

**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 osiedla Sławięcice, w rejonie ulicy Szpaków i Sławięcickiej oraz granicy z gminą Ujazd.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.<sup>2)</sup>), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Sławięcice, w rejonie ulicy Szpaków i Sławięcickiej oraz granicy z gminą Ujazd, 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 obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

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

**§ 3. 1.** Ze względu na brak podstaw faktycznych, wynikających z niewystępowania w obszarze wskazanym w § 1 terenów, obszarów, ani obiektów, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2022 r., poz. 1005 i 1079.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.

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;
- 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, okap dachu,
  - c) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - d) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe;
- 7) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 8) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 9) przestrzeń publiczna – wszelkie ogólnie dostępne tereny, w szczególności tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, sportowo rekreacyjne oraz obiektów użyteczności publicznej;
- 10) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, rozumiane w szczególności poprzez umieszczenie obiektów budowlanych, urządzeń technicznych 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 być mniejsze 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;

- 11) 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;
- 12) 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);
- 13) szpaler – kompozycja przestrzenna zieleni wysokiej polegająca na rzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 14) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy, o płaskiej powierzchni, wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 15) 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;
- 16) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 17) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 18) 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;
- 19) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 20) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 21) 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;
- 22) zabudowa frontowa – budynki usługowe lokalizowane na działce od strony przestrzeni publicznej, do zabudowy frontowej nie zalicza się budynków produkcyjnych, magazynowych, gospodarczych, obiektów pomocniczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 23) 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 uchwale, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
  - a) stworzenia możliwości rozwoju terenów produkcyjno-usługowych,
  - b) stworzenia możliwości rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW,
  - c) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:

- a) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- 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 i tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych, na podstawie ustaleń szczegółowych, w przestrzeniach publicznych oraz w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P, P/E,
- c) nakaz kształtowania zabudowy w sposób minimalistyczny z ograniczeniem śmiałych form, w sposób minimalizujący wpływ nowej zabudowy na otaczający krajobraz;
- 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 – 65,0 m,
- c) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
- 5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki minimalizującej wpływ na otaczający krajobraz,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło, beton, beton architektoniczny,
  - 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,<br>Y,<br>od Y10R do Y80R | neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie |
|                 | 45 lub 50                              | maks. 10                                    |   |  |
|                 | maks. 55                               | maks. 10                                    | pełny zakres                              | neutralne, biele, szarości, grafity                                  |

- c) w zakresie kolorystyki elewacji budynków wykonanych z materiałów budowlanych metalowych lub innych malowanych wykonanych wg systemu kolorów RAL, nakaz stosowania kolorów mieszczących się w grupie odcieni szarych i białych RAL 1013-1015, RAL 70xx i RAL 90xx (z wyłączeniem RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011 i RAL 9017), brązowych RAL 80xx (z wyłączeniem RAL 8019 i RAL 8022) i zielonych RAL 6011, RAL 6013, RAL 6019, RAL 6021, RAL 6027, RAL 6034.

- d) dopuszczenie stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki,
- e) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009, ciemnogrnatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9018,
- f) kolorystyka i materiał pokrycia dachów - ze względu na nakaz realizacji dachów wyłącznie płaskich - dowolne,
- g) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, b, c, d, e, f w przypadku:
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
  - akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 10% elewacji.
- 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 wydzielanych działek budowlanych, przy czym szerokość takich działek nie może być mniejsza niż 8,0 m,
  - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 2) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 4) nakaz zbierania i magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodne z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym tych terenów, za wyjątkiem:
  - a) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
  - b) podziemnego bezzbiornikowego magazynowanie substancji,
  - c) instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,
  - d) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych,
  - e) unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych,
  - f) chowu lub hodowli zwierząt;
- 7) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
  - a) nakaz zachowania istniejących terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL i 2ZL,
  - b) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz w miejscach kolizji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej,
  - c) w przypadku realizacji budynków na terenach P sąsiadujących z terenami dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDGP, 1KDG i 2KDG nakaz uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu projektowanych szpalerów drzew w miejscach oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 8) 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 oraz 1ZI - 6ZI,
- 9) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
  - a) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz parkingów i placów manewrowych zlokalizowanych na terenach P i P/E,
  - b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
- 10) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;

11) 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 gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi
- d) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
- e) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych,
- f) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
- g) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
- h) 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,
- i) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
- j) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
- k) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
- l) nakaz czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;

12) 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 8P, 1P/E i 2P/E, 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.

**§ 9. 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.

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

- 1) w wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących oraz planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
  - a) najwyższych napięć 220 kV wynoszących 25,0 m na każdą stronę od osi linii,
  - b) wysokiego napięcia 110 kV wynoszących 11,0 m na każdą stronę od osi linii,
    - obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) w pasach technologicznych istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
  - a) dla linii napowietrznych 220 kV - 25,0 m na każdą stronę od osi linii,
  - b) dla linii napowietrznych 110kV - 11,0 m na każdą stronę od osi linii,
  - c) dla linii napowietrznych średniego napięcia - 7,0 m na każdą stronę od osi linii,
  - d) dla linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4kV – 3,5 m na każdą stronę od osi linii,
  - e) dla linii kablowych wysokiego napięcia – 0,5 m na każdą stronę od osi linii,
  - f) dla linii kablowych średniego napięcia i niskiego napięcia 0,4kV – 0,25 m na każdą stronę od osi linii.
    - obowiązuje dodatkowo zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci, zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod lub nad linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii, zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym zakaz zwiększania rzędnych terenu, poprzez tworzenie hałd i nasypów, pod linią elektroenergetyczną i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu a także zakaz zmiany rzędnych terenu wokół stanowisk słupów w odległości mniejszej niż 10 m od obrysu górnych części fundamentów;
- 3) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1 i 2, ustalenia dotyczące pasów technologicznych nie obowiązują;
- 4) wokół 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) w przypadku lokalizacji w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV i wysokiego napięcia 110 kV urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w postaci farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW obowiązuje:
  - a) zakaz zabudowy dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w obszarze wokół konstrukcji słupów o promieniu równym minimum wysokości słupa,
  - b) zachowanie odległości poziomej pomiędzy skrajnym przewodem linii a elementami urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii niepowodującej skrzyżowania linii z urządzeniami, w rozumieniu normy PN-E-5100-1:1998 odpowiadającym postanowieniom tej normy określonymi dla budynków,
  - c) nakaz lokalizacji projektowanych linii średniego i niskiego napięcia w odległości minimum 10,0 m od zewnętrznego obrysu słupów linii 220 kV oraz nakaz skablowania linii średniego i niskiego napięcia w odległości minimum 15,0 m od skrajnych przewodów linii 220 kV,
  - d) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii powodujących ograniczenie w dostępie do linii 220 kV i 110 kV.

**§ 11. 1.** Ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW w postaci farm fotowoltaicznych, które stanowią wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami od 1P do 8P, 1P/E i 2P/E.

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, w tym 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 8P, 1P/E i 2P/E z zakazem ich przekraczania.



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

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 2) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) 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 drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDGP (DK 40);
  - b) istniejącą ulicę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG (ul. Sławięcicka),
  - c) istniejącą ulicę oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDG (ul. Sławięcicka),
- 6) wskazuje się ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający:
  - projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 4KDW;
- 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.

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

- 1) dla samochodów osobowych – minimum:
  - a) dla zakładów produkcyjnych, składów, magazynów – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
  - b) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla usług handlu – 4 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla pozostałych usług – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) dla rowerów - minimum:
  - a) dla zakładów produkcyjnych, składów, magazynów – 10 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
  - b) dla usług administracyjno-biurowych – 1 miejsce parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla usług handlu – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla pozostałych usług – 5 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i 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.

**§ 14. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg wewnętrznych oraz, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
  - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
  - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupelniającego;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220kV oraz wysokiego napięcia 110kV, średniego napięcia 15kV, projektowanych głównych punktów zasilania, stacji transformatorowych SN/nN oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń.

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa DN 225 mm zlokalizowana w obrębie skrzyżowania ul. Szpaków z ul. Sławięcicką;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor sanitarny zlokalizowany w ulicy Sławięcickiej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – Kanał Gliwicki;
- 4) podstawowy element zasilania w energię elektryczną:
  - a) istniejąca Stacja Elektroenergetyczna GPZ 220/110 kV Blachownia,
  - b) projektowane stacje elektroenergetyczne GPZ zlokalizowane na obszarach objętych planem i oznaczonych symbolem 1P/E i 2P/E;
- 5) podstawowy element zaopatrzenia w gaz:
  - a) sieć gazowa średniego ciśnienia zasilana przez stację gazową I° Sławięcice,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu.

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

- 1) terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP (DK40);
- 2) terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG i 2KDG (ul. Sławięcicka).

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.

§ 16. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: od **1P** do **8P**, **1P/E**, **2P/E** – 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**

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1P** do **8P** 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,
- 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) ujęcia wód podziemnych do celów przemysłowych,
- c) stacje bazowe telefonii komórkowej,
- d) tymczasowe obiekty budowlane,
- e) zielenie urządzone.

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 70%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 1,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów: dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy:
  - dla budynków maksimum 16,0 m, z dopuszczeniem miejscowych przewyższeń do 25,0 m na obszarze stanowiącym do 20% powierzchni zabudowy,
  - dla obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksimum 65,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP, stanowiącym drogę krajową nr 40, a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy od strony tej drogi, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
- b) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów budowlanych:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 20 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna wysokość: 4,0 m,
  - dachy: płaskie,
  - maksymalna ilość w terenie: 10.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 5000 m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontu działki: minimum 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjnej oraz infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/E** i **2P/E** 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 infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej,
- c) tereny zabudowy usługowej,
- d) bazy budowlane i transportowe,
- e) obiekty obsługi transportu samochodowego,
- f) składy i magazyny,
- g) 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) ujęcia wód podziemnych do celów przemysłowych,
- c) stacje bazowe telefonii komórkowej,
- d) tymczasowe obiekty budowlane,
- e) zieleń urządzone.

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 80%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 0,8,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów: dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy:
  - dla budynków maksimum 16,0 m, z dopuszczeniem miejscowych przewyższeń do 25,0 m na obszarze stanowiącym do 20% powierzchni zabudowy,
  - dla obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksimum 65,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów budowlanych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 20 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna wysokość: 4,0 m,
- c) dachy: płaskie,
- d) maksymalna ilość w terenie: 10.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki: minimum 5000 m<sup>2</sup>,

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

§ 19. 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 – teren lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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.

§ 20. 1. Dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI** - **6ZI** 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;
- 2) zachowanie istniejących szpalerów drzew;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1ZI: 8700 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 2ZI: 14300 m<sup>2</sup>;
- 3) w terenie 3ZI: 4000 m<sup>2</sup>,
- 4) w terenie 4ZI: 18000 m<sup>2</sup>,
- 5) w terenie 5ZI: 16000 m<sup>2</sup>,
- 6) w terenie 6ZI: 1700 m<sup>2</sup>,

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 1ZI: minimum 8700 m<sup>2</sup>,
- b) w terenie 2ZI: minimum 14300 m<sup>2</sup>,
- c) w terenie 3ZI: minimum 4000 m<sup>2</sup>,
- d) w terenie 4ZI: minimum 18000 m<sup>2</sup>,
- e) w terenie 5ZI: minimum 16000 m<sup>2</sup>,
- f) w terenie 6ZI: minimum 1700 m<sup>2</sup>,

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenie 1ZI: minimum 28,0 m,
- b) w terenie 2ZI: minimum 28,0 m,
- c) w terenie 3ZI: minimum 27,0 m.
- d) w terenie 4ZI: minimum 29,0 m
- e) w terenie 5ZI: minimum 29,0 m
- f) w terenie 6ZI: minimum 17,0 m kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 21. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDGP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń,
  - b) drogi rowerowe,
  - c) wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej,
  - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP (DK40):
  - a) klasę GP – droga główna ruchu przyspieszonego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 44,5 m do 82,3 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 2KDG, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 22. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG**, **2KDG** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** (ul. Sławięcicka):
  - a) klasę G – główna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 20,0 m do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDG** (ul. Sławięcicka):
  - a) klasę G – główna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 18,8 m do 21,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 23. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW - 4KDW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW – szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 22,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW – szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 22,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW – szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 22,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW – szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 22,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 2KDG, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jednostki planistycznej Sławięcice (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 90, poz. 1741);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XX/259/12 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla działki nr 1105/2., bręb Sławięcice (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012. Nr 646 poz. 216).

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

**PREZYDENT MIASTA**

*Sabina Nowosielska*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik1.pdf

---



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 osiedla Sławięcice, w rejonie ulicy Szpaków i Sławięcickiej oraz granicy z gminą Ujazd.**

W wyznaczonym terminie w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Sławięcice, w rejonie ulicy Szpaków i Sławięcickiej oraz granicy z gminą Ujazd nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozpatrzenia uwag zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**PREZYDENT MIASTA**

*Sabina Nowosielska*

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:

- budowa bądź przebudowa nawierzchni pieszo-rowerowych w ramach wyznaczonych na rysunku planu uterenów ZI - zieleni izolacyjnej,
- ewentualne 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.

**PREZYDENT MIASTA**

*Sabina Nowosielska*

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

**Dane przestrzenne stanowiące załącznik do aktu planowania przestrzennego na podstawie  
art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).**

**PREZYDENT MIASTA**

*Sabina Nowosielska*





## UZASADNIENIE

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Sławięcice, w rejonie ulicy Szpaków i Sławięcickiej oraz granicy z gminą Ujazd.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXIII/247/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 czerwca 2020 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Sławięcice, w rejonie ulicy Szpaków i Sławięcickiej oraz granicy z gminą Ujazd.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok 150 ha położony jest w północno-wschodniej części miasta, na terenie osiedla Sławięcice.

Przy granicy z gminą Leśnica znajdują się obecnie nieużytkowane zabudowania. Ponadto, wśród terenu rolniczego znajduje się skupisko zieleni leśnej o powierzchni około 3,5 ha. Drugi teren leśny to część należąca do większego terenu leśnego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem. Wzdłuż północno – wschodniej granicy planu przebiega droga powiatowa - ul. Sławięcicka.

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.

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

- 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 XX/259/12 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 marca 2012 r w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla działki nr 1105/2 (obręb Sławięcice).

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje przeznaczenie funkcjonalne poszczególnych terenów uwzględniając złożone wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w tym wniosek o możliwość realizacji farmy fotowoltaicznej). 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:

- 1) stworzenie możliwości rozwoju terenów produkcyjno-usługowych,
- 2) stworzenie możliwości rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW,
- 3) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

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.

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

### **1. W projekcie uwzględniono:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska
  - b) nakazu zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
  - c) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
  - d) nakazu zbierania i magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych,
  - e) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - f) dopuszczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodne z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym tych terenów, za wyjątkiem:
    - instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
    - podziemnego bezzbiornikowego magazynowanie substancji,
    - instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
    - wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych,
    - unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych,
    - chowu lub hodowli zwierząt,
  - g) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
    - nakazu zachowania istniejących terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL i 2ZL,
    - nakazu zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji I doboru gatunkowego z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz w miejscach kolizji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej,
    - w przypadku realizacji budynków na terenach P sąsiadujących z terenami dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDGP, 1KDG i 2KDG nakaz uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu projektowanych

- szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
- h) nakazu stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
  - i) dopuszczenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100kW 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 oraz 1ZI - 6ZI,
  - j) nakazu stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub pieszo – rowerowych oraz parkingów i placów manewrowych zlokalizowanych na terenach P i P/E,
  - k) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych,
  - l) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,
  - m) 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 gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej 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,
    - 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,
  - n) 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,
- o) natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1P do 8P, 1P/E i 2P/E, 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.
  - 4) 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;
  - 5) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
  - 6) 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;
  - 7) 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;
  - 8) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym tereny dróg publicznych;
  - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
  - 10) 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;
  - 11) 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 12) 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 osiedla Sławięcice, w rejonie ulicy Szpaków i Sławięcickiej oraz granicy z gminą Ujazd w przewidzianym terminie wpłynął 1 wniosek. Został on rozpatrzony Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle nr 1606/GNP/2021 z dnia 30 listopada 2021 r. poprzez jego częściowe uwzględnienie.

Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 sierpnia 2022 r. do 5 września 2022 r. W powyższym terminie zorganizowano także dyskusję publiczną (22.08.2022 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu planu można było składać do 19 września 2022 r. W tym okresie nie wpłynęły żadne 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 ograny uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego w 2018 roku, na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego planu miejscowego, oraz instytucje i ograny 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) 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.

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

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

- zatwierdzony uchwałą Nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jednostki planistycznej Sławięcice (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 90, poz 1741)
- zatwierdzony uchwałą Nr XX/259/12 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 marca 2012 r w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla działki nr 1105/2 (obręb Sławięcice).

Wyżej wymieniony dokument zatwierdzony uchwałą Nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003 r wykazuje niezgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzonego uchwałą XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r. m. in. w zakresie przeznaczenia funkcjonalnego terenów a także wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy.

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

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 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.

### **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Obciążeniem dla budżetu gminy będą jedynie wydatki w łącznej kwocie 1.500,00 zł, związane z oszacowaniem gruntów dla opłat planistycznych. Wpływy do budżetu gminy w wysokości 840.000,00 zł związane będą z opłatami planistycznymi naliczanymi z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Do wpływów budżetu miasta doliczyć należy również wpływy w tytułu podatków od nieruchomości, które na chwilę uchwalenia planu miejscowego są trudne do oszacowania. Należy podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany dodatni 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**

*Sabina Nowosielska*