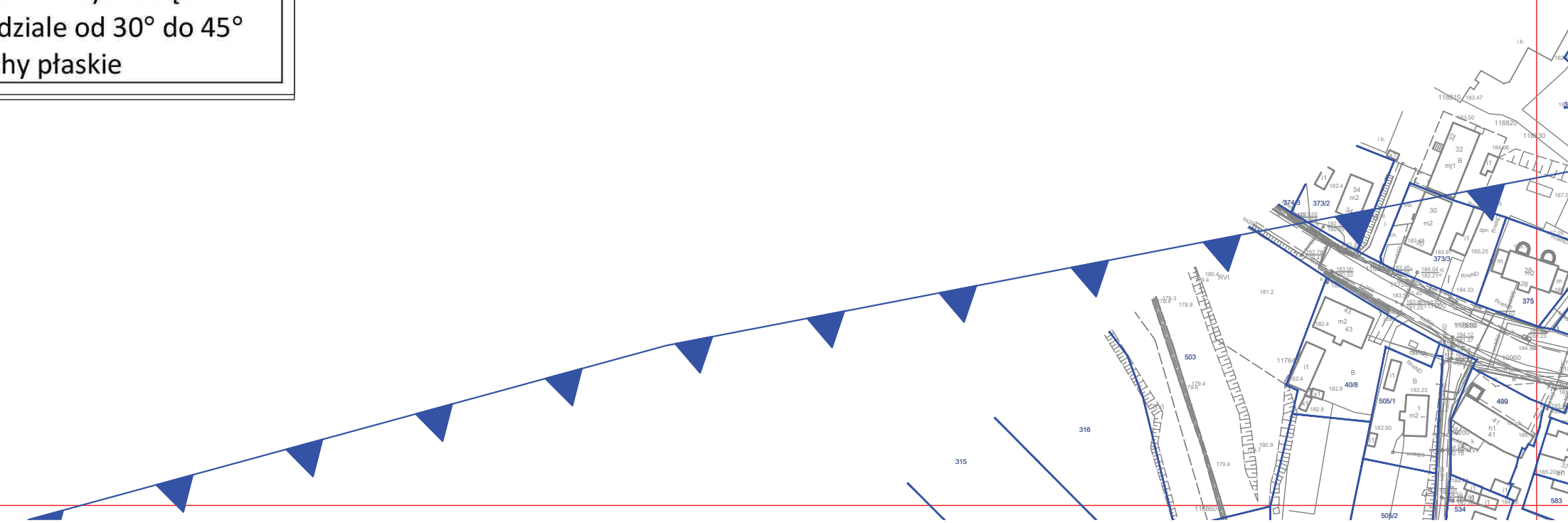
**PREZYDENT MIASTA
KĘDZIERZYN-KOŹLE
Sabina Nowosielska (-)**

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:
Kierownik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego
Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle
Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz (-)



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZY POŁOŻONEGO NA TERENIE OSIEDLI PRZYJAŹNI I SŁA SPACEROWEJ, NAFTOWEJ ORAZ KANAŁU KĘDZIERZ RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do Uchwały

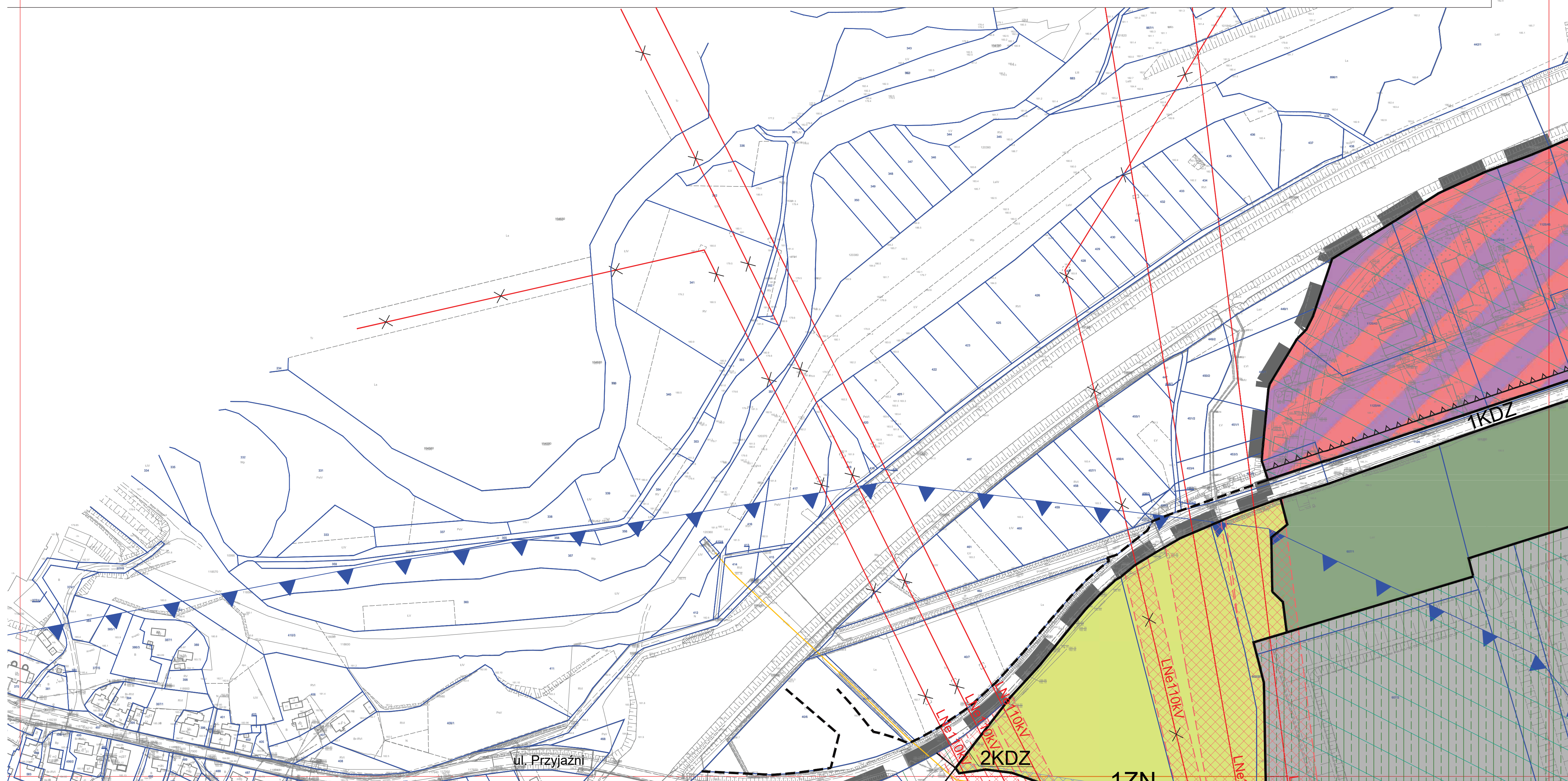
WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH ORAZ PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY						
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia zabudowy (max.)	Intensywność zabudowy (max.)	Powierzchnia biologicznie czynna (min.)	Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy	Geometria dachów budynków przeznaczenia podstawowego terenów
1MN	35%	0,7	50%	900 m ²	10,0 m	dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 40° do 50°
2MN	35%	0,7	50%	650 m ²	10,0 m	dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°
1P/U – 7P/U	90%	3,5	5%	2000 m ²	budynki – 25,0 m obiekty nie będące budynkami – 50,0 m	dachy płaskie
1P – 50P	90%	3,5	5%	2000 m ²	budynki 44,0 m obiekty nie będące budynkami – 250,0 m	dachy płaskie
1U/KS	10%	0,1	10%	800 m ²	5,0 m	dachy płaskie
1E	75%	0,75	5%	300 m ²	25,0 m	dachy płaskie
2E	75%	0,75	5%	200 m ²	5,0 m	dachy płaskie
1G	75%	0,75	5%	550 m ²	5,0 m	dachy płaskie
2G	75%	0,75	5%	400 m ²	10,0 m	dachy płaskie
1O	20%	0,2	30%	5000 m ²	12,0 m	dachy płaskie
2O	10%	0,2	30%	5000 m ²	18,0 m	dachy płaskie
1KK-3KK	10%	0,2	10%	5000 m ²	12,0 m	dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kącie nachylenia w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie

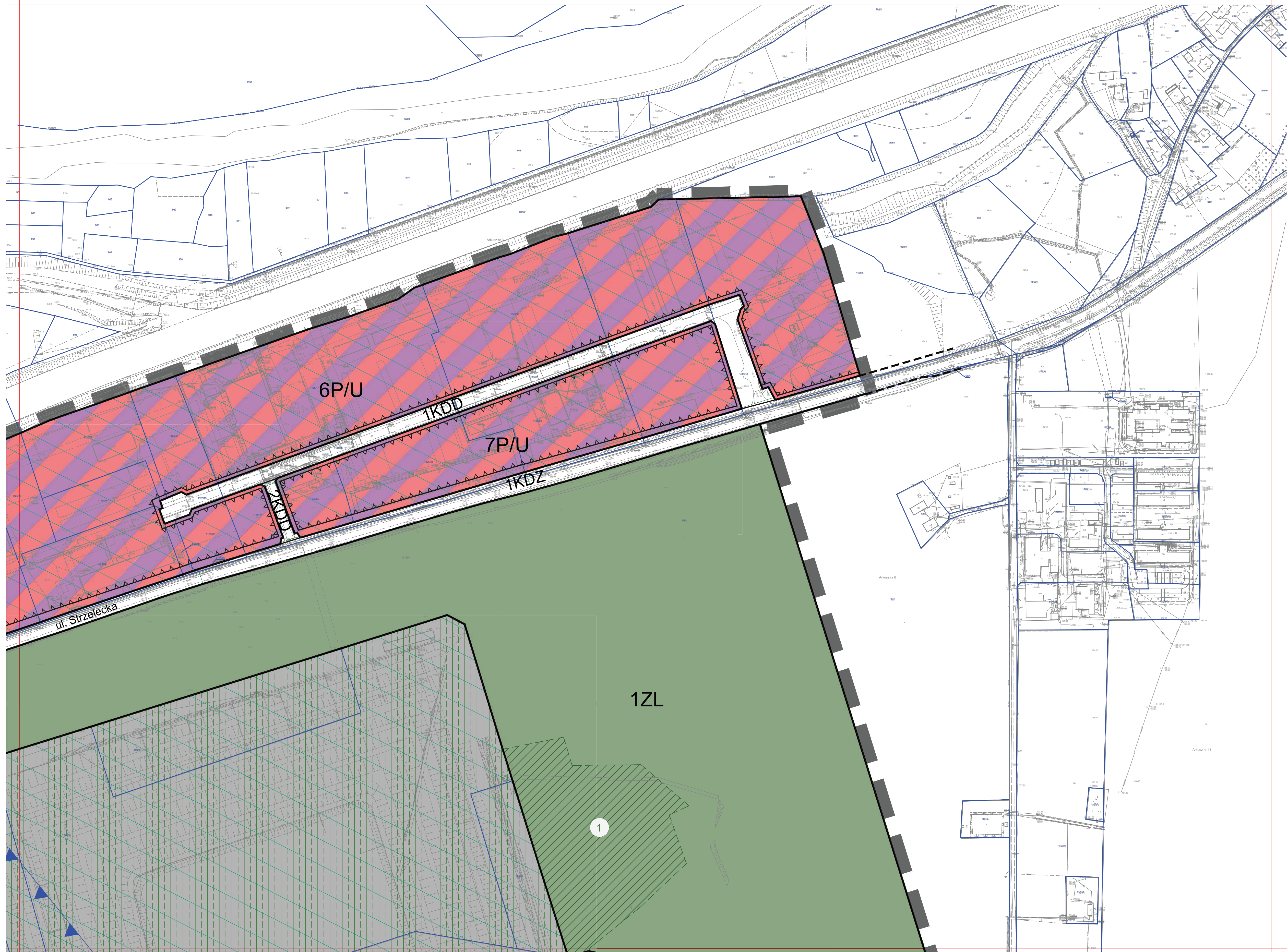


PROJEKT WODNY DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE W ŚLAWIĘCICE, W REJONIE ULIC: PRZYJAŹNI, STRZELECKIEJ, KŁOSIŃSKIEGO I KANAŁU GLIWICKIEGO

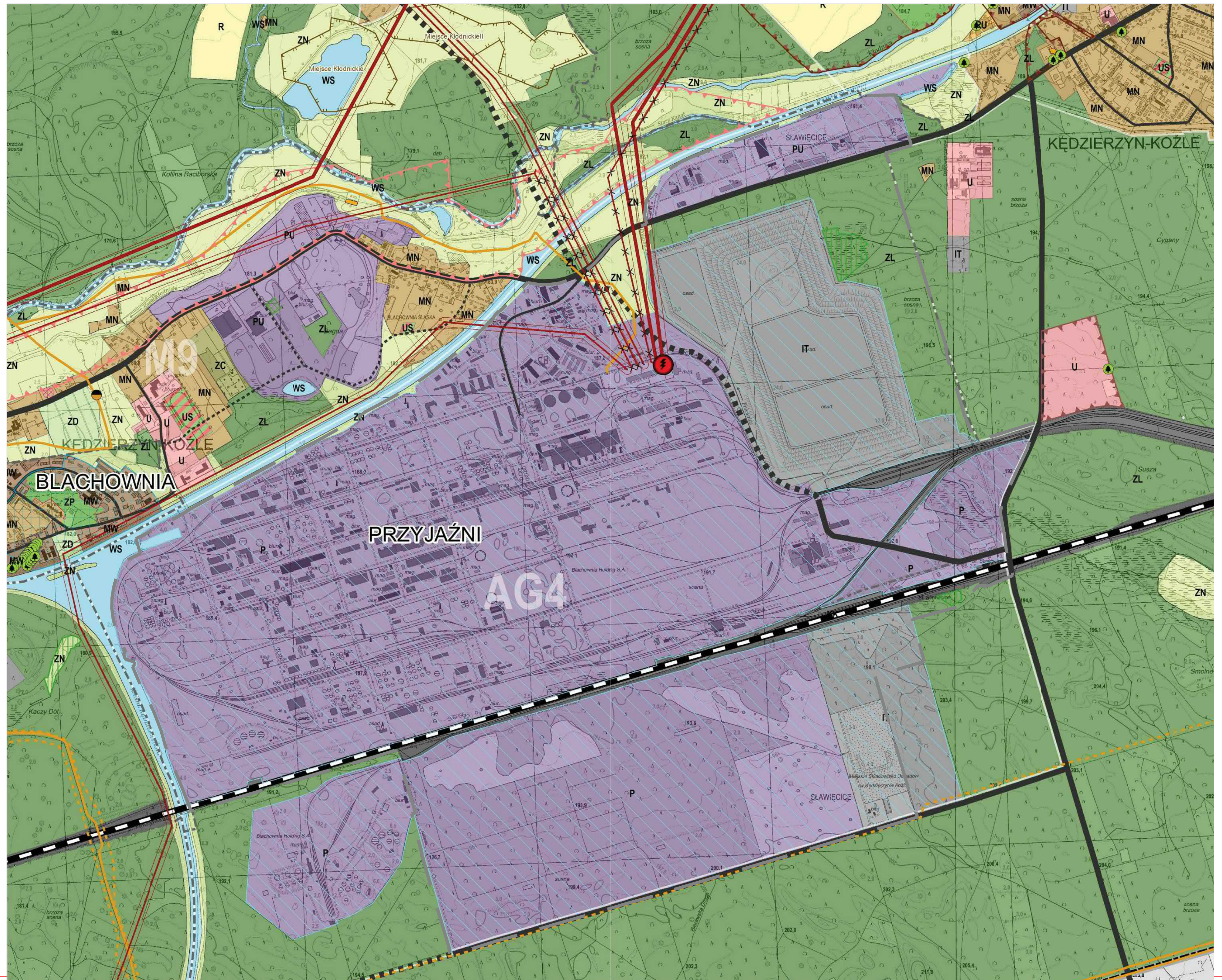
... Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 2022 roku.

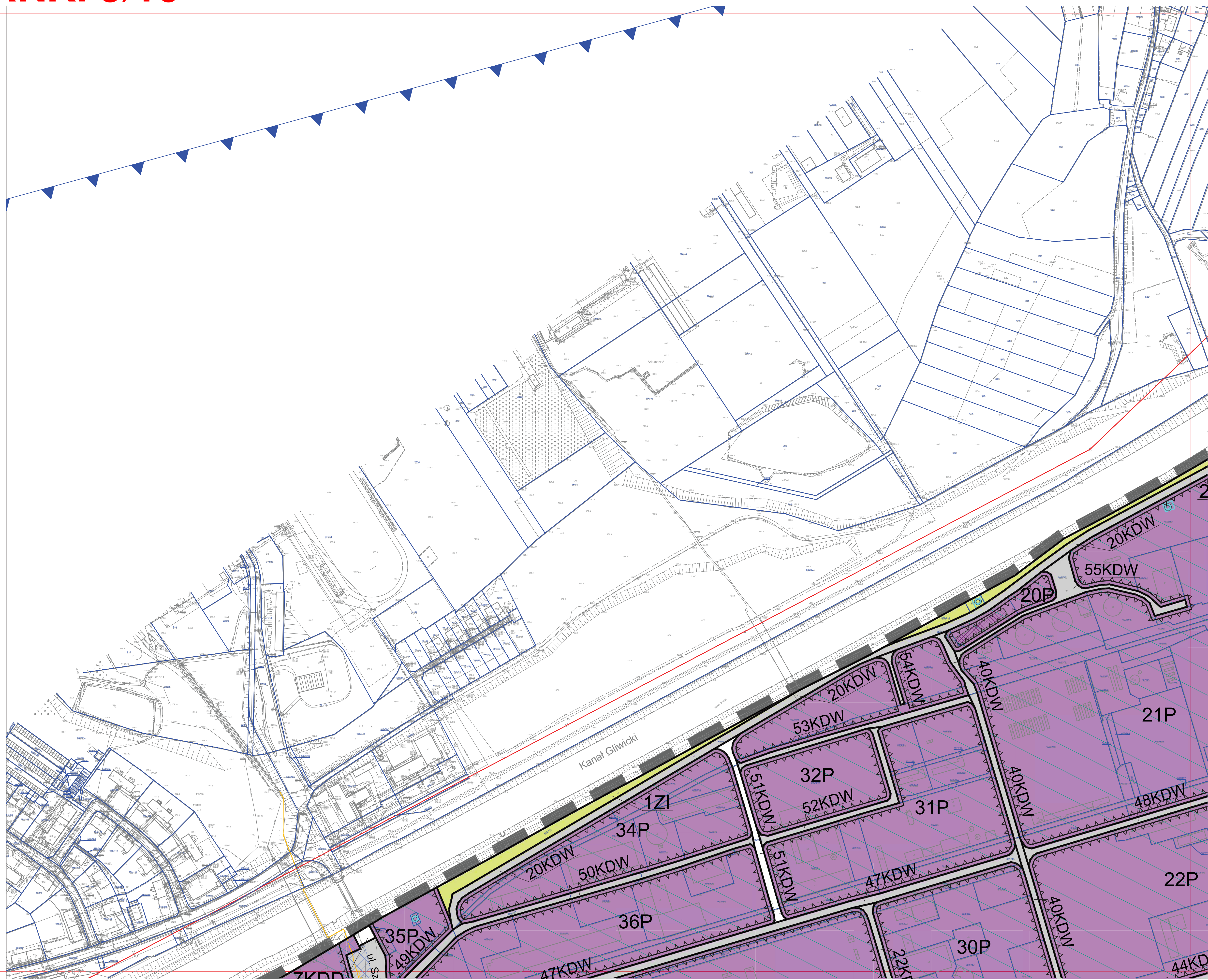
SKALA: 1:2000

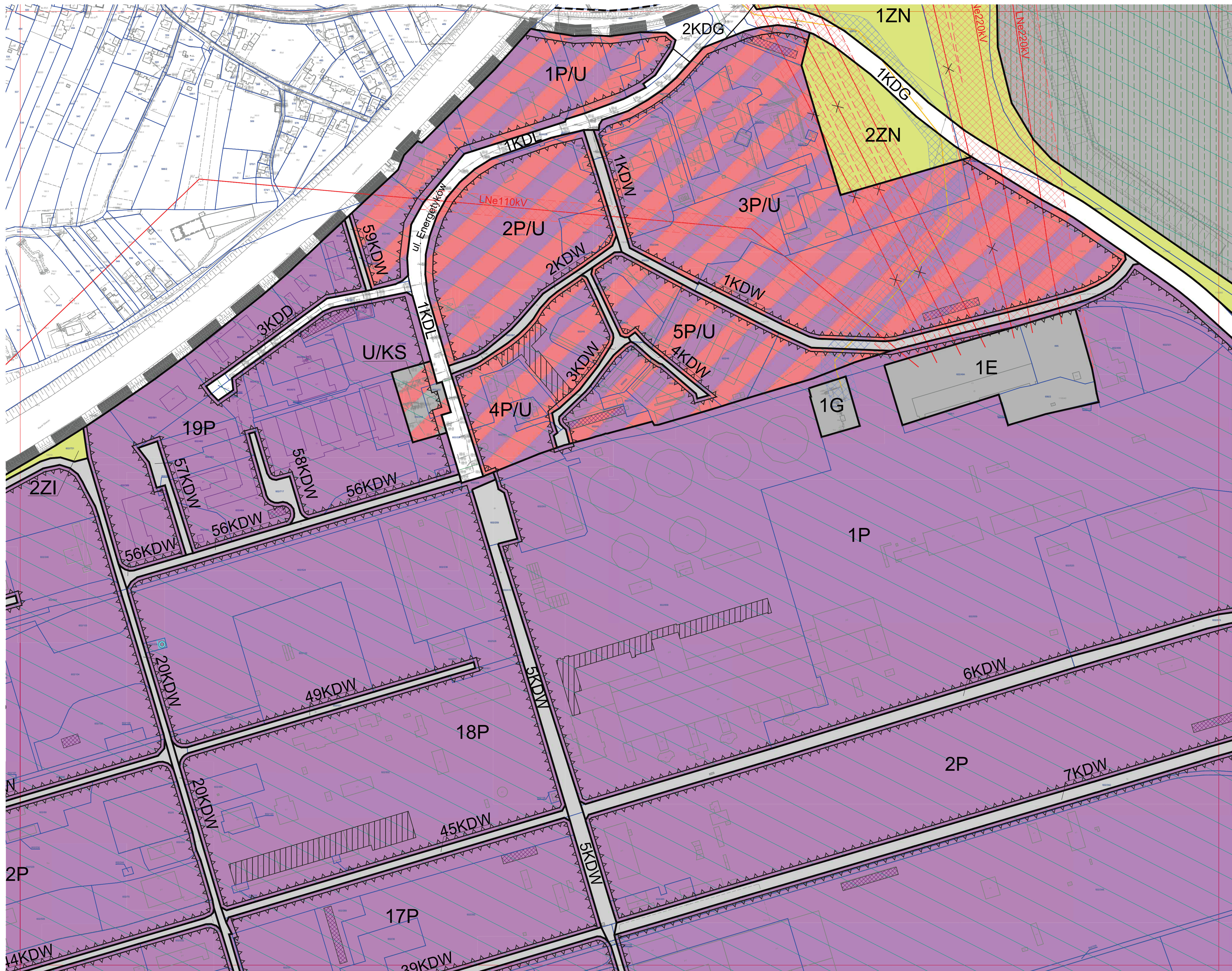




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XIII/144/19 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2019 ROKU.




















OZNACZENIA

PRZEZNACZENIE TERENU


-  P – tereny zabudowy produkcyjnej
-  PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
-  IT – tereny infrastruktury technicznej
-  ZL – tereny lasów
-  ZN – tereny zieleni nieurządzonej
-  WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

KOMUNIKACJA

istniejący układ drogowy

-  KDG – drogi klasy głównej
-  KDZ – drogi klasy zbiorczej
-  KDL, KDD – ważniejsze drogi klasy lokalnej i dojazdowej

projektowany układ drogowy

-  KDG – drogi klasy głównej

linie kolejowe

-  czynna

OCHRONA PRZYRODY





-  użytki ekologiczne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA



stacje elektroenergetyczne

-  istniejąca SE 220/110 kV


linie elektroenergetyczne

-  istniejąca 220 kV
-  istniejąca 110 kV
-  do likwidacji
-  pas technologiczny

gazociągi wysokiego ciśnienia

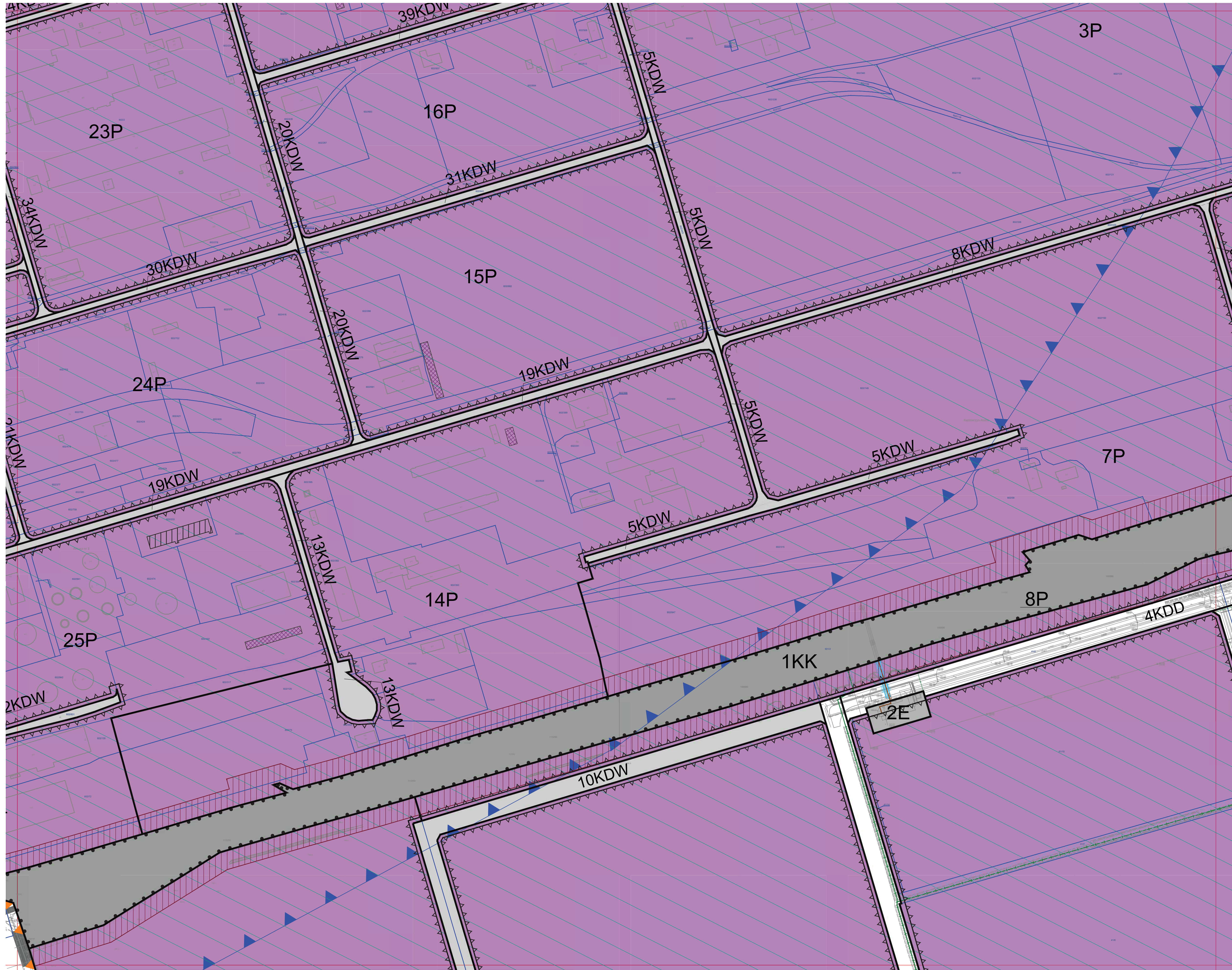
-  istniejący
-  projektowany

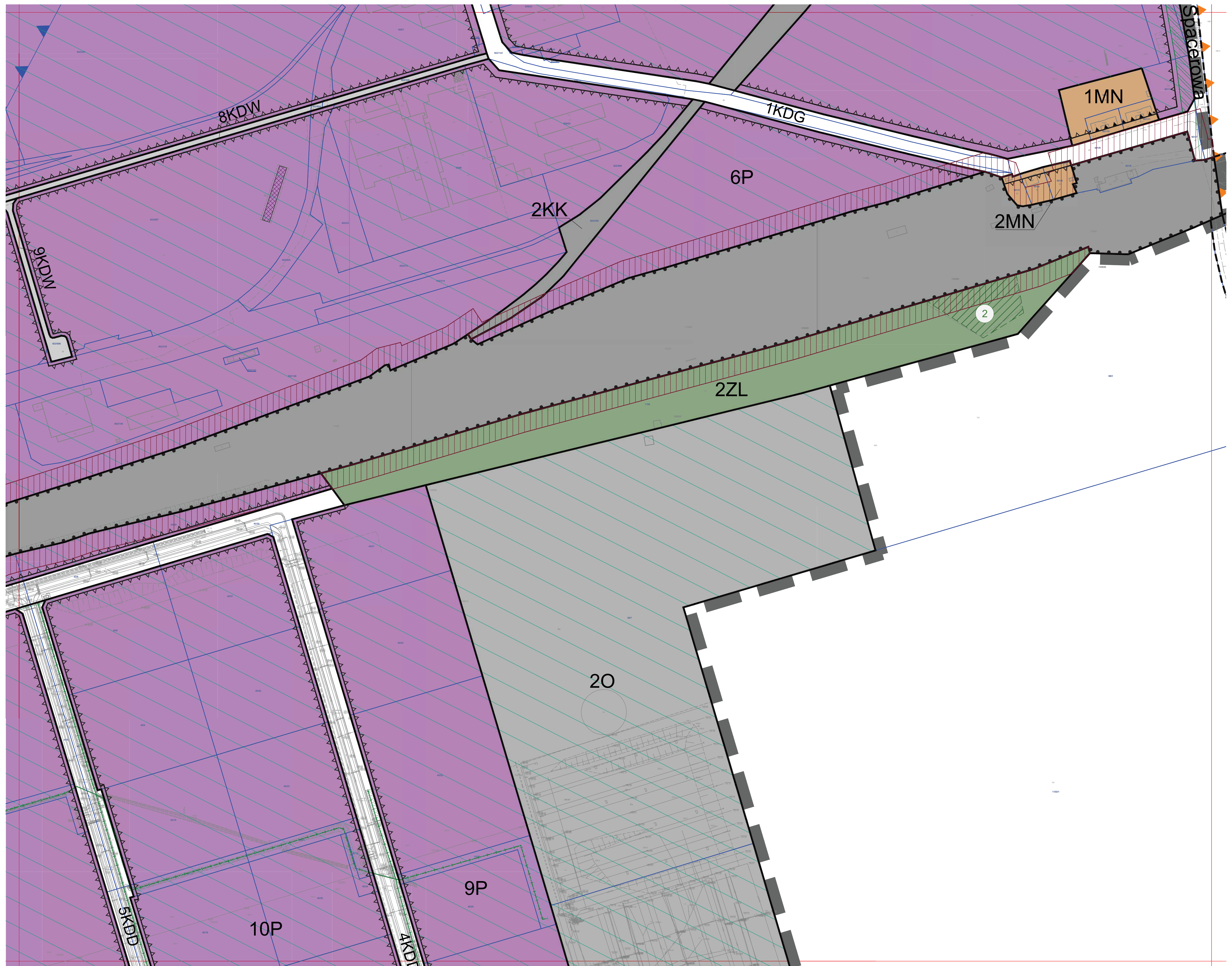
POZOSTAŁE

-  granica obszaru, na którym mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

SKALA 1:10000




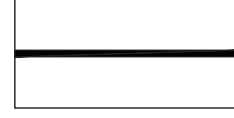
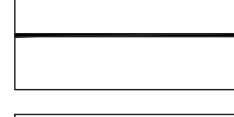


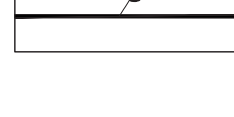




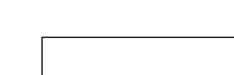
LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE






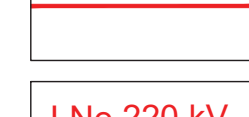
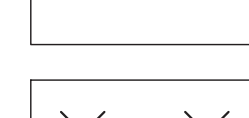
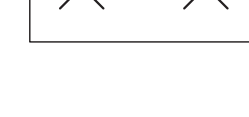
W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
	MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY

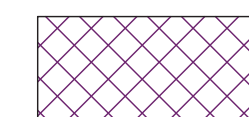

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

	NUMER PORZĄDKOWY TERENU
1MN	PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
P	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
P/U	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
U/KS	TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ I USŁUG
ZN	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
ZI	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
ZL	TERENY LASÓW
G	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
O	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA ODPOADAMI
KK	TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE GŁÓWNE
KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE


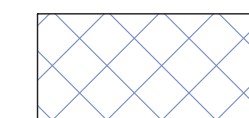

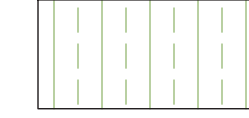
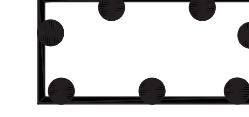
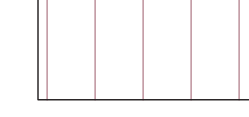

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	ISTNIEJĄCY RÓW ODWADNIAJĄCY
	ISTNIEJĄCA GŁÓWNA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
	ISTNIEJĄCA GŁÓWNA SIEĆ WODOCIĄGOWA
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA DO LIKWIDACJI

W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

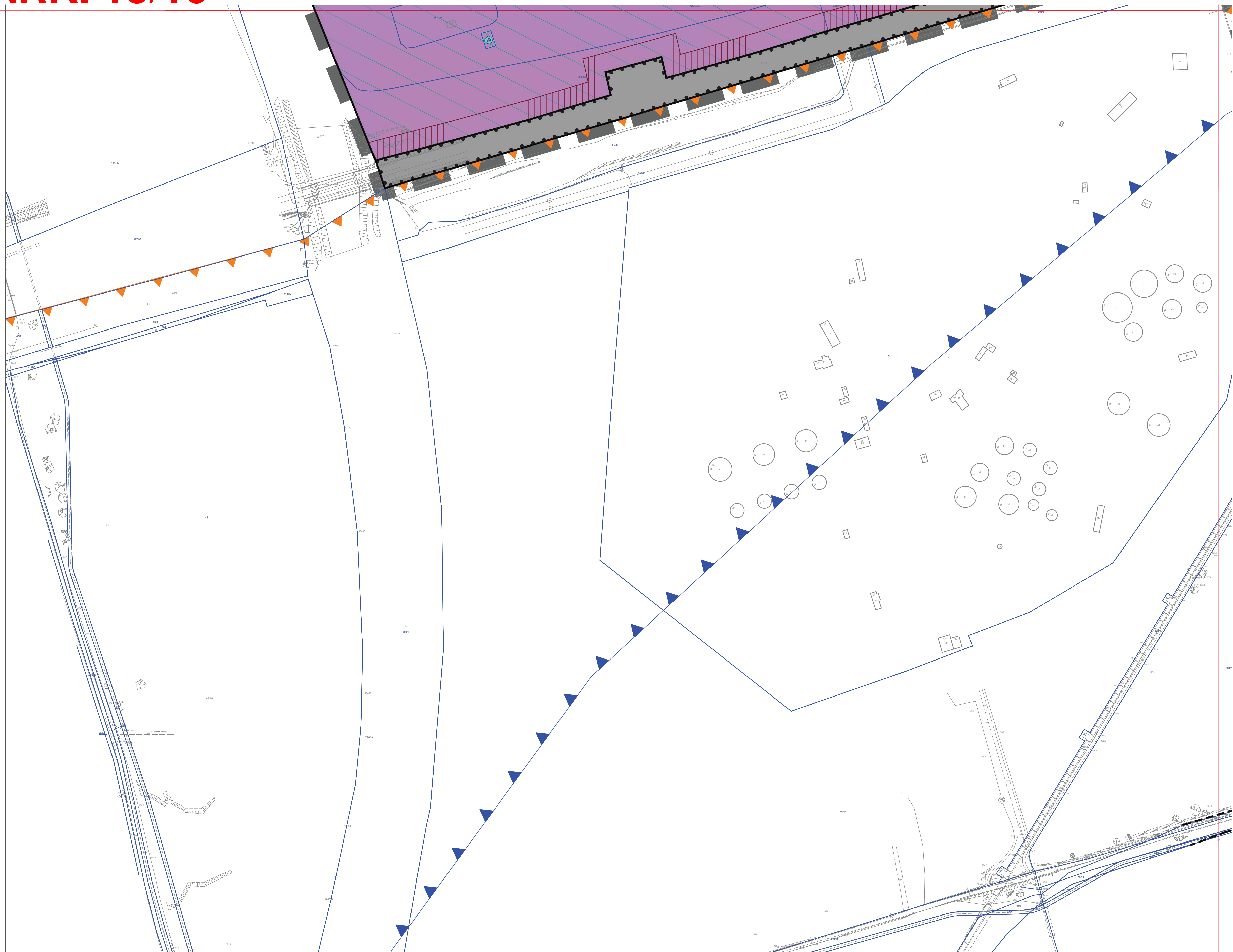
	ZABYTEK NIERUCHOMY CHRONIONY NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU - SCHRON Z OKRESU II WOJNY ŚWIATOWEJ
	BUDYNEK - DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU

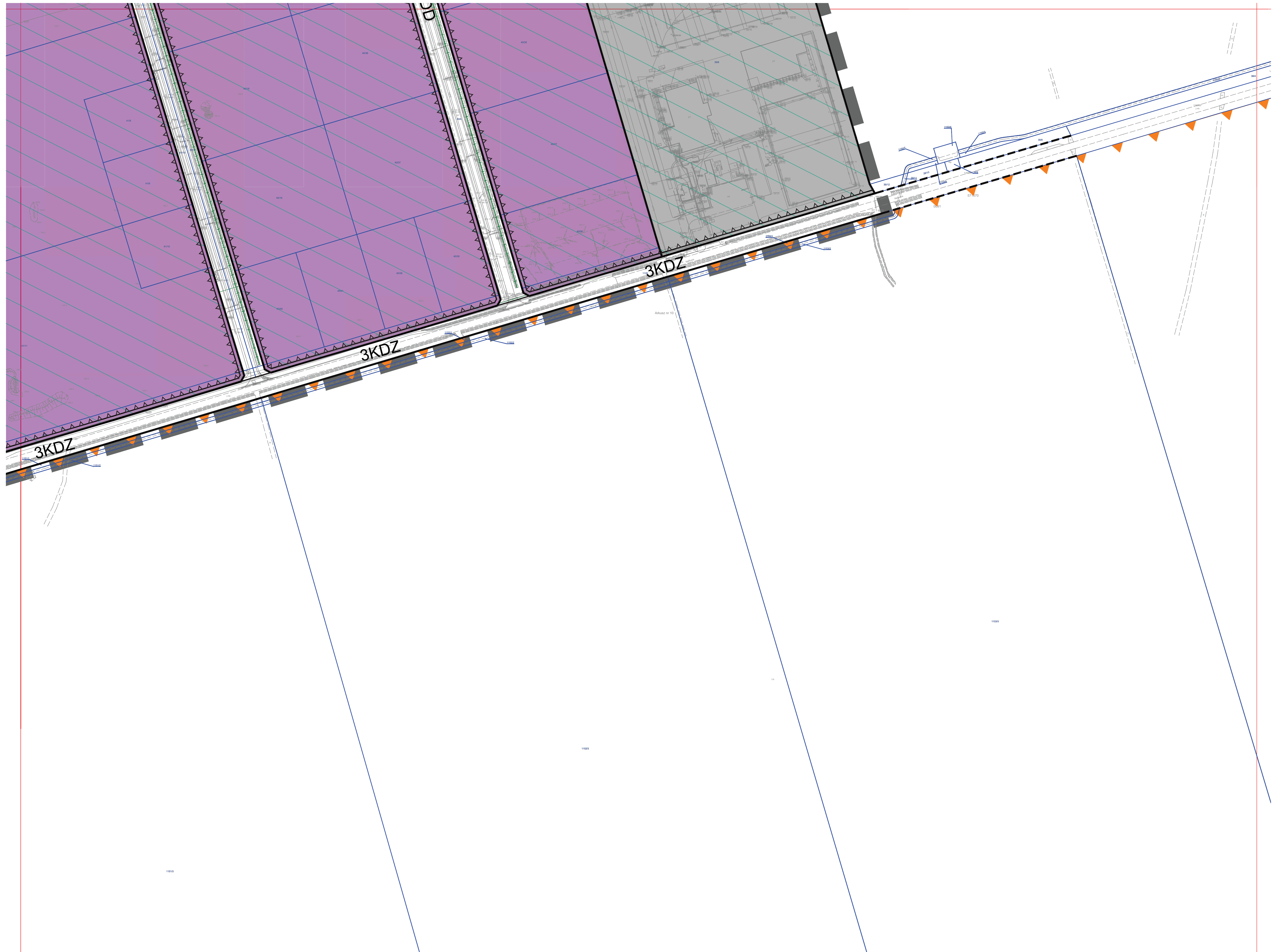
	STREFY OCHRONNE OD ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110 kV ORAZ 220 kV
	PASY OCHRONNE / STREFY KONTROLOWANE OD SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ OD UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
	TEREN PRZEZNACZONY DO PRZEKSZTAŁCEŃ I WTÓRNEJ REKULTYWACJI
	GRANICA KOLEJOWEGO TERENU ZAMKNIĘTEGO
	OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD KOLEJOWEGO TERENU ZAMKNIĘTEGO
	STREFA LOKALIZACJI ZIELENI WYSOKIEJ

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH Z ZAKRSU OCHRONY PRZYRODY

	UŻYTKI EKOLOGICZNE
---	--------------------








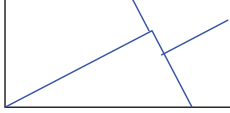
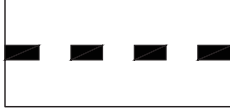
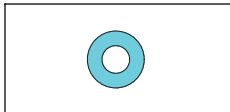

- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KW TERENY KOMUNIKACJI WODNEJ
- TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW

- 1 "OSTOJNIK"
- 2 "OCZKO ZA SKŁADNICĄ"

INNE

-  GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 332 SUBNIECKA KĘDZIERZYŃSKO-GŁUBCZYCKA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  PODZIAŁ WŁASNOŚCIOWY
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW ZLOKALIZOWNYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
-  ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
-  GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "BORY KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIE"

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.1.1607.2019_1603_CLO WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 28.11.2019 r.

	<p>URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO 47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piatowska 15 tel. (77) 482-62-45, 482-65-10, e-mail: planowanie@kedzierzynkozle.pl</p>
<p>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</p>	
<p>PROJEKTOWANCA: PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosielska</p>	
<p>ZESPÓŁ AUTORSKI:</p>	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
	inż. arch. Katarzyna Muc
	mgr inż. arch. Anna Zwęglińska
	mgr inż. Joanna Kulpa
PRZEDMIOT RYSUNKU	RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .../.../22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 2022 r.
nr rys. 1	Kędzierzyn-Koźle, czerwiec 2022 r.
	skala 1:2000
	

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. od 18 marca 2022 r. do 29 kwietnia 2022 r. wpłynęły 4 uwagi. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zarządzeniem nr 1944/GNP/2022 z dnia 20 maja 2022 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały używane w treści uwag oraz w wyjaśnieniach mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Jedna uwaga została uwzględniona w całości, dwie uwagi zostały częściowo nieuwzględnione, a jedna uwaga nieuwzględniona w całości. W zakresie uwag nieuwzględnionej i częściowo nieuwzględnionych Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

Imię i nazwisko: **Zakład Usług Technicznych i Handlu „EKOTECH” Sp. z o. o.**

Adres siedziby: 45-356 Opole, ul. 1 Maja 135/1

Data wpływu: 11 kwietnia 2022 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Działka nr 602/187 obręb Blachownia

Treść uwagi:

Spółka kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie Planu i żąda dokonania w nim poniżej określonej zmiany.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmiany w przedstawionym do uchwalenia projekcie Planu z uwzględnieniem wskazanych w niniejszym piśmie uwag Spółki.

Spółka jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości, która znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 45P. Spółka poniosła znaczące nakłady finansowe ukierunkowane na to aby na Nieruchomości wybudować instalacje do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych. Do dnia złożenia niniejszego pisma Spółka nie rozpoczęła jeszcze procedury budowlanej, ponieważ na Nieruchomości znajdują się odpady, które aktualnie są usuwane przez ich właściciela.

Z aktualnej treści projektu Planu wynika, że na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 45P nie będzie można wybudować instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych, co wynika z § 23 ust. 3 pkt 3) lit. a) tiret szósty Planu w związku z § 23 ust. 3 pkt 3) lit. b) tiret czwarty Planu.

Powyższe powoduje, że zmiana aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób jaki został przewidziany w Planie może skutkować tym, że planowana przez Spółkę inwestycja nie zostanie zrealizowana, a Spółka będzie stratna o koszty które zostały przez nią poniesione na przygotowanie do realizacji tej inwestycji. Straty Spółki z ww. tytułu mogą osiągnąć nawet 300 000,00 złotych.

Na podstawie obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Spółka jest uprawniona do tego aby na Nieruchomości postawić instalację do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych, a w treści dokumentu pn. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MIEJSCOWEGO PLANU 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 wykonanego przez Pana Tomasza Miłowskiego w dniach 13 grudnia 2021 r., 15 marca 2022 r. (dalej jako: „Prognoza”), jak również w UZASADNIENIU do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu 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 (dalej jako: „Uzasadnienie”) nie wskazano żadnych argumentów przemawiających za tym aby na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 45P nie można było postawić instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych. Poza tym w ww. dokumentach brak jest również uzasadnienia tego, dlaczego wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolami 9P, 10P i 14P będzie możliwe wybudowanie instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych, a na pozostałych terenach już nie. W ocenie Spółki, analizując treść Prognozy oraz Uzasadnienia, można dojść do wniosku, że nie ma przeszkód aby również na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 45P była możliwość postawienia instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych.

Poza tym na str. 5-6 Uzasadnienia wskazano, że: „w projekcie uwzględniono (...) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego”. Spółka nie zgadza się z tym fragmentem Uzasadnienia, ponieważ uniemożliwienie Spółce planowanej przez nią budowy instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych znacząco naruszy prawo własności Spółki do Nieruchomości poprzez ukształtowanie zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 45P niezgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Powyżej cytowany fragment Spółka mogłaby uznać za prawdziwy wyłącznie w przypadku uwzględnienia zgłaszanych przez nią Uwag.

Potwierdzeniem zasadności zgłoszonych przez Spółkę uwag jest również to, że punkt 7 Prognozy ppkt 4) i 5) dopuszczają aby na terenach objętych Planem umieścić lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz umieścić lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Tym samym, zdaniem Spółki, nie ma żadnych przeciwwskazań aby na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 45P postawić instalację do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych.

Poza tym nie można również pominąć faktu, że wybudowanie instalacji do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych służyć będzie przede wszystkim ochronie środowiska. Rzeczona instalacja umożliwiałaby unieszkodliwianie osadów biologicznych i szlamów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi, a także innych odpadów niebezpiecznych o podobnych właściwościach.

Mając na uwadze powyższe, Spółka wnosi aby Plan na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 45P umożliwił Spółce postawienie instalacji do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych tj. aby w § 23 ust. 3 pkt 3) lit. b) tiret czwarty Planu wymienić również teren oznaczony na rysunku Planu symbolem 45P, co powodowałoby, że zapis ten brzmiałby w następujący sposób: „instalacji do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 9P, 10P, 14P i 45P”.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Jednym z podstawowych celów podjęcia prac nad zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie strefy przemysłowej na Blachowni jest ograniczenie możliwości składowania, magazynowania oraz przetwarzania odpadów niebezpiecznych na tym obszarze. Obecnie na obszarze objętym planem miejscowym dochodzi do sytuacji, nieuregulowanego stosownymi pozwoleniami i decyzjami, składowania opadów niebezpiecznych. Substancje niebezpieczne często składowane są na działkach posiadających nieuregulowany stan prawny lub na działkach stanowiących własność Skarbu Państwa. Tego typu działalność można zaobserwować za pośrednictwem ogólnie dostępnego narzędzia przeglądania ortofotomapy umieszczonego na portalu internetowym Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii. Gmina Kędzierzyn-Koźle ma ograniczone możliwości monitorowania zachodzących na terenie parku przemysłowego działań ze względu na ograniczone możliwości wjazdu na ten teren. Zarządcą terenu jest prywatna spółka, która wydaje stosowne zezwolenia umożliwiające wjazd na teren parku przemysłowego tylko w uzasadnionych przypadkach i po uzyskaniu stosownej zgody.

Dlatego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapisy ograniczające możliwość lokalizacji nowych inwestycji z zakresu przetwarzania odpadów niebezpiecznych.

Przetwarzanie odpadów niebezpiecznych zostało ograniczone do istniejących w chwili obecnej na obszarze objętym planem instalacji oraz do przedsięwzięć, które na chwile wejście w życie planu uzyskały, wymagane przepisami odrębnymi, zezwolenia i koncesje. Opracowany plan miejscowy zakłada dodatkowo możliwość realizacji takiego typu inwestycji na bardzo małym powierzchniowo terenie (biorąc pod uwagę skalę całego opracowania – prawie 900 ha), tj. na wyznaczonych na rysunku planu terenach i oznaczonych symbolami 9P, 10P i 14P. Tereny te, na których obszarze dopuszczalna jest tego typu działalność, wskazano w taki sposób, aby były jak najdalej odsunięte od istniejących osiedli mieszkaniowych (wyznaczonych na planszy kierunków zagospodarowania terenów w obowiązującym dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle – zatwierdzonego uchwałą nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r.) oraz obiektów usługowych posiadających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

W związku z czym od ogólnej regulacji mówiącej o zakazie lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych, w tym składowania odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych, zastosowano odstępstwo dla: instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych wykorzystujących technologię plazmową, zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, których komponenty stanowią odpady niebezpieczne, zakładów przetwarzania zużytych baterii i zużytych akumulatorów stanowiących odpady niebezpieczne, instalacji do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 9P, 10P i 14P, instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych objętych wymaganymi przez przepisy odrębne zezwoleniami i koncesjami pozwalającymi na używanie tych instalacji w dniu wejścia w życie planu - bez możliwości zwiększenia ich zdolności przerobowych określonych w wydanych zezwoleniach i koncesjach.

Należy nadmienić, że tereny 9P i 10P zlokalizowane są przy ul. Naftowej na terenie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (poza obszarem parku przemysłowego zarządzanego przez prywatną spółkę), dlatego monitoring zachodzących na tych nieruchomościach przedsięwzięć jest łatwiejszy. Dodatkowo podmioty działające w obrębie KSSE na mocy zawieranych umów zobligowane są do użytkowania nieruchomości znajdujących się w obrębie Strefy zgodnie z ich przeznaczeniem. Tereny te podobnie jak teren 14P charakteryzują się maksymalnym oddaleniem od istniejących osiedli mieszkaniowych (największa odległość biorąc pod uwagę cały obszar Parku Przemysłowego Blachownia).

Wskazany w uwadze teren 45P oddalony jest od osiedla mieszkaniowego położonego po północnej stronie Kanału Gliwickiego o około 830 m, natomiast teren 14P o około 1400 m, dlatego czynnik odległości od istniejącej zabudowy miał również istotne znaczenia na sposób rozpatrzenia niniejszej uwagi. Tego typu analizy brane są również pod uwagę na etapie uzyskiwania przez daną inwestycję decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W przypadku terenu 14P na odstępstwo od ograniczenia możliwości przetwarzania odpadów niebezpiecznych zdecydowano się także ze względu na istniejące na tym obszarze przedsiębiorstwa zajmujące się przetwarzaniem odpadów niebezpiecznych, lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie bocznicy kolejowej, którą może odbywać się transport odpadów niebezpiecznych.

Należy dodatkowo zauważyć, że pomimo ograniczenia możliwości przetwarzania odpadów niebezpiecznych projekt planu miejscowego daje szeroki zakres możliwości wykorzystania nieruchomości pod kątem lokalizacji przedsięwzięć zarówno mogących zawsze jak i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym również związanych z przetwarzaniem odpadów innych niż niebezpieczne.

Uwaga nr 3

Imię i nazwisko: **Jokey Poland Sp. z o. o.**

Adres siedziby: 47-230 Kędzierzyn-Koźle, ul. Spacerowa 4

Data wpływu: 28 kwietnia 2022 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Działka nr 602/472, 602/894, 609/7, 609/24, 602/23, 609/6, 609/22, 602/140, 602/892 obręb Blachownia

Treść uwagi:

I. W ZAKRESIE RYSUNKU PLANU:

Wnoszę o uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z istniejącym, wzniesionym w 2015 r. nowym budynkiem biurowym. Nie widzimy uzasadnienia dla ograniczenia możliwości inwestowania w budynek (ewentualnej nadbudowy lub przebudowy) wskutek ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, która nie uwzględnia istniejącego budynku biurowego, zrealizowanego na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Żądamy miejscowej korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy z usankcjonowaniem istniejącego budynku.

II. W ZAKRESIE TEKSTU UCHWAŁY w terenach oznaczonych symbolami 3P,4P,7P:

- 1) Wnosimy o dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych (par. 5 ust. 1 pkt 5) wnosimy o dopuszczenie użycia jako materiałów wykończeniowych płyt i paneli elewacyjnych kompozytowych, konglomeratowych, włókno-cementowych, płytek gresowych itp. Dla konstrukcji szkieletowych, jakimi są zazwyczaj nowoczesne obiekty magazynowe i produkcyjne stosowane są obecnie często płyty i panele elewacyjne kompozytowe, włókno-cementowe. Ponadto pojęcie ceramiki budowlanej nie zostało wyjaśnione i uważamy, że zapisy projektu planu w tym względzie są wadliwe, nie można ich bowiem zinterpretować w sposób jasny i oczywisty. W związku z powyższym ustalenia projektu planu należy bezwzględnie w tym zakresie uzupełnić.
- 3) Niejasne jest również sformułowanie dopuszczające kolorystykę „zastrzeżonego” znaku towarowego lub „zastrzeżonego” logo. Wnoszę o nadanie brzmienia par. 5 ust. 1 pkt 5 lit. f tiret trzecie: „zastosowania kolorystyki stanowiącej znak towarowy podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą lub dla logo podmiotu prowadzącego działalność”
- 4) Wnosimy o usunięcie zapisów dotyczących ograniczenia do nie więcej niż trzech kolorów ścian — par. 5 ust. 1 pkt 5 lit. b, a także lit. c - usunięcie nakazu stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki. Z uwagi na fakt, iż teren nasz nie jest objęty żadną strefą ochrony konserwatorskiej brak jest uzasadnienia do tak istotnego ograniczenia dzieł architektury. Wystarczającym w naszej ocenie jest już ograniczenie palety dostępnych kolorów.
- 5) Wnosimy, aby w par. 8 ust. 1 pkt 2 wykreślić możliwość oddziaływania terenu 2O na tereny sąsiednie. Z uwagi na fakt, iż teren oznaczony symbolem 2O znajduje się w sąsiedztwie naszego zakładu wnosimy stanowczy sprzeciw do stworzenia możliwości zanieczyszczenia terenu naszego zakładu przez składowisko odpadów, znajdujące się na terenie 2O. Jesteśmy producentem opakowań między innymi dla przemysłu spożywczego, w związku z czym musimy spełniać restrykcyjne normy czystości z tym związane. Uważamy, że jest to absolutnie kluczowe, aby uciążliwości z terenu składowiska odpadów nie wkraczały na nasz teren. Wnosimy o usunięcie z par. 8 ust. 1 pkt słów „z wyłączeniem terenu 2O”. Należy zwrócić tutaj również uwagę, iż zapis taki jest niezgodny z art. 144 ustawy z 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz. 1396).
- 6) Wnosimy w zakresie zapisów par. 8 ust. 1 pkt 6 lit a. o wyłączenie z konieczności stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych również terenów dojazdów i dojazdów zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem P. Ewentualnie wykreślenie zapisu lit. a w całości, bowiem ilość dokonanych wyłączeń i tak nie pozostawia już wielu opcji przeznaczenia terenu, dla których nawierzchnie takie należałoby stosować. Zapis ten może również kolidować z zapisem z lit. b i z pkt 7.
- 7) Wnoszę o wyłączenie terenów naszego przedsiębiorstwa z obowiązku przeznaczenia min. 4% miejsc postojowych dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Parking naszego przedsiębiorstwa jest parkingiem zamkniętym, prywatnym, w związku z powyższym nie podlega przepisom odrębnym w zakresie dróg publicznych. Brak jest również jakiegokolwiek uzasadnienia dla usytuowania ustalonego w planie wskaźnika miejsc dla pojazdów z kartą bowiem nie ma takiej potrzeby w naszym przedsiębiorstwie. Zastosowane ustalenie nie ma w naszej ocenie merytorycznego ani logicznego uzasadnienia.
- 8) W zakresie ustaleń szczegółowych wnoszę o ustalenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 0. Brak jest prawnego i logicznego uzasadnienia dla przyjętego wskaźnika 0,01. Ustalenie minimalnego wskaźnika 0,01 spowoduje konieczność budowy na każdej niezabudowanej działce budynku przy każdym koniecznym do uzyskania pozwoleniu lub zgłoszeniu budowy. Brak jest takiej potrzeby. Jeśli na niezabudowanej do tej pory działce budowlanej będziemy np. sytuować nowy dojazd, zbiornik deszczowy

itd. to konieczne będzie zbudowanie również tam budynku. Przy dużych terenach przemysłowych prowadzić to będzie do paradoksalnych, nieuzasadnionych sytuacji.

- 9) Wnosimy o wykreślenie z par. 23 ust. 4. Zapis taki mógłby być wskazany jeśli cały obszar parku przemysłowego byłby oznaczony jako jeden teren. Z uwagi na charakterystykę istniejących terenów przemysłowych, gęstą sieć dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych w planie, brak jest uzasadnienia do ograniczania wielkości powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz możliwości przesunięć własnościowych. Ustalenie wymogu minimalnej wielkości działki na 2.000 m² może uniemożliwić procesy rozwojowe i inwestycyjne, jak np. wydzielenie osobnych działek dla portierni, garaży, schronów itp, niewielkich obiektów, w tym obiektów infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, rozdzielni, itp. Może również działać przeciwnie do intencji zapisu, uniemożliwiać pożądane i uzasadnione korygowanie historycznie ukształtowanych granic nieruchomości, często mocno skomplikowanych i nadawania im kształtów umożliwiających lepsze zagospodarowanie. Dlatego uważamy, że brak jest uzasadnienia dla takiego ustalenia.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Ad. I

W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z ustaleniami § 5 pkt. 3 lit. c dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a (nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz tymczasowych obiektów budowlanych), zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy. Oznacza to, że pomimo położenia budynku częściowo poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy będzie można go przebudować, nadbudować a także rozbudować z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.

Ad. II.1

Uwaga została uwzględniona w przedmiotowym zakresie. W tekście planu zostanie dokonana korekta, zgodnie z którą będzie możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Ad. II.2

Uwaga została uwzględniona w przedmiotowym zakresie. Zapisy planu miejscowego w § 5 pkt. 5 zostaną zredagowane w sposób umożliwiający zastosowanie materiałów wykończeniowych elewacji wskazanych tej części uwagi.

Ad. II.3

Uwaga została uwzględniona w przedmiotowym zakresie. W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na modyfikacji zapisu zawartego w § 5 lit. f tiret trzecie zgodnie z propozycją zawartą w treści uwagi.

Ad. II.4

Uwaga została uwzględniona w przedmiotowym zakresie. W projekcie planu zostanie usunięty wymóg określony w § 5 pkt. 5 lit. b i c, mówiący o możliwości zastosowania maksymalnie trzech kolorów na elewacji budynków i jednego koloru stolarki i ślusarki.

Ad. II.5

Uwaga została uwzględniona w przedmiotowym zakresie. W projekcie planu zostanie dokonana korekta zapisu § 8 ust. 1 pkt. 2 poprzez wykreślenie zapisu mówiącego o możliwości oddziaływania terenu 20 na tereny sąsiednie. Tym samym projekt planu podtrzymuje ustalenie zawarte w uchwale Nr XXX/391/12 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 20 grudnia 2012 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle w części dotyczącej strefy ochronnej dla Miejskiego Składowiska Odpadów przy ulicy Naftowej w Kędzierzynie-Koźlu o następującym brzmieniu:

Ustala się, że oddziaływanie uciążliwości związanych z funkcjonowaniem Miejskiego Składowiska Odpadów na terenie składowiska odpadów oznaczonego na rysunku planu symbolem i numerem K-IT-7 nie może wykraczać poza teren funkcjonalny K-IT-7 wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz nie może stwarzać ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu sąsiednich terenów funkcjonalnych oraz nie będzie stało w sprzeczności z ustaleniami art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.).

Ad. II.6

W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Regulacja zawarta w § 8 ust. 1 pkt 6 lit a wskazuje nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych. Wymienienie w dalszej części regulacji wyjątków nie przesądza, że rozwiązania umożliwiające infiltrację wód opadowych, nie mogą zostać zastosowane na wskazanych powierzchniach. Dodatkowo § 8 ust. 1 pkt 6 lit a koresponduje bezpośrednio z regulacjami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 8, które mają na celu odciążenie funkcjonującej na obszarze objętym planem sieci kanalizacji deszczowej oraz ochronę zasobów wód podziemnych przed zanieczyszczeniami.

Ad. II.7

W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Pojęcie karty parkingowej, do którego odwołuje się ustawodawca w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadziła ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 110). Zgodnie z art. 8 ust. 3a tej ustawy, kartę parkingową wydaje się: osobie niepełnosprawnej zaliczonej do znacznego albo umiarkowanego stopnia niepełnosprawności mającej znacznie ograniczone możliwości samodzielnego poruszania się, osobie niepełnosprawnej, która nie ukończyła 16 roku życia mającej znacznie ograniczone możliwości samodzielnego poruszania się, placówce zajmującej się opieką, rehabilitacją lub edukacją osób niepełnosprawnych mających znacznie ograniczone możliwości samodzielnego poruszania się.

Posiadacz karty parkingowej może korzystać z określonych powyższą ustawą uprawnień na drogach publicznych. Ustawodawca rozszerzył niektóre przywileje osób niepełnosprawnych na inne tereny niż drogi publiczne – poprzez obowiązek określenia w planie miejscowym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Obowiązek ten dotyczy terenów ogólnodostępnych innych niż tereny komunikacji (dla których istnieją uregulowania w ustawie o drogach publicznych) czyli o charakterze usługowym i mieszkaniowym wielorodzinnym. Jeśli zatem na obszarze objętym planem przewidziane są takie tereny, to należy uwzględnić w ich zagospodarowaniu miejsca dla pojazdów legitymujących się kartą parkingową, przy czym ustawodawca nie uzależnił tego obowiązku od ustalonej w planie ilości miejsc do parkowania dla pojazdów nieuprzywilejowanych.

Na obszarze objętym planem dopuszczono realizację przeznaczenia, które wiąże się z koniecznością ustalenia miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w związku z czym regulacje zawarte w § 16 ust. 3 jest obligatoryjne. Niemniej jednak jeśli obiekty budowlane w ramach nieruchomości objętych uwagą nie będą miały charakteru ogólnodostępnego, to regulacja w nim zawarta nie będzie miała dla nich zastosowania.

Ad. II.8

W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wprowadzenie wskaźnika intensywności na poziomie 0 jest niemożliwe do spełnienia – dany wskaźnik winien być większy od 0. Niemniej jednak, należy zauważyć, że zgodnie z regulacją zawartą w § 5 ust. 1 pkt. 4 lit. a plan nakłada obowiązek *kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej wskazanej jako przeznaczenie uzupełniające terenów.* W związku z czym w przypadku realizacji infrastruktury technicznej takiej jak nowy dojazd czy zbiornik deszczowy wskaźnik intensywności zabudowy nie będzie miał zastosowania.

Ad. II.9

W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wskazana w projekcie uchwały minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej ma za zadanie ograniczyć rozdrabnianie istniejących działek na terenie parku przemysłowego. Parametr minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki został tak dobrany aby spełniał wymagania dla przypisanej danemu terenowi funkcji. Należy nadmienić również, że zgodnie z regulacją zawartą w § 5 ust. 1 pkt. 7 lit. b parametry nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek: *wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielanych w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych przy czym szerokość takich działek nie może być mniejsza niż 8,0 m oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.* Zatem wydzielenie działki pod stację trafo bądź inny obiekt infrastruktury technicznej będzie możliwe.

Należy stwierdzić, że zaproponowany sposób rozpatrzenia uwagi nie wywołuje potrzeby ponawiania czynności proceduralnych związanych z trybem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zaproponowane zmiany nie wpływają na dotychczasowe uzgodnienia projektu planu oraz nie wywołują ograniczeń w dysponowaniu nieruchomościami osób trzecich.

Uwaga nr 4

Imię i nazwisko: **Wojciech Czyżowicz, działający pod firmą Firma Handlowo-Usługowa Wojciech Czyżowicz**

Adres siedziby: 44-172 Poniszowice, ul. Parkowa 16/5

Data wpływu: 29 kwietnia 2022 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Działka nr 602/73, 602/129, 602/453, 602/491, 602/492, obręb Blachownia

Treść uwagi:

Niniejszym wnoszę o dokonanie zmiany MPZP w zakresie art. 23 ust. 1 pkt 3 lit. b tiret czwartym: "instalacja do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9P, 10P, 14P" poprzez rozszerzenie tego zapisu o teren oznaczony na rysunku planu symbolem 25P. Przystępując do przetargu na zakup przedmiotowych działek rozważałem rozszerzenie działalności swojej firmy w zakresie termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych. Teren oznaczony symbolem 25P graniczy bezpośrednio z terenem oznaczonym symbolem 14P. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obu terenów istnieje możliwość rozwoju istniejących jak i przyszłych przedsięwzięć związanych z przetwarzaniem odpadów.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Uzasadnienie:

Jednym z podstawowych celów podjęcia prac nad zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Strefy Przemysłowej Blachownia jest ograniczenie możliwości składowania, magazynowania oraz przetwarzania odpadów niebezpiecznych na tym obszarze. Obecnie na obszarze objętym planem miejscowym dochodzi do sytuacji, nieuregulowanego stosownymi pozwoleniami i decyzjami, składowania opadów niebezpiecznych. Substancje niebezpieczne często składowane są na działkach posiadających nieuregulowany stan prawny lub na działkach stanowiących własność Skarbu Państwa. Tego typu działalność można zaobserwować za pośrednictwem ogólnie dostępnego narzędzia przeglądania ortofotomapy umieszczonego na portalu internetowym Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii. Gmina Kędzierzyn-Koźle ma ograniczone możliwości monitorowania zachodzących na terenie parku przemysłowego działań ze względu na ograniczone możliwości wjazdu na ten teren. Zarządcą terenu jest prywatna spółka, która wydaje stosowne zezwolenia umożliwiające wjazd na teren parku przemysłowego tylko w uzasadnionych przypadkach i po uzyskaniu stosownej zgody.

Dlatego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapisy ograniczające możliwość lokalizacji nowych inwestycji z zakresu przetwarzania odpadów niebezpiecznych. Przetwarzanie odpadów niebezpiecznych zostało ograniczone do istniejących w chwili obecnej na obszarze objętym planem instalacji oraz do przedsięwzięć, które na chwilę wejście w życie planu uzyskały, wymagane

przepisami odrębnymi, zezwolenia i koncesje. Opracowany plan miejscowy zakłada dodatkowo możliwość realizacji takiego typu inwestycji na bardzo małym powierzchniowo terenie (biorąc pod uwagę skalę całego opracowania – prawie 900 ha), tj. na wyznaczonych na rysunku planu terenach i oznaczonych symbolami 9P, 10P i 14P. Tereny te, na których obszarze dopuszczalna jest tego typu działalność, wskazano w taki sposób, aby były jak najdalej odsunięte od istniejących osiedli mieszkaniowych oraz obiektów usługowych posiadających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

Podtrzymując powyższe uzasadnienie zdecydowano o częściowym uwzględnieniu uwagi poprzez rozszerzenie zasięgu terenu 14P, na którym dopuszczalne jest przetwarzanie odpadów niebezpiecznych na działki o numerach ewidencyjnych 602/73, 602/129 i 602/453. Są to działki bezpośrednio przylegające do dotychczas wyznaczonego w planie miejscowym terenu 14P, cechujące się jednakowym znaczącym oddaleniem od istniejących osiedli mieszkaniowych (wyznaczonych na planszy kierunków zagospodarowania terenów w obowiązującym dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle – zatwierdzonego uchwałą nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r.). Działki te cechuje również tożsamość z działkami położonymi na terenie 14P dostępność komunikacyjna (obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z tej samej wyznaczonej w planie miejscowym drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDW). Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że w sąsiedztwie przedmiotowych działek istnieją już instalacje przetwarzające odpady niebezpieczne, a rozszerzenie zasięgu przestrzennego terenu 14P spowoduje koncentrację tego typu instalacji na jednym, niedużym w skali całego planu, terenie, zwiększy chłonność tego terenu na tego typu instalacje w optymalnej lokalizacji, co z kolei spowoduje zmniejszenie presji na tego typu obiekty na pozostałym obszarze objętym planem miejscowym. Działanie takie będzie przeciwdziałać rozproszaniu tego typu obiektów na obszarze objętym planem i ułatwi monitoring podejmowanych na tym obszarze działań w zakresie gospodarowania odpadami.

W zakresie działek o numerach ewidencyjnych 602/491 oraz 602/492 przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona, jak również w zakresie dopuszczenia na całym terenie 25P możliwości termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych. Dopuszczenie dla całego obszaru ww. inwestycji stałoby w sprzeczności z wyżej opisanym celem jakim jest ograniczenie przetwarzania odpadów niebezpiecznych na obszarze objętym planem.

Należy zauważyć, że sposób rozpatrzenia uwagi nie będzie powodował konieczności ponowienia czynności proceduralnych związanych ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiany w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji obejmują wyłącznie działki, dla których składający uwagę posiada interes prawny. Nie ingeruje on w żaden sposób w prawo własności osób trzecich, a także nie wpływa na ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy stwierdzić, że pomimo ograniczenia możliwości przetwarzania odpadów niebezpiecznych na pozostałej części terenu 25P, projekt planu miejscowego daje szeroki zakres możliwości wykorzystania nieruchomości pod kątem lokalizacji przedsięwzięć zarówno mogących zawsze jak i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym również związanych z przetwarzaniem odpadów innych niż niebezpieczne.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).**

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu 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

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XIII/145/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok 805 ha położony jest w środkowo-wschodniej części miasta, na terenie osiedla Przyjaźni i Sławięcice w rejonie ujścia Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego.

Jego powierzchnie w większości zajmują rozległe tereny przemysłowe, zajmowane głównie przez Blachownia Holding S.A. oraz Elektrownię „Blachownia”.

Za północną granicą omawianego obszaru położony jest Kanał Gliwicki, a za zachodnią – Kanał Kędzierzyński. Od wschodu i południa, a także od zachodu, poprzez Kanał Kędzierzyński, teren opracowania graniczy z rozległymi kompleksami leśnymi.

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

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

Obszar objęty projektem planu w obowiązującym Studium wskazany został jako: „Tereny zabudowy produkcyjnej” – oznaczone symbolem **P**, „Tereny infrastruktury technicznej”- oznaczone symbolem **IT**, „Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej” – oznaczone symbolem **PU**, „Tereny lasów” – oznaczone symbolem **ZL**, „Tereny kolejowe” – oznaczone symbolem **KK** oraz „Tereny zieleni nieurządzonej” – oznaczone symbolem **ZN**.

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

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 50, poz 1038 z późn. zm.)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 90, poz 1741),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr VII/61/07 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ul. Energetyków.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje przeznaczenie funkcjonalne poszczególnych terenów uwzględniając złożone wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określa również wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry kształtowania zabudowy adekwatne do prowadzonej na danym obszarze działalności.

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

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

- stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy produkcyjnej,

- stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy usługowej,
- stworzenie możliwości realizacji inwestycji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci farm fotowoltaicznych,
- wskazanie kierunków przekształceń i rekultywacji zdegradowanych terenów przemysłowych,
- rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

1. W projekcie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska
 - b) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich z wyłączeniem terenu ZO,
 - c) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w tekście planu dla poszczególnych terenów,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym tych terenów, za wyjątkiem:
 - instalacji do wyłaczania eksplozyjnego,
 - podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji,
 - instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
 - wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych,
 - unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych.
 - f) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza
 - g) dopuszczenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem:

- urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru,
- urządzeń wykorzystujących energię słoneczną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 1ZN, 2ZN oraz 1ZI i 2ZI,
- urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW i urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru o mocy przekraczającej mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
- h) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych a także terenów przeznaczonych pod składy i magazyny, parkingi i place manewrowe zlokalizowane na terenach P i P/U,
- i) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych,
- j) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,
- k) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - postępowanie ze ściekami przemysłowymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
 - dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych,
 - doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
 - stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
 - stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - zakaz stosowania rozwiązań odwadniania obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
 - włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - nakaz czasowego magazynowania odpadów i substancji wyłącznie w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- l) zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
- m) natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1P do 50P, od 1P/U do 7P/U oraz 1O i 2O nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza granicami strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem

znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wyznaczonej dla tych urządzeń,

n) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

o) wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN jako terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) ochrona budynków stanowiących dobro kultury współczesnej poprzez:

- nakaz trwałego zachowania budynków
- realizacja nadbudowy w formie, materiale i kolorystyce odróżniającej się od zachowanych cech budynku,
- realizacja nadbudowy w sposób nie zaburzający ekspozycji elementów wieńczących nadbudowywany budynek, takich jak: attyki, szczyty, ryzality wyniesione ponad dach,
- zakaz zmiany kąta nachylenia dachu,
- zakaz tynkowania oraz malowania farbami kryjącymi ceglanych elewacji lub ich części,
- nakaz stosowania stolarki lub ślusarki zewnętrznej odzwierciedlającej istniejącą geometrię i proporcje podziałów w obrębie budynku,
- nakaz zachowania podziałów na elewacjach oraz kształtu, wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych,
- w przypadku likwidacji otworu okiennego nakaz realizacji w jego miejscu blendy,
- zakaz stosowania parapetów, rynien i rur spustowych z PCV,
- nakaz zachowania zewnętrznych elementów stanowiących system zewnętrznych wyjść ewakuacyjnych z budynku

b) ochrona zabytków nieruchomych stanowiących schrony przeciwlotnicze z okresu II wojny światowej poprzez:

- nakaz trwałego zachowania budynku,
- zakaz zewnętrznej termomodernizacji,
- zakaz tynkowania,
- dopuszczenie iluminacji zewnętrznej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 z późn. zm.) poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

7) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym tereny dróg publicznych;

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

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z póź. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego w przewidzianym terminie wpłynęły 3 wnioski.

Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 marca 2022 r. do 15 kwietnia 2022 r. W powyższym terminie zorganizowano także dyskusję publiczną (11 kwietnia 2021 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu planu można było składać do 29 kwietnia 2022 r. W tym okresie wpłynęły 4 uwagi.

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

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu, zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonych na potrzeby niniejszego planu miejscowego, oraz instytucje i organy biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właściciele nieruchomości.

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

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

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący i projektowany system komunikacyjny uwzględniający strukturę własności gruntów na obszarze objętym planem;

2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako uzupełniającego środka transportu;

3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących i projektowanych dróg publicznych możliwości realizacji dróg rowerowych oraz ciągów pieszych.

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

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

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

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

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 90, poz 1741),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr VII/61/07 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ul. Energetyków.

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

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

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, poz. 1696) tj. z dnia 29 maja 2020 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

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

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia. Obciążeniem dla budżetu gminy będą wydatki w kwocie 3.169.102 zł związane z wykupem gruntów pod drogę publiczną klasy głównej oznaczonej w planie symbolem 1KDG. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany ujemny wynik finansowy może ulec zmianie.

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

**PREZYDENT MIASTA
KĘDZIERZYN-KOŹLE
Sabina Nowosielska (-)**